

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27432/2013

ACJC/1151/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 5 SEPTEMBRE 2016**

Entre

**Madame et Monsieur A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), appelants et intimés sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2015, comparant par Me Pierre DAUDIN, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1200 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**C\_\_\_\_\_ SA**, ayant son siège \_\_\_\_\_ (VD), intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.09.2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1043/2015 du 21 septembre 2015, reçu par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 28 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la conclusion de ceux-ci visant à la sécurisation de la porte palière (ch. 1 du dispositif), ordonné la libération des loyers consignés en faveur de C\_\_\_\_\_ SA (ch. 2), accordé à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une réduction de loyer de la place de parking et du box situés au sous-sol de l'immeuble de 5% du 20 novembre 2013 au 30 septembre 2014 et de 5% du 28 juin 2013 au 31 octobre 2014 (ch. 3), condamné C\_\_\_\_\_ SA à leur rembourser le trop-perçu de loyers indiqué sous chiffre 3 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 28 octobre 2015, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait à la déclaration de la recevabilité de toutes leurs conclusions (ch. 1), à la libération, à due concurrence, des loyers consignés en leur faveur (ch. 2), à ce que soient prononcées une réduction du loyer du box et de l'emplacement de parking à concurrence de 45% depuis le début de la location, soit dès le 1<sup>er</sup> juin 2009 pour le box et dès le 1<sup>er</sup> juin 2012 pour l'emplacement de parking et ce jusqu'au 31 octobre 2014 (ch. 3) et une réduction du loyer de l'appartement à concurrence de 18% du 1<sup>er</sup> mai 2009 jusqu'à l'achèvement de la totalité des travaux et interventions demandés (ch. 4), à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA à verser le trop-perçu qui sera prélevé sur le montant consigné (ch. 5), à sa condamnation à autoriser A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à procéder au renforcement et à la sécurisation de la porte palière et de sa serrure (ch. 6), à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA à procéder à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine (ch. 7), à sa condamnation à procéder à la réintroduction d'un service d'immeubles à proximité chargé principalement de la propreté des lieux, du respect de l'ordre et du sommeil des habitants en chassant les personnes indésirables aux abords de l'immeuble (ch. 8), à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA à leur payer des dommages-intérêts de 200 fr. pour leurs premiers frais d'avocat qu'ils ont dû mettre en œuvre (ch. 9) et au déboutement de C\_\_\_\_\_ SA de toutes autres conclusions (ch. 10). Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers aux fins de compléter l'instruction par l'audition de témoins (ch. 11).

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ produisent notamment l'autorisation de procéder du 3 juillet 2014 (pièce 5), leur requête devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 23 décembre 2013 (pièce 6), leurs conclusions datées du 23 juin 2014 déposées devant cette Commission (pièce 7), un courrier de leur conseil à cette Commission du 24 juin 2014 (pièce 8b), une confirmation de la Poste concernant un recommandé adressé à cette Commission le 24 juin 2014 (pièce 9,

non produite en première instance), un procès-verbal d'inspection datant du 28 janvier 2015 chez les locataires D\_\_\_\_\_ dans la procédure C/1\_\_\_\_\_ (pièce 10, non produite en première instance) et un procès-verbal d'inspection datant du 28 janvier 2015 chez les locataires E\_\_\_\_\_ dans la procédure C/2\_\_\_\_\_ (pièce 11, non produite en première instance).

**b.** Par réponse du 2 décembre 2015, C\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité des conclusions n° 1, 2 et 6 des appelants et de leurs pièces n° 5, 6, 7, 8b, 9, 10 et 11, à la confirmation du jugement entrepris, à l'exception des chiffres 1, 3 et 4 de son dispositif et au déboutement de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

Elle a également formé appel joint contre le jugement entrepris, concluant à l'annulation des chiffres 1, 3 et 4 de son dispositif.

**c.** Par réponse à l'appel joint du 24 décembre 2015, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu préparatoirement à l'apport du dossier de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, à ce que soit ordonnée une expertise "*portant sur les sols de l'appartement concerné recouvert de résine aux fins de remédier aux défauts représentés par les irrégularités en surface, la décoloration et l'impossibilité de nettoyer la surface sans décoloration marquée*" et à l'apport des pièces et des procès-verbaux utiles figurant dans les procédures C/1\_\_\_\_\_ et C/2\_\_\_\_\_, soit notamment les procès-verbaux d'inspection du 28 janvier 2015. Principalement, ils ont conclu au déboutement de C\_\_\_\_\_ SA des fins de son appel joint. Subsidiairement, ils ont conclu à l'audition des témoins requis devant le Tribunal.

S'agissant de l'appel principal, ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

**d.** Par écriture du 27 janvier 2016, C\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité des conclusions préparatoires de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Pour le surplus, elle a persisté dans ses précédentes conclusions.

**e.** Par écriture du 13 février 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

**f.** Par courrier du 17 février 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

---

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** La présente procédure s'inscrit en parallèle à quatre autres procédures intentées par des locataires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), contre la propriétaire, C\_\_\_\_\_ SA. Ces cinq procédures n'ont pas été jointes car les conclusions et les pièces produites ne sont que partiellement communes.

**b.** Le 22 avril 2009, C\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° \_\_\_\_\_ de cinq pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1<sup>er</sup> mai 2009 au 30 avril 2010. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 29'928 fr.

Les clauses particulières prévoient que l'appartement est remis neuf au locataire et qu'aucuns travaux supplémentaires ne seront pris en charge par le bailleur (art. 4). Par ailleurs, il est interdit de percer ou de modifier en quoi que ce soit la porte palière existante. La pose de serrures supplémentaires sur la porte palière est strictement interdite (art. 8).

**c.** En date du 26 mai 2009, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur une place de parking n°12 (box) au sous-sol de l'immeuble, pour un loyer annuel de 2'400 fr.

**d.** Un deuxième contrat de bail à loyer portant sur une place de parking n° 20 au sous-sol de l'immeuble a également été conclu le 22 mai 2012, pour un loyer annuel de 1'800 fr. La destination était uniquement le stationnement d'un véhicule à moteur.

