

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27435/2013

ACJC/1152/2016

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 sur appel principal 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 sur appel principal et appelante sur appel joint, comparant par Me Serge PATEK, avocat, 6, boulevard Helvétique, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

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

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1044/2015 du 21 septembre 2015, reçu par les parties le 28 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevables les conclusions de A_____ et B_____ visant à la réfection des sols de l'appartement, à l'achèvement dans les délais usuels des travaux récemment entrepris à l'extérieur, à remédier à la défectuosité des prises électriques du salon et à recoller la tapisserie qui est bombée à certains endroits (ch. 1 du dispositif), ordonné la libération des loyers consignés en faveur de C_____ SA (ch. 2), ordonné à celle-ci de recoller les pans de la tapisserie qui bombaient sur le mur de la cuisine (ch. 3), accordé à A_____ et B_____ une réduction du loyer de l'appartement de 5% du 13 avril 2010 jusqu'à l'installation de stores ou toiles de tente sur le balcon sud (ch. 4), ainsi qu'une réduction de loyer du box situé 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. 5), condamné C_____ SA à rembourser le trop-perçu de loyers indiqué sous chiffres 4 et 5 (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).
- B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 28 octobre 2015, A_____ et B_____ ont formé appel dudit jugement, concluant à l'annulation des chiffres 1, 2, 4, 5, 6 et 7 de son dispositif et, cela fait, à ce que leurs conclusions soient déclarées recevables (ch. 1), à ce que la libération, à due concurrence, des loyers consignés soit ordonnée en leur faveur (ch. 2), à la condamnation de C_____ SA à procéder à l'installation de stores ou de tentes à l'extérieur devant le salon afin de rendre les locaux normalement habitables (ch. 4), à la condamnation de celle-ci à procéder à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine qui ne se décolore pas, ni ne tache les matières en contact (ch. 5), à ce que leur soit accordée une réduction du loyer de l'appartement de 15% du 1^{er} novembre 2009 jusqu'à l'installation de stores ou toiles de tente sur le balcon sud, de 8% à compter du mois de juillet 2013 jusqu'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 ou l'installation d'un service de surveillance chargé des mêmes tâches et de 8% du 8 mai 2009 jusqu'à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine (ch. 6), à ce qu'une réduction du loyer du box à concurrence de 45% du 1^{er} septembre 2009 au 31 octobre 2014 soit prononcée (ch. 7), à la condamnation de C_____ SA à leur rembourser le trop-perçu (ch. 8) et à la condamnation de celle-ci à payer aux locataires des dommages-intérêts de 200 fr. pour leurs premiers frais d'avocat. Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal aux fins de compléter l'instruction par l'audition des témoins requis par eux.

A_____ et B_____ ont produit notamment un procès-verbal d'inspection datant du 28 janvier 2015 chez les locataires D_____ dans la procédure C/1_____ (pièce 5, non produite en première instance), l'autorisation de procéder du 3 juillet 2014 (pièce 6), leur requête devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 23 décembre 2013 (pièce 7) et leurs conclusions datées du 23 juin 2014 déposées devant cette Commission (pièce 8).

b. Par réponse du 30 novembre 2015, C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité des conclusions n° 1, 2, 5 et 6 des appelants et de leurs pièces n° 5, 6, 7 et 8, à la confirmation du jugement entrepris à l'exception des chiffres 1, 4, 5 et 6 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, 4, 5 et 6 de son dispositif.

c. Par réponse à l'appel joint, 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 recouverts 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*", à l'apport des pièces et des procès-verbaux utiles figurant dans la procédure C/1_____, soit notamment le procès-verbal d'inspection du 28 janvier 2015, à ce que soit ordonnée une expertise consistant en l'enregistrement des températures dans le salon de l'appartement pour constater la chaleur excessive des lieux et décrire les moyens d'y remédier, en particulier si l'installation de stores ou de tentes à l'extérieur rendrait les locaux habitables et à ce qu'il soit ordonné à C_____ SA de faire effectuer de nouvelles mesures des températures (extérieures et intérieures) du salon, sans recourir à des moyennes.

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.

Ils ont produit un courriel de A_____ à leur conseil du 11 décembre 2015 et des photos d'un relevé de températures.

d. Le 27 janvier 2016, C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité des conclusions préparatoires de A_____ et B_____ en ce qu'elles concernent l'apport du dossier devant la Commission de conciliation, l'expertise des sols, et l'apport des pièces de la procédure C/1_____. Pour le surplus, elle a persisté dans ses précédentes conclusions.

e. Le 13 février 2016, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

f. Par courrier du 17 février 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était mise en délibération.

