

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27437/2013

ACJC/1153/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 SEPTEMBRE 2016

Entre

Madame et Monsieur A_____ et B_____, domiciliés _____, _____ Genève, appelants et intimés sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2015, comparant tous deux 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/1045/2015 du 21 septembre 2015, reçu par A_____ et B_____ le 28 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevables les conclusions des locataires visant à la suppression des traces de moisissure, aux travaux nécessaires à la remise en état de la ventilation, au changement du plan de travail et des joints, à l'achèvement des travaux entrepris à l'extérieur, à la condamnation de C_____ SA à payer des dommages-intérêts de 500 fr. pour le dommage causé par l'infiltration d'eau et à la condamnation de celle-ci à payer la somme de 4'203 fr. pour les frais liés à l'usage d'une chambre chez les parents des locataires (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 située 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 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_____ ont formé appel dudit jugement, concluant à l'annulation de celui-ci et cela fait, à ce que leurs conclusions soient déclarées recevables, en particulier la diminution du loyer de l'appartement à concurrence de 90% depuis le début de la location (ch. 1), à ce que la libération, à due concurrence, des loyers consignés soit ordonnée en leur faveur (ch. 2), 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. 3), à ce qu'il leur soit donné acte que leur demande en réparation des locaux est devenue sans objet, vu leur départ des locaux (ch. 4), à ce que leur soit accordée une réduction du loyer de l'appartement de 60% du 1^{er} octobre 2013 au 31 octobre 2014 en raison de l'inondation des locaux, de 10% du mois de juillet 2013 au mois de mai 2015 en raison de *"l'insuffisance du service d'immeubles et l'absence d'un service de 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 leur départ en mai 2015 pour *"l'insuffisance des sols de l'appartement qui se décolorent et déposent sur les effets en contact"* (ch. 5), à la condamnation de C_____ SA à leur rembourser le trop-perçu à prélever sur le montant consigné (ch. 6) et à sa condamnation à leur payer des dommages-intérêts de 1'000 fr., comprenant 500 fr. pour leurs premiers frais d'avocat et 500 fr. pour le dommage causé par l'importante humidité régnant dans les locaux, les frais d'électricité, les frais de déplacement pour les enfants confiés à l'extérieur et les frais de remplacement d'habits détériorés par l'humidité (ch. 7) et à sa condamnation à leur payer le montant de 4'203 fr. à titre d'indemnité pour le relogement des trois enfants chez

des parents (ch. 8). Subsidairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal aux fins de compléter l'instruction par l'audition des témoins requis par eux.

Dans leur écriture, A_____ et B_____ évoquent en outre des problèmes de ventilation dans la salle de bain, une fissure dans la salle à manger et un gondolement du plan de travail dans la cuisine. Ils indiquent que la Cour "*constatera que le Tribunal n'a tenu aucun compte de ces trois défauts supplémentaires et arrondira la réduction de loyer de l'appartement de 5% sur la durée de la location s'agissant de la fissure dans la salle à manger/salon et du plan de travail défectueux*".

Les appelants ont produit 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) et le procès-verbal d'inspection du 28 janvier 2015 chez les locataires D_____ dans la procédure C/1_____ (pièce 9, non produite en première instance).

b. Par réponse du 30 novembre 2015, C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité des conclusions 1, 5 et 7 des appelants et de leurs pièces 5, 6, 7 et 9, 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, A_____ et B_____ ont conclu préparatoirement à l'apport du dossier de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et à ce que soit ordonnée une expertise "*portant sur les sols de l'appartement concerné recouverts de résine aux fins de dire si la décoloration en cause représente un défaut dans l'usage d'habitation pour une famille avec enfants*".

Principalement, ils ont conclu au déboutement de C_____ SA des fins de son appel joint. Subsidairement, ils ont conclu à l'audition des témoins requis devant le Tribunal.

Ils ont produit un récépissé postal du 24 juin 2014.