**e.** Par courrier du 20 novembre 2013, le conseil de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ a mis C\_\_\_\_\_ SA en demeure, sous menace de consignation du loyer et d'action judiciaire, de réparer, au plus tard le 5 décembre 2013, un certain nombre de défauts dont il l'avisait, soit notamment des infiltrations d'eau dans le parking souterrain, un dysfonctionnement de la porte du garage, la nécessité de renforcer les portes palières, une problématique liée à la conciergerie (défaut de propreté de l'immeuble, poubelles extérieures et présence de jeunes notamment) et des fissures et moisissures dans les appartements. Le courrier concernait également d'autres défauts chez d'autres locataires.

**f.** Le 3 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont consigné l'intégralité de leur loyer, pour l'appartement et les deux places de parking.

**g.** Par courrier du 11 décembre 2013, C\_\_\_\_\_ SA a répondu au courrier des locataires. Elle indiquait que des mesures pour remédier aux infiltrations d'eau et au problème lié à la porte du garage étaient en cours. Il n'était pas possible de faire

---

installer une barre de sécurité car la porte palière ne pouvait pas être percée. Une rosace de sécurité supplémentaire pouvait être posée par les locataires à leurs frais. "L'absence" de concierge était contestée, étant précisé qu'un concierge n'avait en tout état de cause pas vocation à "chasser" des jeunes.

**h.** Les faits relatifs aux différents défauts seront examinés ci-dessous.

**D. a.** Par requête de conciliation déposée le 27 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu notamment à la validation de la consignation de loyer ainsi qu'à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine, à la réintroduction d'un service d'immeuble à proximité, chargé principalement de la propreté des lieux et du respect du sommeil des habitants en chassant les personnes indésirables aux abords de l'immeuble et au prononcé d'une réduction du loyer à concurrence de 50% depuis le début de la location et jusqu'à l'achèvement de la totalité des travaux, ainsi qu'à la condamnation de C\_\_\_\_\_ SA à leur payer un montant de 200 fr. pour leurs premiers frais d'avocat.

A la même date, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont déposé deux requêtes de conciliation concernant les défauts affectant selon eux les deux places de parking souterraines.

**b.** A la suite de l'échec de la conciliation du 3 juillet 2014, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont porté les trois causes devant le Tribunal des baux et loyers, le 4 août 2014. Ils ont pris une conclusion nouvelle, tendant à ce que C\_\_\_\_\_ SA soit condamnée à la sécurisation de la porte palière de l'appartement et à les autoriser à procéder à son renforcement et/ou à celui de sa serrure.

**c.** Par ordonnance du 20 août 2014, le Tribunal a ordonné la jonction des trois causes, sous le n° C/27432/2013.

**d.** Dans son mémoire-réponse, C\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité de la conclusion relative à la sécurisation de la porte palière – non soumise à conciliation – et, sur le fond, à la libération des loyers consignés et au rejet de la demande.

**e.** Le 5 janvier 2015, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, sans y être invités, ont déposé de nouvelles conclusions. Ils ont notamment conclu à l'apport du dossier de la Commission de conciliation et à ce qu'une expertise portant sur les sols en résine soit ordonnée.

**f.** Le Tribunal a procédé à un interrogatoire des parties, une inspection sur place et à l'audition de six témoins. Les éléments résultant de ces mesures d'instruction seront résumés ci-dessous.

---

Par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves à l'issue de l'audience du 8 juin 2015. Il a renoncé à entendre les témoins suivants des locataires : F\_\_\_\_\_ (infiltration d'eau dans le garage, absence du concierge, propreté et nuisances sonores nocturnes), G\_\_\_\_\_ (infiltration d'eau dans le garage, absence du concierge et nuisance sonores nocturnes), H\_\_\_\_\_ (absence du concierge et propreté), I\_\_\_\_\_ (absence du concierge et propreté), J\_\_\_\_\_ (nuisances sonores nocturnes), K\_\_\_\_\_ (nuisances sonores nocturnes), E\_\_\_\_\_ (propreté), L\_\_\_\_\_ (propreté) et \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ (propreté).

**g.** Dans leurs plaidoiries finales, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne l'audition des témoins requis par leurs soins, l'apport du dossier déposé devant la Commission de conciliation, une expertise portant sur les sols de l'appartement aux fins de remédier aux défauts représentés par les irrégularités en surface, la décoloration et l'impossibilité de nettoyer la surface sans décoloration marquée et l'apport des pièces utiles figurant dans les procédures C/2\_\_\_\_\_ et C/1\_\_\_\_\_. Principalement, ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

En ce qui concerne la place de parking et le box, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu principalement à ce que le Tribunal valide la consignation des loyers opérée, prononce une réduction de loyer de 50% depuis le début de la location et jusqu'à la fin du mois d'octobre 2014, époque de la suppression des infiltrations d'eau et du changement de la porte d'accès au garage souterrain, fixe à 75 fr. le loyer de l'emplacement du parking n° 20 à compter du 22 mai 2012 jusqu'au 31 octobre 2014 et à 100 fr. le loyer du box à compter du 26 mai 2009 jusqu'au 31 octobre 2014 et condamne C\_\_\_\_\_ SA à rembourser le trop-perçu à prélever sur les montants consignés.

C\_\_\_\_\_ SA a, pour sa part, persisté dans ses précédentes conclusions.

**E. a.** La porte palière de l'appartement litigieux est munie d'une plaque de recouvrement à même le cylindre qui empêche la pose d'une rosace (procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

**b.** Plusieurs cambriolages ou tentatives de cambriolages ont eu lieu dans les immeubles du \_\_\_\_\_, le 23 juillet 2012. Le locataire I\_\_\_\_\_ a signalé ces faits à la bailleresse par courriel du lendemain, précisant souhaiter discuter de l'installation d'un verrou ou d'une barre de sécurité sur la porte de l'appartement.

**c.** Le 28 juin 2013, B\_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de la bailleresse de la sécurité dans l'immeuble. Après la tentative de cambriolage dont il avait été victime l'année précédente, la pose d'une rosace sur sa porte palière avait été envisagée mais n'avait pas été effectuée.

**d.** Durant la procédure, les locataires ont précisé que leur conclusion relative à la porte palière portait sur la pose d'une rosace sur celle-ci, telle qu'il en avait été question après le cambriolage dont ils avaient été victimes en été 2012 (audience du 5 janvier 2015). La bailleresse a, pour sa part, indiqué que la porte palière était une porte coupe-feu avec un verrou à trois trous, raison pour laquelle elle ne pouvait pas être percée; elle assurait une sécurité suffisante en l'état (réponse du 17 octobre 2014).