- C. a.** En parallèle, par acte déposé au greffe de la Cour le 28 octobre 2015, C_____ SA a formé appel du jugement JTBL/1044/2015, concluant à l'annulation du chiffre 4 de son dispositif et de son chiffre 6 en ce qu'il concernait le chiffre 4 et à la confirmation du jugement pour le surplus.

Elle a produit une statistique cantonale des loyers de mai 2014.

b. Par réponse du 27 novembre 2015, A_____ et B_____ ont conclu au déboutement de C_____ SA des fins de son appel.

c. Par réplique du 7 janvier 2016, C_____ SA a persisté dans ses conclusions.

d. Par duplique du 29 janvier 2016, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

e. Par courrier du 8 février 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était mise en délibération.

- D.** 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 _____ 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 8 mai 2009, C_____ SA, baillesse, et A_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° _____ de quatre pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à _____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 mai 2009 au 30 mai 2010. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 20'196 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, si le locataire désire faire installer des toiles de tente, il demandera au préalable l'autorisation du bailleur. Avec l'accord de ce dernier, il procédera à cette installation à ses frais mais il devra se conformer à la couleur choisie par le bailleur. Le mécanisme et les toiles resteront acquis à l'immeuble, sans indemnité en cas de départ (art. 11).

c. Le 31 août 2009, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur la location d'un box n° 2, remplacé ensuite par le box n° 36, au sous-sol de l'immeuble, à partir du 1^{er} septembre 2009, pour un loyer annuel de 2'400 fr.

d. 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, une problématique liée à la conciergerie (défaut de propreté de l'immeuble, poubelles extérieures et présence de jeunes notamment) et l'absence de tente ou de stores sur les balcons. Le courrier concernait également d'autres défauts chez d'autres locataires.

e. Le 3 décembre 2013, les locataires ont consigné l'intégralité de leur loyer, pour l'appartement et le box.

f. 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. "*L'absence*" de concierge était contestée, étant précisé qu'un concierge n'avait en tout état de cause pas vocation à "*chasser*" des jeunes. La pose de toiles de store était à la charge des locataires, conformément au bail.

g. Les faits relatifs aux différents défauts, seront examinés ci-dessous.

E. 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 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, à l'installation de stores rendant les locaux habitables et au prononcé d'une réduction du loyer à concurrence de 80% depuis le début de la location et jusqu'à l'achèvement de la totalité des travaux réclamés, 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 une requête de conciliation concernant les défauts affectant selon eux le box en sous-sol.

b. Par courrier du 24 juin 2014, reçu par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le lendemain, A_____ et B_____ ont complété leur précédente écriture, concluant notamment à ce que C_____ SA soit condamnée à procéder à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine de finition.

c. A la suite de l'échec de la conciliation du 3 juillet 2014, A_____ et B_____ ont porté les deux causes devant le Tribunal des baux et loyers, le 4 août 2014. Ils ont conclu à ce qu'un transport sur place, des mesures de températures et éventuellement une expertise concernant la température soient ordonnés.

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

e. Dans son mémoire-réponse, C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité notamment de la conclusion relative à la réfection des sols et, sur le fond, à la libération des loyers consignés et au rejet de la demande.

f. 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.

g. Le Tribunal a procédé à un interrogatoire des parties, à une inspection sur place et à l'audition de sept 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 : E_____ (pour les stores, l'absence du concierge et la propreté), _____ (stores et propreté), P_____ (sols), T_____ (infiltration d'eau dans le garage, absence du concierge, propreté et nuisances sonores nocturnes), S_____ (infiltration d'eau dans le garage, absence du concierge et nuisance sonores nocturnes), N_____ (absence du concierge et propreté), _____ (nuisances sonores nocturnes), O_____ (nuisances sonores nocturnes), D_____ (propreté), R_____ (propreté) et T_____ (propreté).

h. 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, une expertise sur les températures de l'appartement et les moyens pour remédier à la chaleur excessive de celui-ci, l'établissement de nouvelles mesures des températures par la bailleuse et l'apport des pièces utiles figurant dans la procédure C/1_____. Principalement, ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

En ce qui concerne 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 100 fr. le loyer du box à compter du 1^{er} septembre 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.