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 et l'expertise des sols. 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 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 E_____ 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 15 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°31 de cinq pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis, E_____, à _____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 avril 2009 au 30 avril 2010. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 26'172 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).

c. Le 20 août 2009, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur la location d'un box n° 7 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 un problème de siphon ayant provoqué des fuites d'eau et la nécessité d'installer un déshumidificateur. Le courrier concernait également d'autres défauts chez d'autres locataires. Il mentionnait des fissures et la présence de moisissures dans plusieurs appartements, sans préciser lesquels.

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. S'agissant du dégât d'eau dans l'appartement, le dossier avait fait l'objet d'une déclaration de sinistre et ce dernier serait pris en charge par l'assurance du bâtiment. Les diverses fissures constatées étaient en cours d'étude. "*L'absence*" de concierge était contestée, étant

précisé qu'un concierge n'avait en tout état de cause pas vocation à "chasser" des jeunes.

g. Après la résiliation du bail par les locataires le 30 mars 2015, un état de lieu de sortie a eu lieu le 18 mai 2015.

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

D. a. Par requête de conciliation du 27 décembre 2013, A_____ et B_____ ont conclu notamment à la validation de la consignation de loyer, à la condamnation de C_____ SA à la réparation de la salle de bain, la rénovation des murs de l'appartement attaqués par des champignons et de la moisissure, à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche de résine de finition, à la suppression d'une fissure dans la salle à manger, 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, au prononcé d'une réduction du loyer de 90% du début de la location à l'achèvement de la totalité des travaux et à la condamnation de C_____ SA à leur payer des dommages et intérêts de 1'000 fr., comprenant 500 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.

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 précisé et complété leur précédente écriture, concluant notamment à ce que C_____ SA soit condamnée à procéder à la suppression de toutes traces de moisissure dans les locaux notamment sur le plafond de la salle de bain, aux travaux nécessaires à la remise en état de la ventilation (odeurs de cuisine dans la salle de bain) et au changement du plan de travail de la cuisine.

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 précisé leur conclusion en paiement de dommages et intérêts en 1'000 fr., indiquant qu'elle comprenait un montant de 500 fr. pour le dommage causé par l'importante humidité régnant dans les locaux, ainsi qu'en remboursement de frais d'électricité, de déplacement pour les enfants, etc.

d. Par ordonnance du 20 août 2014, le Tribunal a ordonné la jonction des deux causes, sous le n° C/27437/2013.

e. Dans son mémoire-réponse, C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité notamment des conclusions relatives aux travaux nécessaires à la remise en état de la ventilation, au changement du plan de travail de la cuisine et aux dommages et

intérêts en 500 fr. pour l'humidité de l'appartement. Sur le fond, elle a conclu à la libération des loyers consignés et au rejet de la demande.

f. Durant l'audience du 5 janvier 2015, A_____ et B_____, sans y être invités, ont déposé de nouvelles conclusions en apport du dossier de la Commission de conciliation et en établissement d'une expertise portant sur les sols en résine. Ils ont également conclu à ce que C_____ SA soit condamnée à leur payer le montant de 4'203 fr. à titre d'indemnité pour le relogement de leurs trois enfants chez des parents.

g. Le Tribunal a procédé à un interrogatoire des parties, 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 : F_____ (pour la fuite d'eau et les sols), l'entreprise G_____ SA (fuite d'eau), H_____ (sols), I_____ (infiltration d'eau dans le garage, absence du concierge, propreté et nuisances sonores nocturnes), J_____ (infiltration d'eau dans le garage, absence du concierge et nuisance sonores nocturnes), K_____ (absence du concierge et propreté), L_____ (absence du concierge et propreté), M_____ (nuisances sonores nocturnes), N_____ (propreté), O_____ (nuisances sonores nocturnes) et D_____ (propreté).

h. Dans leurs plaidoiries finales du 8 juillet 2015, 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 la procédure C/1_____.