**F. a.** Le sol de l'appartement est recouvert d'une résine de couleur grise.

Après l'entrée des locataires, la bailleresse a organisé la pose d'une couche de protection dans la salle de douche et les toilettes. L'ouvrier a cependant accepté la demande des locataires de poser cette couche dans toutes les pièces de l'appartement. Elle n'a cependant pas été posée sous les meubles qui étaient déjà en place. Ce faisant, une différence de teinte est apparue, mais pas de différence de niveau du sol, contrairement à ce qu'ont allégué les locataires.

Des traces ayant attaqué la résine sont visibles sur le sol (procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

Dans deux appartements au n° 14 (locataire D\_\_\_\_\_) et 22 (locataire E\_\_\_\_\_) de la barre d'immeubles, le revêtement du sol en résine laisse des traces de couleur sur un chiffon frotté ou sur les habits. Dans le premier appartement, tel n'est pas le cas dans la chambre d'enfant où le locataire a posé un produit de protection. Dans le second, aucune couche de vernis n'a été posée (procès-verbaux d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

**b.** Durant la procédure, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont indiqué que les traces indélébiles visibles sur le sol étaient celles laissées par les produits antibactériens (procès-verbal d'inspection sur place du 28 janvier 2015).

La témoin M\_\_\_\_\_, technicienne auprès de la régie ayant géré les immeubles litigieux entre octobre et décembre 2014, a contesté l'existence de traces sur le sol des appartements qu'elle avait visités, alors que le témoin N\_\_\_\_\_, locataire au n° \_\_\_\_\_, a indiqué que le sol, dans son appartement et dans celui de la locataire D\_\_\_\_\_, se tachait facilement et laissait des traces.

**c.** Les témoins O\_\_\_\_\_, architecte chez \_\_\_\_\_ ARCHITECTES SA en charge des travaux de post-édification pour l'immeuble, et P\_\_\_\_\_, spécialiste de la pose de sols en résine, ont déclaré que les sols en résine étaient adaptés pour les logements d'habitation et ont souligné leur résistance.

En outre, le témoin P\_\_\_\_\_ a indiqué qu'en termes d'entretien, les sols en résine étaient l'équivalent d'un parquet en bois, donc plus délicats que du carrelage. Il était normal que des traces et des micros-rayures se forment avec l'usure, par

---

exemple par le déplacement de meubles, les jouets d'enfant ou les griffes des animaux. Les particuliers qui optaient pour ce choix ne se formalisaient pas des micros-rayures qui survenaient par la suite. Il a également précisé que des gouttes d'eau ne marquaient pas un sol en résine. En revanche, le déversement d'agents chimiques (pétrole, dissolvant à ongles, etc...) ou de sel en grande quantité était de nature à abîmer la pigmentation de la résine en créant des auréoles. Du dissolvant pour vernis à ongles endommageait de la même manière un sol en résine qu'un parquet en bois.

**G. a.** La conciergerie des immeubles sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ était initialement assurée par un couple habitant \_\_\_\_\_, situé à proximité. Elle a été reprise le 1<sup>er</sup> avril 2012 par Q\_\_\_\_\_, qui n'habite pas dans le quartier.

**b.** Par réponse du 31 mai 2012 à une pétition des locataires, la bailleresse a indiqué avoir effectué une vérification de l'immeuble n° \_\_\_\_\_ le 14 mai 2012 et avoir constaté un nettoyage insatisfaisant. Q\_\_\_\_\_ était présent et s'était engagé à faire preuve de plus d'assiduité.

Par courriel du 14 juin 2012, les locataires D\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ se sont à nouveau plaints auprès de la bailleresse de la qualité du travail du nouveau concierge.

Par courrier du 3 août 2012 à la bailleresse, le locataire I\_\_\_\_\_ a notamment indiqué que, depuis le changement de concierge, le bâtiment n'était "*pas tout à fait soigné et net comme avant*", regrettant qu'on ne voyait plus le concierge et que le bâtiment était ainsi laissé sans surveillance.

**c.** Durant l'été 2013, la Police municipale a constaté une dégradation de la qualité de vie dans le quartier du \_\_\_\_\_ (joutes verbales avec des adolescents dans le parc, non-respect de la tranquillité, salubrité et sécurité publique) (courriel de K\_\_\_\_\_ du 16 décembre 2013).

**d.** Début juillet 2013, la locataire R\_\_\_\_\_ s'est plainte auprès de la bailleresse de "*charivaris nocturnes*", et a invité celle-ci à éteindre les lumières extérieures le soir et la nuit pour éviter d'attirer les perturbateurs, sous peine, à défaut, de consigner l'intégralité de son loyer.

La bailleresse a répondu le jour même qu'il existait un panneau interdisant les trottinettes, que les contrevenants pouvaient être verbalisés et qu'aucun grillage ne serait posé autour de la place de jeu.

Le 5 juillet 2013, la locataire R\_\_\_\_\_ a indiqué que, la veille, elle avait été dérangée par des jeunes jusqu'à minuit et demi. Elle réitérait sa demande d'extinction de l'éclairage et de prise de mesures immédiates.

**e.** A une date indéterminée, cette locataire a proposé en vain à la bailleresse d'engager son compagnon comme concierge de l'immeuble.

**f.** Le 23 décembre 2014, le locataire S\_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de la bailleresse du fait que le nouveau concierge ne balayait pas et utilisait de l'eau sale pour laver les sols, ainsi que de l'absence de décorations de Noël.

Dans divers courriels, plusieurs locataires ont fait état de la présence de jeunes autour de l'immeuble, de la saleté de celui-ci, de l'absence de "vrai concierge" et d'actes de vandalisme (courriels du locataire S\_\_\_\_\_ du 9 juillet et 30 décembre 2013, courriels des locataires L\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ du 14 mars 2014, courriel de la locataire H\_\_\_\_\_ du 17 mars 2014, courriels des locataires F\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ du 18 mars 2014).