- F. a.** Le séjour de l'appartement de A_____ et B_____ donne sur un balcon orienté sud-ouest, dépourvu de stores et/ou de toiles de tente. Les autres fenêtres de l'appartement qui donnent à l'ouest, sont pourvues de volets coulissants (procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

L'appartement est équipé d'un chauffage au sol, géré automatiquement en fonction de la température extérieure, pour atteindre une température intérieure de 20 à 21°. Les locataires disposent d'un thermostat qui leur permet de régler la température du chauffage dans le salon, le séjour, la cuisine et le hall, ce qui leur permet de couper le chauffage dans ces pièces (témoin H_____, chauffagiste auprès de l'entreprise V_____ SA). Le thermostat permet de régler la température de quelques degrés seulement, afin de ne pas perturber l'équilibre du bâtiment (témoin J_____, architecte chez K_____ ARCHITECTES SA en charge des travaux de post-édification pour l'immeuble).

b. Le 26 octobre 2009, A_____ et B_____ ont indiqué à la bailleuse qu'ils ne trouvaient pas normal de ne pas avoir de stores au salon pour le balcon car il y avait beaucoup de soleil et qu'il faisait "*vraiment chaud*".

Le 13 avril 2010, dans un courrier signé également par six autres locataires du n° 14, ils ont demandé à la bailleuse l'installation des stores sur les baies vitrées afin de pouvoir notamment réguler la température du salon.

Le 14 octobre 2010, la bailleuse a invité A_____ et B_____ à laisser un espace libre de 30 cm entre le verre et tout mobilier, ordinateur ou autre, afin de prévenir d'éventuelles fissures des baies vitrées consécutives à des chocs thermiques.

Le 6 novembre 2013, les locataires se sont plaints auprès de la bailleuse de ne toujours pas avoir reçu de réponse concernant les stores du balcon.

c. Entre les 11 et 24 avril 2014, sur mandat de la bailleuse, les températures dans l'appartement ont été mesurées par la société V_____ SA. La température moyenne était de 23 à 25°. Il s'agissait d'une moyenne entre les deux enregistreurs de température posés l'un au salon et l'autre dans le hall (témoin H_____).

d. Par courrier du 11 juin 2014, A_____ et B_____ ont indiqué à la bailleresse que, durant le weekend de Pentecôte, la température dans leur logement avait atteint 33/34°, ce qui rendait la vie dans ce lieu inconcevable.

e. Durant la procédure, A_____ et B_____ ont produit des photos de relevés de températures, effectués selon eux le 10 juin 2014 (28.3° à l'intérieur), le 11 juin 2014 (26° ou 27.2° à l'intérieur, 26.9° à l'extérieur), le 3 juillet 2014 (25.0° à l'intérieur, 22.9° à l'extérieur), le 13 novembre 2014 (26.4° à l'intérieur, 15.3° à l'extérieur), le 1^{er} décembre 2014 (23.6° à l'intérieur, 7.6° à l'extérieur) et le 22 décembre 2014 (26.4° et 27.0° à l'intérieur, 12.2° et 15.3° à l'extérieur). Ils ont allégué qu'en date du 5 janvier 2015, il faisait 24.5° dans leur salon, malgré la fermeture de toutes les vannes de chauffage et bien qu'il fasse environ 5° dehors.

A_____ et B_____ ont produit des courriels de E_____ et de F_____ adressés à leur conseil, dans lesquels ces locataires se plaignaient de la chaleur trop élevée dans leur appartement.

La chaleur excessive régnant dans l'appartement des locataires a été confirmée par la témoin G_____, locataire au n° _____.

Le témoin H_____ préconisait une température de 20 à 21° et évaluait la température moyenne pour un bâtiment Minergie de 19 à 20°. A son souvenir, lors des relevés du printemps 2014, il n'y avait plus de chauffage, mais il ne pouvait pas indiquer s'il faisait beau ou non. La moyenne de 24° était excessive par rapport à la moyenne dans les bâtiments Minergie. Le problème ne provenait pas du système de chauffage mais du rayonnement sur la baie vitrée, vu l'exposition de l'appartement, les jours où le soleil brillait. Pour y remédier, il fallait des stores ou éventuellement des rideaux.

f. Durant l'inspection sur place par le Tribunal, le temps était gris, couvert et froid, avec une température extérieure d'environ 3°. La température dans le séjour était de 23°, alors que, selon la locataire, le chauffage était coupé.