Principalement, ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions, renonçant cependant à celles relatives à la réparation de la salle de bain et à la rénovation des murs de l'appartement attaqués par de la moisissure.

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 du 1^{er} juillet 2009 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. L'écoulement défectueux du siphon sous la baignoire de la salle de bain de A_____ et B_____ a causé une infiltration d'eau dans leur appartement. Les locataires situent celle-ci en octobre 2013, la bailleuse en novembre 2013.

b. Le vendredi 8 novembre 2013 en soirée, une entreprise de dépannage est intervenue en urgence pour réparer cette infiltration. Pour ce faire, elle a percé une catelle du tablier de la baignoire.

c. Le lundi 11 novembre 2013, la société G_____ SA a posé une collerette sous la baignoire des locataires afin d'empêcher tout déboitement intempestif. Elle a également installé un déshumidificateur dans la salle de bain. Celui-ci devait être déplacé par les locataires successivement dans chacune des pièces touchées, avant un état de la situation prévu trois semaines plus tard.

Selon un rapport de G_____ SA adressé le lendemain à la bailleuse, les infiltrations s'étaient diffusées sous les chapes et étaient remontées dans les cloisons à proximité, entraînant des dégâts dans les parois des trois chambres à coucher, du hall d'entrée et du séjour de l'appartement.

d. Le 4 décembre 2013, G_____ SA a mesuré un degré d'humidité de 70% dans l'appartement.

e. Par courrier du 11 décembre 2013, A_____ et B_____ ont demandé à la bailleuse d'être, en raison du dégât d'eau, libérés de l'obligation de payer le loyer et les charges. Ils invoquaient des maux de tête et des odeurs les obligeant à dormir dans le salon ou chez des parents.

f. Le 19 décembre 2013, un degré d'humidité entre 10% à 20% a été mesuré et les déshumidificateurs ont été retirés.

g. Le 17 avril 2014, une entreprise est intervenue pour réparer le carrelage retiré dans le tablier de la baignoire (courriel des locataires à P_____ SA du 27 juin 2014). Les locataires ont qualifié cette intervention de rapide (audition du 5 janvier 2015).

h. Le même jour, l'entreprise P_____ SA a vérifié la ventilation de l'appartement de A_____ et B_____. Cette entreprise a contacté les locataires deux à trois fois par la suite afin de vérifier l'installation, ce que ceux-ci ont refusé, indiquant que la défektivité avait déjà été constatée. P_____ SA a notamment contacté les locataires le 11 juin 2014, alors que ceux-ci étaient en vacances (courriel des locataires à P_____ SA du 27 juin 2014).

Par courrier adressé le 24 juin 2014 au conseil des locataires, la bailleuse a indiqué que P_____ SA avait tenté en vain de les contacter. Sans un examen

complet de la ventilation, source du problème de moisissure dans l'ensemble de l'appartement, le reste des travaux était retardé.

Le 1^{er} juillet 2014, P_____ SA a constaté l'encrassage d'une gaine dans l'appartement des locataires et a nettoyé les soupapes.

i. Par courrier du 14 août 2014, la bailleuse a demandé aux locataires de contacter un technicien de la régie, afin de régler le sinistre suite au dégât d'eau, indiquant avoir tenté en vain de les contacter.

A_____ et B_____ ont tenté de joindre ledit technicien à leur retour de vacances le 21 août 2014. Ils se sont plaints auprès de la bailleuse le 26 août 2014 de ne pas avoir été contactés depuis lors.

j. Après l'établissement d'un devis du 15 octobre 2014 par la société Q_____ SA, la bailleuse a émis, le lendemain, un bon de travail pour la remise en état des chambres à coucher gauche et milieu ainsi que du hall d'entrée.