**g.** Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015 du Tribunal, les communs étaient dans un état de propreté irréprochable. A l'entrée du parking se trouvaient les deux rangées de containers, qui étaient sis sous un avant toit de la rampe/accès parking. Ils étaient alignés, bien rangés et rien ne débordait. La première rangée n'était pas pleine et la deuxième, pour les containers auxquels on avait accès, était vide. Il était difficile d'avoir accès à la deuxième rangée puisque cela nécessitait la permutation des containers. Le Tribunal a rencontré sur place à deux reprises le concierge. Les extérieurs aux alentours des containers étaient très propres.

**h.** Durant la procédure, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont produit des photos, prises selon eux entre février et août 2014, montrant divers endroits de l'immeuble maculés de traces de pas ou de déchets, ainsi qu'une photo des quatre containers pleins.

La témoin M\_\_\_\_\_ a, quant à elle, souligné le très bon état de propreté des alentours et des parties communes lors de ses visites des lieux, effectuées à environ 25 reprises, majoritairement sans prévenir Q\_\_\_\_\_.

Ce dernier, entendu comme témoin, a allégué que les containers n'étaient jamais entièrement pleins, qu'il les rangeait le jour-même après le passage de la voirie ou le lendemain et qu'il nettoyait les entrées d'immeubles au minimum trois fois par semaine, les montées au minimum une fois par semaine et les extérieurs en fonction de la météo, soit jusqu'à deux fois par jour. En outre, le témoin a fait état des difficultés en lien avec les salissures dans l'immeuble \_\_\_\_\_, précisant qu'il avait appelé la Police municipale à fin 2013 concernant des jeunes. Certains locataires ne triaient pas les déchets et avaient des comportements irrespectueux par rapport aux déjections d'animaux.

Le témoin S\_\_\_\_\_, locataire dans le n° \_\_\_\_\_, a souligné la dégradation de la propreté des locaux depuis l'entrée en fonction du nouveau concierge. Il avait l'impression que celui-ci ne balayait pas avant de passer la serpillère et réutilisait la même eau pour laver le sol. Il n'avait jamais vu les bassins contenant l'eau sale,

---

mais il avait vu les trainées en bordure de mur. Le témoin N\_\_\_\_\_ a, pour sa part, indiqué que le nouveau concierge nettoyait correctement le rez-de-chaussée, mais pas les étages si bien que sa voisine de palier et elle-même nettoyaient leur étage. Elle n'avait rien d'autre à reprocher au concierge.

En outre, les locataires ont souligné la différence entre l'ancien et nouveau concierge en matière de présence dissuasive, en lien avec la présence de jeunes et leurs nuisances sonores (témoin N\_\_\_\_\_), les cambriolages et les nuisances causées par les enfants sur la place de jeu (témoin S\_\_\_\_\_). Selon le témoin S\_\_\_\_\_, le problème de présence d'adolescents était devenu chronique, avec chaque retour de printemps et les contacts avec la Police municipale n'avaient pas permis d'y remédier.

**H. a.** Par courriel du 24 juillet 2012, le locataire I\_\_\_\_\_ a signalé à la bailleuse que la porte du garage était ouverte en permanence depuis plusieurs semaines. Le 3 août 2012, ce même locataire a rappelé à la bailleuse que ce problème persistait depuis le mois de juin 2012.

**b.** Le 28 juin 2013, B\_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de la bailleuse de ce que la porte grillagée donnant accès au parking souterrain était endommagée et ne se fermait plus.

**c.** Par courrier du 15 juillet 2013, treize locataires ont fait savoir à la bailleuse qu'en cas de nouveau cambriolage, une action serait intentée, dès lors qu'il était interdit d'ajouter une deuxième serrure ou une barre de sécurité sur les portes palières et qu'il incombait par conséquent à la bailleuse de fournir des solutions adéquates afin de les protéger.

Par courriel du 25 juillet 2013, la bailleuse a indiqué aux locataires que la porte de garage était volontairement bloquée en raison de problèmes de sécurité. De gros travaux étaient nécessaires et il avait donc fallu bloquer la porte pour permettre le passage des usagers dans l'attente des travaux.

**d.** La porte du garage a été changée en octobre 2014 et elle fonctionne depuis lors (audition des locataires du 5 janvier 2015 et procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

**e.** Durant la procédure, le témoin N\_\_\_\_\_ a indiqué que, depuis le début du bail, la porte du garage avait connu des dysfonctionnements puisqu'elle s'ouvrait une fois sur trois.

**I. a.** S'agissant des infiltrations d'eau dans le garage, le joint de dilatation du parking a présenté un défaut d'étanchéité quelques mois après la mise en service du parking (témoin O\_\_\_\_\_).

**b.** La bailleresse a fait effectuer des travaux visant à assurer l'étanchéité du garage entre juin et octobre 2013, puis entre juin et octobre 2014 (témoin O\_\_\_\_\_).

Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015 du Tribunal, il y avait des flaques sur les emplacements no 50 et 51 et de petites flaques sur les places no 56 et 57. Au bout du parking à côté du saut-de-loup, des traces d'humidité étaient perceptibles au sol et sur le mur, lequel était encore un peu humide.

Les travaux visant à assurer l'étanchéité du garage ont exigé une dernière intervention en février 2015, s'agissant d'un renvoi d'eau dans un saut-de-loup situé dans le parking à proximité des voies ferrées (témoin O\_\_\_\_\_).

**c.** Durant la procédure, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont produit des photos du garage prises, selon eux, les 2, 21 et 28 juillet 2014, le 8 octobre 2014 et le 20 décembre 2014, sur lesquelles apparaissent d'importantes flaques.

Le témoin O\_\_\_\_\_ a indiqué ne pas avoir observé de situation pareille à celle illustrée par ces photos, qu'il imaginait prises après une intempérie particulièrement violente. Il avait pu constater des flaques en nombre, sans que le problème n'empêche, à son sens, l'accès au parking. Selon lui, le fait qu'un garage ait des flaques n'était en tant que tel pas problématique, même si cela était inhabituel et dérangeait les habitants.

Les locataires ont confirmé l'existence de ruissellements dans le garage en cas de fortes pluies, la nécessité d'enjamber des flaques dans le hall intérieur au sous-sol qui passait du garage à l'immeuble et la présence de flaques devant le box des locataires (témoin S\_\_\_\_\_). Le sol glissant avait parfois provoqué des chutes (témoin N\_\_\_\_\_).

Le témoin N\_\_\_\_\_ a situé le début des infiltrations à quelques mois après son emménagement.