G. a. Le sol de toutes les pièces de l'appartement de A_____ et B_____ est recouvert d'une résine de couleur grise.

Sur le sol côté balcon, des petites traces et des fissures inesthétiques près de la vitre sont visibles (procès-verbal de l'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

b. Durant la procédure, A_____ et B_____ ont précisé que leur conclusion portait sur la pose d'une couche de vernis de protection dans tout l'appartement, couche qui n'avait jamais été posée (audience du 5 janvier 2015).

c. Lors de l'inspection sur place par le Tribunal, un chiffon humide passé par la locataire sur le sol en résine s'était recouvert d'une couleur grisâtre. Tel était également le cas quand l'opération était répétée au même endroit. La seule pièce qui faisait exception était la chambre à coucher de l'enfant à naître de la locataire dans laquelle cette dernière avait posé un produit de protection. Cette pose avait nécessité quatre heures de travail et devait être renouvelée tous les deux à trois mois (procès-verbal du 28 janvier 2015).

d. La témoin I_____, 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 la témoin G_____ a indiqué que le sol, dans son appartement et dans celui de A_____ et B_____, se tachait facilement et laissait des traces.

e. Les témoins J_____, architecte chez K_____ ARCHITECTES SA en charge des travaux de post-édification pour l'immeuble, et L_____, 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 L_____ 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.

Selon le témoin L_____, si la résine appliquée n'était pas conforme aux normes de qualité, il fallait l'enlever et en appliquer une nouvelle. Il était inutile de rajouter des couches sur une résine de base non conforme. La détermination de la conformité de la résine s'effectuait par expertise. La nécessité d'appliquer une couche de vernis dépendait de la résine appliquée. Selon lui, un particulier ne devrait poser une couche de protection qu'à condition d'être très bon bricoleur.

H. a. La conciergerie des immeubles sis _____ à _____ était initialement assurée par un couple habitant _____, situé à proximité. Elle a été reprise le 1^{er} avril 2012 par M_____, 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. M_____ était présent et s'était engagé à faire preuve de plus d'assiduité.

Par courriel du 14 juin 2012, A_____ et B_____ et la locataire G_____ se sont à nouveau plaints auprès de la bailleuse de la qualité du travail du nouveau concierge.

Par courrier du 3 août 2012 à la bailleuse, le locataire N_____ 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 O_____ du 16 décembre 2013).

d. Début juillet 2013, la locataire P_____ s'est plainte auprès de la bailleuse 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 bailleuse 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 P_____ 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.

Le 9 juillet 2013, la locataire P_____ s'est à nouveau plainte de la présence de jeunes le soir dans le garage et la place de jeu.

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

f. Le 15 juillet 2014, la locataire P_____ s'est plainte auprès de la police municipale des bruits des jeunes (pétards et feux d'artifices jusqu'à 22h40)

g. Le 23 décembre 2014, le locataire Q_____ s'est plaint auprès de la bailleuse 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 Q_____ du 9 juillet et 30 décembre

2013, courriels des locataires R_____ et S_____ du 14 mars 2014, courriel de la locataire E_____ du 17 mars 2014, courriels des locataires S_____ et Q_____ du 18 mars 2014, courriel du locataire Q_____ du 15 juillet 2014).

h. 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.

i. 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 I_____ 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 M_____.

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 du _____, 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 Q_____, 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. La témoin G_____ 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 G_____), les cambriolages et les nuisances causées par les enfants sur la place de jeu (témoin Q_____). Selon le témoin Q_____, 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.

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

b. Le 28 juin 2013, le locataire T_____ s'est plaint auprès de la bailleresse de ce que la porte grillagée donnant accès au parking souterrain était endommagée et ne se fermait plus.

Le 9 juillet 2013, la locataire P_____ a indiqué à la bailleresse que la porte du garage souterrain était cassée.

c. Par courrier du 15 juillet 2013, treize locataires ont fait savoir à la bailleresse 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 bailleresse de fournir des solutions adéquates afin de les protéger.

Par courriel du 25 juillet 2013 la bailleresse 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 fonctionne depuis lors (audition des appelants du 5 janvier 2015 et procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

e. Durant la procédure, A_____ et B_____ ont indiqué que, depuis novembre ou décembre 2013, la porte ne fonctionnait plus du tout et demeurait ouverte. Avant, il y avait eu des pannes fréquentes.