Après avoir été repoussé en raison de vacances des locataires, les travaux objets du bon de travail ont été effectués à fin octobre 2014 (témoin R_____).

k. Lors de l'inspection sur place par le Tribunal du 28 janvier 2015, il y avait des moisissures sur le plafond de la salle de douche.

l. Durant la procédure, les locataires ont produit des photos des moisissures, des traces d'humidité et des plinthes gondolées, sans indiquer dans quelles pièces ou à quelles dates celles-ci avaient été prises. La bailleuse a, quant à elle, produit les photos prises avant et après les travaux par Q_____ SA sur lesquelles aucune trace de moisissure n'est visible.

m. Les locataires ont soutenu que, durant les travaux dans les chambres, les plinthes n'avaient pas été enlevées et qu'il restait des moisissures derrière celles-ci. La témoin R_____, technicienne auprès de la régie ayant assuré la gérance technique des immeubles d'octobre à fin décembre 2014, a contesté ce point.

Durant l'inspection sur place du 28 janvier 2015, le Tribunal n'a pas pu dévisser les plinthes mais a constaté qu'il ne voyait pas de moisissures. Il a cependant observé un léger décollement de la plinthe dans la chambre à coucher.

n. Selon les souvenirs de la témoin R_____, le dégât d'eau était survenu en octobre 2013. Les déshumidificateurs posés n'étaient pas des appareils bruyants. Dans le hall, les locataires avaient posé des plaques cartonées pour éviter que leur chat ne griffe le mur, ce qui avait limité la respiration du mur. Dès lors, le déshumidificateur avait dû rester en place plus longtemps que prévu et les murs du hall avaient été davantage endommagés. Les travaux de peinture avaient été devisés immédiatement après le sinistre mais l'exécution avait pris du temps parce

que les locataires demandaient à pouvoir bénéficier d'une réfection complète de l'appartement, ce qui leur avait été refusé.

Selon la témoin, la moisissure sur le plafond de la salle de bain n'avait rien à voir avec le dégât d'eau. A la suite de doléances de plusieurs locataires, une circulaire avait été envoyée à tous les locataires en décembre 2014 pour qu'ils indiquent si leur plafond était fissuré ou craquelé.

F. a. _____ et _____ S_____, les parents de A_____, sont locataires d'un appartement de quatre pièces à _____ (GE) pour un loyer mensuel de 1'241 fr. Ils payent une provision de chauffage et d'eau chaude de 160 fr.

b. Durant la procédure, A_____ et B_____ ont indiqué que la prétention en dommages-intérêts de 4'203 fr. était relative aux frais liés à l'usage d'une chambre chez les parents de A_____ pour leurs trois enfants (des jumelles de 12 ans et une fille de 5 ans), "*durant douze mois, période pendant laquelle l'appartement a été sinistré, suite au dégât d'eau d'octobre 2013*".

c. Le témoin _____ S_____ a confirmé avoir hébergé ses petits-enfants pour éviter qu'ils subissent les odeurs liées aux moisissures. Il les avait nourris le soir et le matin. Il demanderait à sa fille le remboursement équivalent à un quart de son loyer pour les avoir hébergés, en fonction de l'issue de la procédure. Interrogé par le Tribunal sur une éventuelle renonciation à exiger ces frais si sa fille devait succomber, le témoin a formulé "*une réponse peu claire*". Il ne lui était jamais arrivé d'héberger ses petits-enfants en d'autres circonstances. Si la situation devait se représenter, il réclamerait à nouveau un remboursement à sa fille "*en fonction de savoir si cela l'arrange, ce qui [était] le cas en l'occurrence vu son problème*".

G. a. Dans un angle de la salle à manger de l'appartement de A_____ et B_____, le mur est fissuré sur environ un mètre (procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

Dans la cuisine, il n'y a pas de joint autour de l'évier. Le gondolement du plan de travail n'est pas perceptible à l'œil nu mais l'est au toucher (procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015). Ce gondolement est sans lien avec le dégât d'eau d'octobre 2013 (déclaration des locataires durant l'audience du 5 janvier 2015).

b. Durant la procédure, les locataires ont indiqué que la fissure au salon existait depuis le début du bail. Elle avait été réparée avant l'état des lieux d'entrée mais était réapparue quelques mois plus tard.