Les locataires ont situé la fin des infiltrations dans le parking au printemps ou à l'été 2014 (témoin S\_\_\_\_\_) ou en 2014 (témoin N\_\_\_\_\_). Pour le témoin O\_\_\_\_\_, le problème d'infiltration d'eau était réglé. Il était normal que certaines flaques puissent se former puisqu'il s'agissait d'un parking avec des voitures qui rentraient et sortaient. L'eau pouvait donc former une flaque jusqu'à ce qu'elle s'évapore.

**J.** Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

---

## EN DROIT

- 1. 1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, la demande principale portait devant le Tribunal notamment sur une réduction de 50% du loyer annuel de l'appartement de 29'928 fr. durant plusieurs mois. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Il en va de même de l'appel joint, formé dans le délai imparti à la bailleresse pour répondre à l'appel (art. 312 al. 2, art. 313 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC).

Les locataires seront désignés ci-dessous comme étant les appelants et la bailleresse comme l'intimée.

**1.3** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

- 2. 2.1** En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

Si les pièces sont en possession de la partie adverse, leur production peut être requise (art. 160 al. 1 lit. b CPC). La diligence relative à une telle requête est également examinée sous l'angle de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_504/2012 du 5 septembre 2012 consid. 4.1).

**2.2** En l'espèce, les deux procès-verbaux d'inspection datant du 28 janvier 2015 dans les procédures C/2\_\_\_\_\_ et C/1\_\_\_\_\_ ont été établis dans deux procédures parallèles dont l'apport a été requis par les appelants dans leurs plaidoiries finales devant le Tribunal.

A la lumière de cette requête et indépendamment de la question de savoir si les appelants auraient pu produire eux-mêmes lesdits procès-verbaux en première instance, ceux-ci seront déclarés recevables. En tout état, ils ne sont guère pertinents pour la présente cause.

S'agissant de la confirmation de la Poste concernant un recommandé à la Commission de conciliation du 24 juin 2014, les appelants n'expliquent pas

pourquoi ils n'ont pas produit cette pièce en première instance. Elle sera dès lors déclarée irrecevable.

S'agissant des autres pièces produites par les appelants et dont l'intimée conclut à l'irrecevabilité, celles-ci figurent déjà au dossier. La question de leur recevabilité ne se pose donc pas.

3. L'intimée soutient que la conclusion des appelants devant la Cour visant à la libération des loyers consignés en leur faveur est irrecevable car nouvelle. Elle conclut en outre à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris, en ce que le Tribunal y déclare recevable la conclusion relative au renforcement de la porte palière.

**3.1** En appel, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227, al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC). Selon l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : (a) la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou (b) la partie adverse consent à la modification de la demande.

Les conclusions peuvent être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation. L'autorisation de procéder devra cependant mentionner les modifications opérées. Les conclusions de la demande en première instance doivent cependant correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et les références citées).

L'identité de l'objet du litige au sens de l'art. 227 al. 1 CPC est déterminée par les conclusions et le complexe de faits qui a été allégué. Lorsque la jurisprudence utilise la notion de "*cause juridique*", celle-ci ne doit pas être comprise dans son sens technique de norme invoquée, mais dans le sens du fondement dont est issue la prétention (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1). L'opinion selon laquelle il n'y aurait de connexité selon l'art. 227 al. 1 lit. a CPC que si le fondement juridique ("le même contrat") ou le complexe de faits reste identique impliquerait qu'il n'existe de connexité que dans les cas où, le fondement de la demande restant le même, la modification de la demande consiste dans l'augmentation des conclusions. Une acception aussi étroite va à l'encontre du but de l'art. 227 CPC, qui est de permettre de concilier les intérêts des parties, en visant, d'une part, à ne pas compliquer excessivement la défense, mais, d'autre part, pour des motifs liés à l'économie de procédure et à la vérité matérielle, à permettre encore certaines modifications. Cette dernière possibilité ne vise pas seulement à pouvoir encore

prendre en considération des faits pertinents survenus pendant le procès, mais aussi à pouvoir encore exploiter la meilleure compréhension du litige acquise au cours de la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_255/2015 du 1<sup>er</sup> octobre 2015 consid. 2.2.3 et 2.3).

Le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de faits sur lesquels elles sont fondées (ATF 139 II 126 consid. 3.2.3).

**3.2** En l'espèce, les appelants concluent en appel à la libération en leur faveur des loyers consignés "à due concurrence", soit dans la mesure du trop-perçu par l'intimée, en raison de la réduction de loyer à ordonner.

Bien que formulée différemment, cette conclusion n'est pas différente des conclusions formulées en première instance, en validation de la consignation du loyer, en réduction du loyer et en condamnation de l'intimée à rembourser le trop-perçu de loyer, prélevé sur le montant consigné. Elle sera ainsi déclarée recevable.

**3.2.1** S'agissant du renforcement et de la sécurisation de la porte palière, cette conclusion n'a pas été formulée en conciliation, mais uniquement devant le Tribunal des baux et loyers.

C'est à raison que celui-ci a jugé que les conditions de l'art. 227 CPC étaient remplies et que cette nouvelle conclusion était recevable. En effet, la conclusion relative à la porte palière relève des mêmes baux litigieux entre les parties et de la question de la sécurisation de l'appartement des appelants, au même titre que la réparation de la porte du garage, à laquelle les appelants concluaient déjà en conciliation, de sorte que la prétention nouvelle présente un lien de connexité avec la prétention précédente.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera donc confirmé.

- 4.** Outre la conclusion visant à l'établissement d'une expertise, traitée ci-dessous, les appelants concluent à l'apport du dossier de la Commission de conciliation en matière des baux et loyers et des pièces et procès-verbaux utiles figurant dans les procédures C/2\_\_\_\_\_ et C/1\_\_\_\_\_. L'intimée conclut à l'irrecevabilité de ces conclusions préparatoires qualifiées de "nouvelles".

**4.1** La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis

---

(appréciation anticipée des preuves; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_420/2013 du 22 janvier 2014 consid. 3.15).

**4.2** En l'espèce, au regard des considérants qui suivent, la question de la recevabilité des conclusions préparatoires, déjà formulées en première instance, peut rester ouverte.

**4.2.1** L'apport du dossier de la Commission de conciliation doit servir à déterminer si les conclusions déposées en conciliation le 24 juin 2014 l'ont valablement été. Or, dès lors que les conclusions nouvelles formulées à cette date ne sont plus litigieuses en appel, la production requise n'est pas pertinente à la résolution du litige.