La témoin G_____ a indiqué que, depuis le début du bail, la porte du garage avait connu des dysfonctionnements puisqu'elle s'ouvrait une fois sur trois.

J. 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 J_____).

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 J_____).

Selon un courrier de K_____ ARCHITECTES SA, les travaux de réfection des joints de dilatation ont été terminés le 25 septembre 2014.

Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015 du Tribunal, il y avait des flaques sur les emplacements n° 50 et 51 et de petites flaques sur les places n° 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 J_____).

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. Ils ont indiqué que les travaux s'étaient achevés en juin 2014 et qu'ils avaient constaté des dégâts le 20 décembre 2014 mais ne s'en étaient pas plaints auprès de la bailleuse car le dégât était intervenu pendant les vacances.

Le témoin J_____ 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 et la nécessité d'enjamber des flaques dans le hall intérieur au sous-sol qui passait du garage à l'immeuble (témoin Q_____). Le sol glissant avait parfois provoqué des chutes (témoin G_____).

Le témoin G_____ 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 Q_____) ou en 2014 (témoin G_____). Pour le témoin J_____, 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.

K. 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 al. 2 CPC).

En l'espèce, la demande principale portait devant le Tribunal notamment sur une réduction de 80% du loyer annuel de l'appartement de 20'196 fr. durant plusieurs années. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** Interjetés dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, les appels des parties sont recevables (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 des locataires (art. 312 al. 2, art. 313 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC).

En particulier, dès lors qu'une partie qui a partiellement appelé d'un jugement de première instance peut en outre déposer un appel joint lorsque la partie adverse fait appel (ATF 141 III 302 consid. 2, FamPra 2015 p. 951), les conclusions formulées dans l'appel joint qui ne figuraient pas dans l'appel de la bailleresse sont recevables.

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).

Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 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, le procès-verbal d'inspection datant du 28 janvier 2015 dans la procédure C/1_____ a été établi dans une procédure parallèle 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 ledit procès-verbal en première instance, celui-ci sera déclaré recevable. En tout état, il n'est guère pertinent pour la présente cause.

S'agissant du courriel des appelants à leur conseil du 11 décembre 2015 et des photos d'un relevé de températures de la même date, ces pièces sont postérieures à la clôture de l'instruction en première instance et dès lors recevables.

La statistique cantonale des loyers de mai 2014, établie par l'Office cantonal de la statistique et produite par l'intimée, constitue un fait notoire. Cette pièce est ainsi recevable.

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 les conclusions des appelants devant la Cour visant à la libération des loyers consignés en leur faveur, aux réductions de loyer et à la réfection du revêtement du sol sont irrecevables car nouvelles. Elle conclut en outre à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris, en ce que le Tribunal y déclare recevable les conclusions relatives à la réfection des sols de l'appartement, à l'achèvement dans les délais usuels des travaux entrepris, à remédier à la défektivité des prises électriques du salon et à recoller la tapisserie qui est bombée à certains endroits.

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 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 prises 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 de la conclusion en réduction de loyer de l'appartement, elle était formulée en première instance de façon globale (80% de réduction pour l'ensemble des défauts). En appel, elle est individualisée (8% pour celui relatif au revêtement du sol, 15% pour celui relatif à la chaleur excessive et 8% pour celui relatif au manque de propreté et de présence du concierge).

Dès lors que les appelants procèdent à une réduction et non à une amplification de leur conclusion en appel, cette différence de formulation ne saurait constituer une modification de la conclusion au sens de l'art. 317 al. 2 CPC. Cette conclusion est donc recevable.

3.2.2 La conclusion relative à la réfection du revêtement du sol a été précisée en appel. Les précisions en question ressortent des allégués de faits formulés en

première instance. La conclusion, identique en substance à celle formulée en première instance, est ainsi recevable.

3.2.3 S'agissant des conclusions déclarées recevables par le Tribunal, seule la conclusion relative à la réfection des sols demeure litigieuse en appel.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, cette conclusion a été formulée en conciliation, par le biais du courrier du 24 juin 2014.

En tout état de cause, cette prétention est recevable au regard de l'art. 227 CPC.

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

- 4.** Outre les conclusions visant à ordonner des expertises relatives au sol et à la température de l'appartement et à ce que de nouvelles mesures des températures soient effectuées, traitées 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 la procédure 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, ce dépôt a été constaté ci-dessus par la Cour. L'apport du dossier de la Commission de conciliation n'est ainsi plus pertinent.