La bailleresse a contesté l'existence de ce défaut, dès lors qu'il n'avait pas été constaté sur place par sa représentante.

c. Durant la procédure, les locataires ont indiqué que le plan de travail s'était détérioré au fil du temps, du fait notamment de l'absence de joint.

H. a. Le sol de l'appartement de A_____ et B_____ est recouvert d'une résine de couleur grise. Aucune couche de vernis n'a été posée (procès-verbal de l'inspection sur place du 28 janvier 2015).

Des différences de teinte de couleur ainsi que des éclatements de la résine apparaissent sur ledit sol (procès-verbal de l'inspection sur place du 28 janvier 2015).

b. Lors de l'inspection sur place, les chaussettes de couleur claire de la locataire et de ses filles, mises selon celle-ci le matin même, étaient noircies. De légères traces étaient perceptibles sur un chiffon sec et blanc frotté sur le sol (procès-verbal de l'inspection sur place du 28 janvier 2015).

c. Durant la procédure, A_____ et B_____ ont indiqué que le problème concernait toutes les pièces. La résine éclatait et la couche foncée disparaissait graduellement au profit d'une couche plus claire. Tant les chaussettes que les chiffons de nettoyage faisaient les frais de ce problème.

La témoin R_____ a contesté l'existence de traces sur le sol des appartements qu'elle avait visités, alors que la témoin T_____, locataire au n° 14, a indiqué que le sol, dans son appartement et dans celui des locataires D_____, se tachait facilement et laissait des traces.

d. Les témoins U_____, architecte chez V_____ SA en charge des travaux de post-édification pour l'immeuble, et W_____, 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 W_____ 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.

Dans l'appartement de A_____ et B_____ qu'il avait visité, le témoin W_____ avait l'impression que l'application de la résine avait été faite correctement par

rapport aux normes. Il avait vu des traces d'usures à certains endroits mais il ne pouvait pas indiquer si cette usure était liée à un problème de qualité de la résine ou à l'usure normale; seule une expertise permettait de le déterminer.

I. a. La conciergerie des immeubles sis E_____ à _____ était initialement assurée par un couple habitant au _____, situé à proximité. Elle a été reprise le 1^{er} avril 2012 par X_____, qui n'habite pas dans le quartier.

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

Par courriel du 14 juin 2012, les locataires D_____ et T_____ 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 L_____ 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 E_____ (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 F_____ 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 F_____ 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 F_____ 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 F_____ 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 Y_____ 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 Y_____ du 9 juillet et 30 décembre 2013, courriels des locataires N_____ et J_____ du 14 mars 2014, courriel de la locataire K_____ du 17 mars 2014, courriels des locataires I_____ et Y_____ du 18 mars 2014, courriel du locataire Y_____ 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 R_____ 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 X_____.

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 E_____, 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 Y_____, locataire au n° 16, 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 T_____ 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 T_____), les cambriolages et les nuisances causées par les enfants sur la place de jeu (témoin Y_____). Selon le témoin Y_____, 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.

J. a. Par courriel du 24 juillet 2012, le locataire L_____ 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, le locataire H_____ 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.

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

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.

d. 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.

e. 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).

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

K. 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 U_____).

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 U_____).

Selon un courrier de V_____ 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 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 U_____).

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 cependant indiqué ignorer s'il y avait eu d'autres dégâts d'eau car, depuis environ septembre 2013, ils utilisaient le garage pour entreposer des objets.

Le témoin U_____ 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 Y_____). Le sol glissant avait parfois provoqué des chutes (témoin T_____).

La témoin T_____ 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 Y_____) ou en 2014 (témoin T_____). Pour le témoin U_____, 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.