**4.2.2** S'agissant de l'apport des procédures C/2\_\_\_\_\_ et C/1\_\_\_\_\_, les procès-verbaux d'inspection relatifs à ces procédures ont été produits en appel et déclarés recevables, comme indiqué ci-dessus. Les appelants n'expliquent pas quelles autres pièces de ces procédures seraient pertinentes au présent litige. Dès lors, la Cour de céans n'ordonnera pas l'apport de ces procédures.

**5.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée.

**5.1** Le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (art. 259g al. 1 CO).

Cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2; 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1).

Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe alors de l'indiquer au locataire et d'entreprendre les travaux dans un délai considéré comme raisonnable (ATF 116 II 436 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

La consignation est cependant exclue lorsqu'il devait être reconnaissable pour le locataire que le délai imparti au bailleur était inapproprié pour remédier aux défauts (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

Lorsqu'il apparaît à l'évidence que les démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO; arrêt 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1). Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32). Il faut que le refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

**5.2** Par courrier du 20 novembre 2013, les appelants ont mis l'intimée en demeure de procéder, avant le 5 décembre 2013, à la réparation d'une série de défauts portant notamment sur la conciergerie, les infiltrations d'eau, le dysfonctionnement de la porte du garage, ainsi que des fissures et des moisissures dans l'appartement.

Depuis le début du bail, l'intimée a tardé à réaliser certains travaux. Ainsi la réparation d'une infiltration d'eau dans le garage, vraisemblablement identifiée quelques mois après l'entrée des locataires dans l'immeuble, n'a été entreprise qu'en juin 2013 et la porte du garage, restée ouverte en 2012 et 2013, n'a été changée qu'en octobre 2014. Il n'en demeure pas moins que l'intimée était, lors de la mise en demeure du 20 novembre 2013, déjà intervenue, par exemple en avisant le concierge des problèmes de manque de propreté en mai 2012 et en initiant des travaux d'étanchéité dans le garage. L'existence d'un problème en lien avec la porte du garage avait en outre été reconnue. De ce fait, rien ne permettait aux appelants de considérer que leur courrier du 20 novembre 2013 resterait sans effet.

Etant donné l'importance des interventions demandées, le délai de 15 jours fixé apparaît trop court. En particulier, les travaux liés à l'étanchéité sont, par essence, importants. Par ailleurs, un éventuel remplacement du concierge s'inscrit dans la durée, dès lors qu'il requiert la résiliation d'un contrat de travail et le recrutement d'un nouveau concierge.

On ne saurait ainsi reprocher à l'intimée de ne pas avoir entrepris les travaux dans le délai, particulièrement court, fixé par les appelants. Certes, elle n'a pas demandé d'extension de ce délai mais elle a répondu moins d'une semaine après son échéance en indiquant les travaux qu'elle allait entreprendre et les domaines pour lesquels elle contestait l'existence d'un défaut (renforcement des portes palières et conciergerie).

En outre, les appelants n'ont pas attendu l'échéance du délai qu'ils avaient fixé à l'intimée avant de consigner le loyer, privant ainsi celle-ci de la possibilité de demander une éventuelle extension du délai dans cet intervalle.

A la lumière de l'ensemble de ces éléments, c'est à bon droit que le Tribunal a constaté que les conditions de la consignation des loyers n'étaient pas réalisées et ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée.

6. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimée à les autoriser à procéder, à leurs frais, au renforcement de la porte palière et de sa serrure.

**6.1** Le locataire ne peut pas exiger que le bailleur exécute des travaux de rénovation ou de modification, dès lors qu'il s'agirait d'une prestation supplémentaire non prévue par le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.1). Par ailleurs, il ne peut pas exiger la remise en état d'un défaut quand sa réparation est objectivement impossible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1).

Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO). Le propriétaire peut refuser de donner un tel accord, sans avoir à motiver sa décision (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 826 ch. 2.2).

Le changement d'un cylindre de serrure ne tombe pas dans la catégorie des rénovations qui entraînent une amélioration de l'état de l'objet, ni dans celle des modifications qui touchent la substance même de l'objet; un consentement écrit n'est donc pas nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 4.3).

**6.2** En l'espèce, les appelants ont indiqué en audience devant le Tribunal que l'objet de leur conclusion était la pose d'une rosace sur le cylindre. Or, la pose d'une telle rosace est impossible sur la porte de l'appartement des appelants.

Les appelants n'ont pas formellement conclu à la pose d'une barre de sécurité. En tout état de cause, force est de constater que l'intimée a allégué, sans être contredite, que la porte palière était une porte coupe-feu qui ne pouvait pas être percée, raison pour laquelle un tel percement était interdit par le contrat de bail.

En outre, le présent cas diverge de l'arrêt 4A\_463/2014, en ce que le perçage de la porte palière toucherait la substance de l'objet loué.

Enfin, l'intimée a indiqué que la porte, munie d'une serrure à trois trous, offrait une sécurité suffisante. Ce point semble confirmé par le fait qu'en 2012, la tentative de cambriolage dont les appelants ont fait l'objet n'a pas abouti. Il n'est ainsi pas établi que la porte litigieuse serait affectée d'un défaut de sécurité.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a refusé de condamner l'intimée à autoriser les appelants à procéder au renforcement de la porte palière et de sa serrure.

- 
7. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné le remplacement du revêtement du sol de l'appartement et l'engagement d'un concierge de proximité.

**7.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). En matière de baux d'habitation, les dérogations au détriment du locataire sont nulles (art. 256 al. 2 CO).

Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels ce dernier n'est pas tenu de remédier à ses frais, le preneur peut exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO).

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014 consid. 2.1).

La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'un "*état approprié*" concerne cet ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid.3.2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, SJ 1997 661).

L'absence d'un concierge peut constituer un défaut (SJ 1985 p. 575), pouvant justifier une réduction de loyer de 6% (RJN 1995 p. 54).

Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (ACJC/233/2016 du 22 février 2016 consid. 3.4). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne

constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575).

**7.2** En l'espèce, s'agissant du revêtement du sol, les appelants se sont plaints en première instance de l'absence de couche de finition laissant apparaître des traces de pas et des marques, de la différence de niveau sous les meubles et du fait que la résine marquait les vêtements. En appel, ils se limitent à évoquer ce dernier défaut.