4.2.2 S'agissant de l'apport de la procédure C/1_____, le procès-verbal d'inspection relatif à cette procédure a été produit en appel et déclaré recevable, comme indiqué ci-dessus. Les appelants n'expliquent pas quelles autres pièces de cette procédure seraient pertinentes au présent litige. Dès lors, la Cour de céans n'ordonnera pas l'apport de cette procédure.

-
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 et l'absence de stores ou de tentes.

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.

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 ordonné l'installation de toiles de tente ou de stores sur le balcon et de ne pas leur avoir accordé une réduction du loyer de l'appartement de 15% du 1^{er} novembre 2009 jusqu'à ladite installation. L'intimée fait, quant à elle, grief au Tribunal d'avoir alloué aux appelants une réduction du loyer de 5% du 13 avril 2010 jusqu'à cette installation.

6.1

6.1.1 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).

Il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 218 ss).

Selon l'art. 258 al. 3 CO, si la chose louée lui est délivrée avec des défauts qui en restreignent l'usage, le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux art.

259a à 259i CO. Lorsque 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).

6.1.2 En matière de baux d'habitation, les dérogations au détriment du locataire aux obligations du bailleur au sens de l'art. 265 al. 1 CO sont nulles (art. 256 al. 2 CO).

Les clauses du contrat restreignant le droit de demander l'exécution de travaux, en particulier celles qui mettent à la charge du locataire des travaux d'entretien excédant la réparation de menus défauts, ne sont ainsi pas opposables au locataire (LACHAT, op. cit., p. 249). Une dérogation à l'art. 256 al. 1 CO n'est toutefois pas faite "*au détriment du locataire*" quand elle est suffisamment prise en compte pour la fixation du loyer ou d'une indemnité (MONTINI/BOUVERAT, in Commentaire pratique du droit du bail, BOHNET/MONTINI, 2010, n. 62 ad art. 256 CO).

6.1.3 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).

La réduction du loyer suppose que l'usage de la chose soit restreint de cinq pour cent au moins; une restriction de deux pour cent est toutefois suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa

valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance ou parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et les références citées).

Un chauffage excessif d'un appartement de 2 à 3° par rapport à la norme peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer de 7.5% (arrêt de la Cour de cassation de Neuchâtel du 13 septembre 2004, CCC.2004.6 cité par AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], p. 380).

6.1.4 La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, SJ 1986 I 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003, Cahier du bail 2004 p. 58; voir aussi ACJC/102/2016 du 1^{er} février 2016).

A ce titre, le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes (AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). Le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1; ACJC/102/2016 du 1^{er} février 2016).

Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO; AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). En effet, la loi n'oblige pas le locataire à donner au bailleur un avis immédiat de défaut sous peine d'être déchu de ses droits (LCHAT, op. cit., p. 218 ss).

6.2

6.2.1 En l'espèce, selon le témoin H_____, la température préconisée pour un appartement se situe entre 20 et 21° et la température moyenne dans les bâtiments

Minergie s'élève à 19 ou 20°. Des températures de cet ordre sont donc celles auxquelles les appelants pouvaient s'attendre.

Durant l'inspection sur place par le Tribunal du 28 janvier 2015, la température intérieure s'élevait à 23°, avec le chauffage coupé et une température extérieure de 3°. Selon les relevés de l'entreprise V_____ SA effectués entre les 11 et 24 avril 2014, la température moyenne, chauffage coupé, oscille entre 23 et 25°, étant précisé qu'il s'agissait de moyenne entre deux enregistreurs de température posés l'un au salon et l'autre dans le hall.

Les appelants ont fait état de températures intérieures entre 25° et 28.3° pour les mois d'été et entre 23.6° et 27° pour les mois d'hiver, pour des températures extérieures entre 22.9° et 26.9° pour les mois d'été et entre 7.6° et 15.3° pour les mois d'hiver. Dès lors que le témoin H_____, chauffagiste, a identifié l'origine de la température excessive dans le rayonnement sur la baie vitrée et que ce rayonnement est par essence plus important durant les mois d'été, ces allégations sont cohérentes par rapport aux relevés du Tribunal et de V_____ SA.

Contrairement à ce qu'indique l'intimée, l'existence d'un thermostat permettant de couper le chauffage dans le salon et le hall n'apparaît pas pertinente, les relevés du Tribunal et de V_____ SA ayant été faits alors que le chauffage était éteint et le témoin J_____ ayant relevé que l'effet dudit thermostat sur la température dans la pièce était minime.