- L. 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 90% du loyer annuel de l'appartement de 26'172 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 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, 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 récépissé postal 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 les conclusions des appelants devant la Cour visant à la réduction de loyer et à l'allocation de dommages-intérêts pour le dégât d'eau dans l'appartement sont irrecevables car nouvelles. Elle conclut en outre à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris, en ce que le Tribunal y déclare recevables les conclusions visant à la suppression des traces de moisissure, aux travaux nécessaires à la remise en état de la ventilation, au changement du plan de travail et des joints, à l'achèvement des travaux entrepris à l'extérieur, à la condamnation de l'intimée à payer des dommages-intérêts en 500 fr. pour le dommage causé par l'infiltration d'eau et en 4'203 fr. pour les frais liés à l'usage d'une chambre chez les parents des locataires.

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).

3.1.1 En l'espèce, s'agissant de la conclusion en réduction de loyer de l'appartement, elle était formulée en première instance de façon globale (90% pour l'ensemble des défauts). En appel, elle est individualisée par défaut (60% pour celui relatif au dégât d'eau, 10% pour celui relatif au manque de propreté et de présence du concierge, 8% pour celui relatif au revêtement du sol et 5% pour ceux relatifs à la fissure, à la ventilation et au plan de travail). A ce titre, les appelants concluent en appel à la recevabilité d'une conclusion en réduction de 90% du loyer de l'appartement, sans la formuler au fond.

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.

3.1.2 La conclusion relative aux dommages-intérêts liés au dégât d'eau 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 prise en première instance, est ainsi recevable.

3.1.3 S'agissant des conclusions déclarées recevables par le Tribunal, seules les conclusions relatives aux dommages-intérêts en 500 fr. et en 4'203 fr. demeurent litigieuses en appel.

Ces prétentions résultent d'un dégât d'eau déjà litigieux en conciliation, de sorte que ces prétentions nouvelles présentent un lien de connexité avec la précédente et que les conditions de l'art. 227 CPC sont remplies, étant en outre précisé que la prétention en 500 fr. fait partie d'une prétention globale en 1'000 fr. déjà formulée en conciliation.

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. 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

4.2.1 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.

4.2.2 L'apport du dossier de la Commission de conciliation doit servir à déterminer si les nouvelles conclusions déposées en conciliation le 24 juin 2014 l'ont été valablement. Or, dès lors que ce fait a été constaté par la Cour, la production requise n'est pas pertinente pour la résolution du litige.

- 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 le problème du siphon de la salle de bain.

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, en initiant des travaux d'étanchéité dans le garage, en réparant la fuite d'eau dans l'appartement et en installant un déshumidificateur. 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 réduit le loyer de l'appartement de 60% du 1^{er} octobre 2013 au 31 octobre 2014 en raison du dégât d'eau subi.

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).

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).

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).

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).

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 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et les références citées).

6.1.2 Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, Bâle 2010, n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décollement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que "d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007); 10% pour un manque d'étanchéité dans les caves ayant conduit à endommager des habits qui y étaient stockés (ACJC/1290/1995); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996 du 29 mai 1997 consid. 4a); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998).

Par ailleurs, la Cour a accordé une réduction de 30% dans un cas où il était établi qu'un appartement présentait un taux d'humidité supérieur à la normale, que de la

condensation se formait sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et que des traces de moisissures étaient apparues à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provenait de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. La réduction tenait notamment compte de la mauvaise isolation thermique du bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces étaient touchées par l'humidité et les moisissures et était justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant (ACJC/1171/2008).

6.2

6.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté qu'un défaut du siphon de la baignoire a causé une infiltration d'eau dans l'appartement des appelants.

Selon ces derniers et la témoin R_____, la fuite est intervenue en octobre 2013, sans qu'ils ne mentionnent de date précise. A la lumière de l'intervention en urgence d'une entreprise de réparation le vendredi 8 novembre 2013, il y a lieu de retenir que le sinistre est intervenu à la fin d'u mois d'octobre, la date du 31 octobre 2013 pouvant être retenue.