S'agissant des défauts soulevés uniquement en première instance, l'apparition de traces sur le revêtement a été qualifiée d'usure normale par le témoin P\_\_\_\_\_, spécialiste de la pose de sol en résine. L'existence dans l'appartement des appelants de traces résultant selon eux de l'usage de produits antibactériens ne saurait ainsi constituer un défaut. L'inspection sur place effectuée par le Tribunal a établi l'inexistence d'une différence de niveau de sol. Enfin, s'agissant de la différence de teinte sous les meubles, constatée par le Tribunal, les appelants ne s'en sont plaints ni en première, ni en deuxième instance, ce qui permet d'en conclure qu'une telle différence de teinte est compatible avec l'usage qu'ils entendent faire de la chose louée.

Enfin, s'agissant du seul problème relatif au sol dont les appelants se plaignent encore en appel, à savoir le fait que le revêtement déposerait de la couleur sur les tissus qui la frottent, il n'a pas été constaté dans l'appartement des appelants durant l'inspection du Tribunal, contrairement à ce qui fut le cas chez les locataires D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_. En outre, alors qu'une couche de finition a été posée dans l'appartement des appelants, tel n'est pas le cas, à teneur des procès-verbaux, dans celui des locataires E\_\_\_\_\_ et dans celui des locataires D\_\_\_\_\_ sous réserve d'une des chambres. Rien ne permet ainsi de conclure que la finition du sol serait identique dans tous les appartements et que la problématique relative au transfert de couleur serait présente chez les appelants.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu que l'existence d'un défaut relatif au revêtement du sol de l'appartement n'avait pas été établie par les appelants.

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner l'audition de témoins supplémentaires ou une expertise concernant un éventuel défaut du revêtement du sol.

**7.2.1** En lien avec les allégations de nuisances occasionnées par des jeunes, les appelants concluent à la réintroduction des services d'un concierge de proximité.

Il n'est cependant pas du ressort d'un concierge de veiller à la sécurité des locaux et des espaces publics avoisinants. Ces nuisances relèvent de la compétence de la police ou éventuellement d'une société de sécurité, de sorte que la réintroduction

---

d'un concierge de proximité ne constituerait pas une mesure appropriée pour mettre fin aux nuisances.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner à l'intimée d'engager un concierge de proximité.

- 8.** Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir réduit le loyer de l'appartement de 18% du 1<sup>er</sup> mai 2009 jusqu'à l'achèvement de la totalité des travaux et interventions demandés.

**8.1** Lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 ch. 2 CO).

Le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (ACJC/ ACJC233/2016 du 22 février 2016 consid. 3.6).

**8.2** En l'espèce, il découle des considérants ci-dessus que ni la porte palière, ni le sol de l'appartement des appelants ne sont défectueux. Aucune réduction de loyer ne sera accordée à ce titre.

**8.2.1** S'agissant du manque de propreté des lieux, à la suite d'une pétition des locataires, l'intimée a constaté elle-même, en mai 2012, que le nettoyage par le nouveau concierge était insatisfaisant. Malgré l'engagement de celui-ci à mieux effectuer son travail, des locataires ont continué à se plaindre de l'insuffisance de ce travail auprès de l'intimée en juin et août 2012 et en ont fait état dans plusieurs courriels échangés entre eux. Les photos produites en première instance par les appelants démontrent également que la propreté des lieux laissait à désirer à cette époque. En outre, le témoin N\_\_\_\_\_ a expliqué procéder elle-même au nettoyage du palier de son étage, insuffisamment nettoyé, et le témoin S\_\_\_\_\_ a indiqué que les locaux n'étaient pas propres. Le témoin Q\_\_\_\_\_ a souligné, quant à lui, que certains locataires étaient peu soigneux de la propreté des communs.

Certes, selon les déclarations du témoin M\_\_\_\_\_, employée de la régie, et du concierge, les locaux sont propres. Ces déclarations doivent cependant être appréciées avec retenue, compte tenu des liens entre ce témoin et l'intimée.

A la lumière de ces éléments, il sera retenu que le manque de propreté des communs de l'immeuble a constitué un défaut de celui-ci. Dans le corps de leur appel, les locataires se limitent à demander une réduction de loyer dès le mois de juillet 2013, soit à une date postérieure à l'entrée en fonction du nouveau concierge.

---

Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015, les locaux étaient dans un état de propreté satisfaisant, de sorte qu'il peut être retenu qu'à cette date, l'intimée avait remédié au défaut de nettoyage. Les appelants n'ont en outre produit aucune pièce relative à un manque de propreté pour la période postérieure à janvier 2015.

En raison de la faible diminution de la jouissance engendrée par le manque de propreté des espaces communs des immeubles, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 5% entre les 1<sup>er</sup> juillet 2013 et 31 janvier 2015. La réduction équivaut donc à un montant de 2'369 fr. 30 (5% de 2'494 fr. = 124 fr. 70 multiplié par 19 mois). Le jugement querellé sera annulé et modifié en conséquence.

**8.2.2** Les nuisances provenant de la présence d'enfants durant la journée étaient prévisibles par les locataires, en raison de l'existence de la place de jeu. Il n'est en outre pas établi qu'elles dépassent le seuil de tolérance raisonnable. Ces nuisances ne sauraient ainsi constituer un défaut.

Quant aux nuisances sonores résultant de la présence de jeunes en soirée durant l'été, il résulte effectivement du dossier qu'une dégradation de la qualité de vie dans le quartier a été constatée par la Police municipale. La présence de jeunes a fait l'objet de divers échanges entre la locataire R\_\_\_\_\_ et l'intimée et a été attestée par les témoins N\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_. Cela étant, les immeubles litigieux ont été construits récemment dans le cadre du développement du quartier. Une certaine évolution des nuisances sonores en lien avec la vie urbaine était donc à prévoir, de sorte que les appelants ne pouvaient pas prétendre à bénéficier d'une tranquillité absolue, compte tenu des caractéristiques du quartier concerné.

Il faut par conséquent retenir que les nuisances sonores, limitées à la période estivale, ne dépassent pas le seuil tolérable dans ce contexte et ne constituent pas un défaut.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a refusé d'accorder une réduction de loyer à ce titre.