Les températures dans l'appartement sont ainsi excessives de 3 à 5° par rapport aux normes étant précisé que des écarts allant jusqu'à 8° ont été mesurés par les appelants. La chaleur excessive a été confirmée par la témoin G_____. L'intimée elle-même a d'ailleurs mis en garde les locataires contre le risque de chocs thermiques dans l'appartement.

Cette chaleur excessive restreint l'usage de l'appartement par rapport à l'usage auquel les appelants pouvaient s'attendre et constitue ainsi un défaut.

Comme l'a déclaré le témoin H_____, l'installation de stores ou de tentes à l'extérieur devant le salon est nécessaire pour remédier à ce défaut.

6.2.2 L'art. 11 du contrat de bail met l'installation des stores et tentes à la charge des locataires.

Or, dès lors qu'une telle installation vise en l'espèce à remédier au défaut résultant de la chaleur excessive de l'appartement, cette disposition contractuelle a pour effet de reporter sur les appelants l'obligation de l'intimée de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée. Dès lors qu'il n'a pas été démontré qu'il aurait été tenu compte de ce défaut dans la fixation du loyer, cette clause est nulle au sens de l'art. 256 al. 2 CO.

6.2.3 En outre, si les appelants avaient connaissance de l'absence des stores sur leur balcon dès le début du bail, rien ne permet de conclure qu'ils auraient eu connaissance, lors de la conclusion du bail, de la température excessive dans celui-ci. Cet élément ne permet ainsi pas d'exonérer l'intimée de sa responsabilité.

L'intimée sera ainsi condamnée à installer des stores sur le balcon de l'appartement et le jugement sera modifié en conséquence.

6.2.4 Les appelants se sont plaints, dès octobre 2009, de la chaleur qui régnait dans leur appartement, s'étonnant de l'absence de stores. A partir de cette date, l'intimée avait ainsi connaissance du défaut.

Au regard de la restriction de l'usage résultant du défaut, de la nature variable de cette restriction en fonction des saisons et de l'ensoleillement et de son caractère essentiellement limité au salon, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 7.5% du 1^{er} novembre 2009 jusqu'à l'installation de stores ou toiles de tente sur le balcon, soit 126 fr. 20 par mois.

6.2.5 Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner un nouveau relevé des températures ou une expertise des températures, les éléments figurant à la procédure étant suffisant pour trancher le litige.

7. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné le remplacement du revêtement du sol de l'appartement et de ne pas leur avoir accordé une réduction du loyer de l'appartement de 8% du début de la location jusqu'à la réfection des sols.

7.1 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).

7.2.1 En l'espèce, le témoin L_____, spécialiste de la pose de sols en résine, a précisé que les éventuelles traces et microfissures apparaissant sur un tel sol relevaient de l'usure normale. Dès lors, les traces et fissures d'ordre uniquement esthétique constatées sur le sol de l'appartement des appelants ne constituent pas un défaut.

Par contre, le Tribunal a constaté, durant son inspection sur place, un phénomène de décoloration du sol. En effet, celui-ci laissait, par frottement, des traces grisâtres sur un chiffon humide. Ce phénomène ne résulte pas d'un défaut de nettoyage de l'appartement, dès lors que le chiffon devenait grisâtre même s'il était frotté de façon répétée au même endroit. Cette décoloration a été confirmée par la témoin G_____.

Ce phénomène n'a pas été constaté dans la chambre à coucher de l'enfant à naître des appelants, dès lors que ceux-ci ont posé une couche de protection dans cette pièce. Or, on ne saurait leur imposer de procéder, dans tout l'appartement, à la pose d'un produit de protection qui nécessite, selon leurs dires, quatre heures de travail par pièce et qui doit être renouvelée tous les deux à trois mois. A ce titre, le témoin L._____ a indiqué qu'un particulier ne devrait poser une couche de protection, qu'à condition d'être très bon bricoleur.

En raison du phénomène de décoloration, le revêtement du sol de l'appartement des appelants doit être qualifié de défectueux.

7.2.2 Il sera dès lors fait droit à la conclusion des appelants portant sur la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine qui ne se décolore pas, ni ne tache les matières en contact.

7.2.3 S'agissant de la réduction de loyer en lien avec ce défaut, les appelants se sont plaints pour la première fois auprès de l'intimée du revêtement du sol dans le complément de leurs conclusions en conciliation du 23 juin 2014. Il peut être déduit de l'absence de plainte préalable que le défaut n'apparaissait pas particulièrement grave aux locataires.

De ce fait et dès lors que le phénomène de décoloration ne réduit pas l'usage de l'appartement de façon significativement plus importante que par exemple la présence de poussière persistante sur le sol, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 5% du 24 juin 2014 jusqu'à l'exécution de travaux soit 84 fr. 15 par mois.

7.2.4 Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner l'audition de témoins supplémentaires ou une expertise relative au défaut du revêtement du sol, les éléments figurant à la procédure étant suffisants pour trancher le litige.

8. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné l'engagement d'un concierge de proximité et de ne pas leur avoir accordé une réduction du loyer de l'appartement de 8% à compter du mois de juillet 2013.

8.1 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).

8.2

8.2.1 En l'espèce, les appelants allèguent subir des nuisances en raison de la présence de jeunes autour des immeubles. 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.

8.2.2 S'agissant d'une éventuelle réduction du loyer en lien avec ces nuisances, celles 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 P_____ et l'intimée et a été attestée par les témoins G_____ et Q_____. 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.

8.2.3 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, la témoin G_____ a expliqué procéder elle-même au nettoyage du palier de son étage, insuffisamment nettoyé, et le témoin Q_____ a indiqué que les locaux n'étaient pas propres. Le témoin M_____ a souligné, quant à lui, que certains locataires étaient peu soigneux de la propreté des communs.

Certes, selon les déclarations du témoin I_____, 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 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^{er} juillet 2013 et 31 janvier 2015. La réduction équivaut donc à un montant de 1'598 fr. 85 (5% de 1'683 fr. = 84 fr. 15 multiplié par 19 mois). Le jugement querellé sera annulé et modifié en conséquence.

9. S'agissant du box au sous-sol de l'immeuble, l'intimée reproche au Tribunal d'avoir alloué une réduction de loyer aux appelants, alors que ceux-ci lui font grief de ne pas leur avoir accordé une réduction de loyer 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

9.2.1 En l'espèce, les infiltrations d'eau dans le garage ont commencé, aux dires de l'architecte de l'intimée et du témoin G_____, 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 Q_____ a situé les derniers ruissellements au printemps ou à l'été 2014. Le témoin G_____ a indiqué que le problème avait été réglé en 2014 et le témoin J_____ 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 décembre 2014, 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 Q_____ 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 J_____ 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 du loyer du box à 5% entre le 1^{er} 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 au montant de 160 fr. (5% de 200 fr. = 10 fr. multiplié par 16 mois).

9.2.2 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 N_____. 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% du loyer du box entre le 25 juillet

2012 et le 31 octobre 2014. La réduction équivaut donc au montant de 272 fr. (5% de 200 fr. = 10 fr. multiplié par 27.2 mois).

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 les appels interjetés le 28 octobre 2015 par A_____ et B_____ et C_____ SA, ainsi que l'appel joint interjeté le 30 novembre 2015 par cette dernière contre le jugement JTBL/1044/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27435/2013-OSD.

Au fond :

Annule les chiffres 4, 5, 6 et 7 dudit jugement.

Condamne C_____ SA à procéder à l'installation de stores ou de tentes à l'extérieur devant le salon de l'appartement de A_____ et B_____ sis _____ à _____ (GE)

Condamne C_____ SA à procéder à la réfection des sols de l'appartement de A_____ et B_____ par la pose d'une couche résistante de résine qui ne se décolore pas, ni ne tache les matières en contact.

Accorde à A_____ et B_____ une réduction du loyer de leur appartement de 7.5% (soit 126 fr. 20 par mois) du 1^{er} novembre 2009 jusqu'à l'installation de stores ou toiles de tente sur le balcon, de 5% entre les 1^{er} juillet 2013 et 31 janvier 2015, (soit 1'598 fr. 85) et de 5% (soit 84 fr. 15 par mois) du 24 juin 2014 jusqu'à l'exécution des travaux de revêtement du sol de l'appartement, en vue d'empêcher le phénomène de décoloration.

Condamne C_____ SA à rembourser à A_____ et B_____ le trop-perçu de loyers de l'appartement y relatif.

Accorde à A_____ et B_____ une réduction de loyer du box situé au sous-sol de l'immeuble sis _____ à _____ (GE), de 5% entre le 1^{er} 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 432 fr. à titre de trop-perçu de loyer relatif au box.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute 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