A la lumière de ce qui précède, l'audition de témoins complémentaires n'est pas nécessaire, dans la mesure où les éléments figurant au dossier sont suffisants pour établir l'étendue exacte des nuisances alléguées.

- 9.** S'agissant du box et de l'emplacement de parking au sous-sol de l'immeuble, l'intimée reproche au Tribunal d'avoir alloué une réduction de loyer, alors que les appelants lui font grief de ne pas avoir accordé une réduction de 45% depuis le début de la location jusqu'au 31 octobre 2014.

**9.1** Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du

moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

Dans le cas de flaques dans un garage, pouvant atteindre une profondeur située entre 4 à 8 mm, en fonction de la météo et du passage des véhicules, flaques qui étaient présentes durant plusieurs semaines d'affilées en hiver mais séchaient rapidement en été, une réduction de 5% du loyer a été accordée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.11/2006 du 1 mai 2006 consid. 5).

**9.2** En l'espèce, les infiltrations d'eau dans le garage ont commencé, aux dires de l'architecte de l'intimée et du témoin N\_\_\_\_\_, quelques mois après la mise en service du parking. La date exacte à laquelle l'intimée, ou ses représentants, ont eu connaissance de l'infiltration reste indéterminée.

Ces infiltrations ont fait l'objet de travaux entre juin et octobre 2013, puis entre juin et octobre 2014, avec une dernière intervention en février 2015.

Le témoin S\_\_\_\_\_ a situé les derniers ruissellements au printemps ou à l'été 2014. Le témoin N\_\_\_\_\_ a indiqué que le problème avait été réglé en 2014 et le témoin O\_\_\_\_\_ a considéré que le problème d'infiltration était réglé, même si des flaques pouvaient encore se former en raison de la circulation des véhicules. Dès lors que les appelants ne formulent aucune prétention relative au parking après le 31 octobre 2014, la Cour renoncera à déterminer l'existence éventuelle de dégâts d'eau en octobre/novembre 2014 et janvier 2015, allégués par les appelants mais non signalés à l'intimée à l'époque.

S'agissant de l'importance du défaut, plusieurs témoins locataires ont souligné l'existence d'infiltrations, évoquant des ruissellements et un sol glissant, le témoin S\_\_\_\_\_ précisant cependant que le défaut était limité aux cas de fortes pluies. Alors que les infiltrations d'eau ont duré plusieurs mois, le premier courrier de plainte relatif à celles-ci produit par les appelants date du 20 novembre 2013. Il peut en être déduit que le défaut n'apparaissait pas particulièrement grave aux locataires. En outre, le témoin O\_\_\_\_\_ a indiqué que la présence de flaques dans un garage en cas d'intempéries est normale en raison de la circulation.

En raison du fait que les infiltrations étaient limitées aux jours de fortes pluies, de l'absence de plaintes et de la faible diminution de la jouissance engendrée, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction des loyers du box et de la place de parking à 5% entre le 1<sup>er</sup> juin 2013, date de début des travaux effectués par l'intimée, et le 30 septembre 2014, date de la fin des travaux. La réduction équivaut donc aux montants de 160 fr. (5% de 200 fr. = 10 fr. multiplié par 16 mois) pour le box et de 120 fr. (5% de 150 fr. = 7 fr. 50 multiplié par 16 mois) pour l'emplacement de parking.

---

**9.2.1** S'agissant de la porte du garage, l'intimée a été informée du fait qu'elle était restée ouverte durant plusieurs semaines, par courriel du 24 juillet 2012 du locataire I\_\_\_\_\_. Elle l'a ensuite bloquée volontairement en été 2013. Le remplacement de la porte n'est cependant intervenu qu'en octobre 2014.

Pour ce défaut dont il n'a pas pu être déterminé s'il était constant, il convient d'accorder une réduction, fixée en équité à 5% des loyers entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014. La réduction équivaut donc aux montants de 272 fr. (5% de 200 fr. = 10 fr. multiplié par 27.2 mois) pour le box et de 204 fr. (5% de 150 fr. = 7 fr. 50 multiplié par 27.2 mois) pour l'emplacement de parking.

**9.3** Le jugement du Tribunal sera annulé et modifié en conséquence.

- 10.** Les appelants se plaignent que le Tribunal ait refusé de leur accorder 200 fr. à titre de leurs premiers frais d'avocat.

**10.1** Seuls les frais d'avocat avant procès peuvent être pris en compte, pour autant qu'ils soient nécessaires et adéquats, le sort des honoraires d'avocat en cours de procédure étant déterminé par le seul droit cantonal de procédure, lequel exclut l'allocation de dépens devant le Tribunal des baux et loyers (art. 22 LaCC; ATF 139 III 190 consid. 4.2; ACJC/1262/2012 du 10 septembre 2012; ACJC/439/2009 du 20 avril 2009). De plus, le législateur genevois ayant spécialement prévu que la partie victorieuse n'obtient pas de dépens dans les contestations en matière de bail à loyer de choses immobilières, l'art. 97 CO ne permet pas d'exiger des dommages-intérêts destinés à remplacer les dépens d'un procès selon l'art. 95 al. 3 CPC (ATF 139 III 190 consid. 4.3).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

**10.2** Les appelants ne produisent aucune pièce démontrant qu'ils ont effectivement payé le montant de 200 fr., et que celui-ci concernerait effectivement l'activité de leur avocat avant l'introduction de la procédure.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal n'a pas condamné l'intimée à payer 200 fr. de dommages et intérêts aux appelants.

- 11.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182, consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 28 octobre 2015 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ainsi que l'appel joint interjeté le 2 décembre 2015 par C\_\_\_\_\_ SA, contre le jugement JTBL/1043/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27432/2013-OSD.

**Au fond :**

Annule les chiffres 3, 4 et 5 dudit jugement.

Accorde à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une réduction de loyer de leur appartement sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), de 5% entre le 1<sup>er</sup> juillet 2013 et le 31 janvier 2015.

Accorde à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une réduction de loyer de la place de parking et du box situés au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), de 5% entre le 1<sup>er</sup> juin 2013 et le 30 septembre 2014 et de 5% entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014.

Condamne C\_\_\_\_\_ SA à rembourser à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ un montant total de 3'125 fr. 30 à titre de trop-perçu de loyers.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Débouté les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-  
MARIETHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

*Indication des voies de recours :*

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2*