Le siphon a été réparé en urgence le 8 novembre 2013 et, dès le lundi suivant, une collerette a été posée. La catelle percée dans le tablier de la baignoire à cette occasion a été remplacée cinq mois après le dégât d'eau, les locataires qualifiant cette réparation de rapide.

A la suite de l'infiltration, le degré trop élevé d'humidité a été progressivement ramené à un degré normal, par la pose d'un déshumidificateur pendant cinq semaines et deux jours, étant précisé que le niveau initial d'humidité n'a pas été établi, les appelants soutenant qu'il se situait entre 80 et 100% dans la salle de bain et le hall.

Comme le démontrent les photos produites par les appelants, l'humidité dans l'appartement a causé le développement de moisissures sur les murs. Ces photos ne permettent cependant ni de situer lesdites moisissures, ni de déterminer quand elles se sont développées et ont pris fin.

La ventilation, dont l'intimée a reconnu qu'elle constituait la source du problème de moisissures, a été nettoyée le 1^{er} juillet 2014, soit plus de six mois après l'infiltration.

Les travaux de peinture ont été réalisés fin octobre 2014, soit près d'une année après le sinistre. S'agissant de la réalisation de ces travaux, la moisissure persistante derrière les plinthes, alléguée par les appelants, n'a pas été constatée par le Tribunal.

A la lumière des éléments ci-dessus, en particulier de l'importante humidité initiale, un défaut de l'appartement doit être retenu.

Selon la témoin R_____, la présence de moisissures sur le plafond de la salle de bain est sans lien avec l'infiltration de novembre 2013. Cette déclaration est confirmée par le fait que l'existence de cette moisissure a été communiquée à la bailleuse uniquement le 24 juin 2014. A ce titre, les enfants des locataires sont revenus dans l'appartement, selon les déclarations de ces derniers, à la fin des travaux en lien avec l'infiltration, soit en octobre 2014, malgré la persistance de la moisissure sur le plafond.

6.2.2 S'agissant de la réduction du loyer relative à l'infiltration de novembre 2013, il convient de tenir compte des éléments qui suivent.

Hormis de l'humidité, de l'absence d'une catelle, des moisissures, de l'insuffisance de la ventilation et les tâches sur les murs, les appelants se sont plaints de maux de tête, du bruit du déshumidificateur et de la nécessité de dormir dans le salon, respectivement, pour les trois enfants, chez leurs grands-parents. La témoin R_____ a contesté le bruit provoqué par le déshumidificateur.

Contrairement à ce que fait valoir l'intimée, il n'est pas démontré que la pose de plaques cartonnées sur les murs du hall par les locataires pour éviter que leur chat ne les griffe a effectivement entravé de manière significative l'assèchement des locaux. Le seul témoignage de l'employée de la régie n'est pas suffisant à cet égard. Le fait que les appelants aient refusé l'intervention de l'entreprise P_____ SA entre les mois d'avril et de juin 2014 n'est pas non plus déterminant car on ignore quel était exactement le motif de ces visites.

La témoin R_____ a indiqué que les travaux avaient tardé en raison de la demande des locataires de réfection de tout l'appartement. Il ne s'agit cependant pas d'un motif justificatif, car rien n'empêchait la bailleuse de procéder sans retard aux travaux qu'elle acceptait de financer.

Il est établi que l'intimée porte une part de responsabilité pour le retard dans la réalisation des travaux. Ainsi, le remplacement de la catelle du tablier de la baignoire et la vérification de la ventilation ont été ordonnés cinq mois après l'annonce du dégât d'eau. Le technicien de la régie a tardé à rappeler les appelants fin août 2014. Rien n'explique enfin que le devis pour la peinture n'ait été établi qu'en octobre 2014, alors que le prérequis de la vérification de la ventilation avait été rempli le 1^{er} juillet 2014.

6.2.3 A la lumière de l'ensemble de ces éléments, en particulier de l'importance initiale de l'infiltration d'eau, du fait que l'humidité de l'appartement était à nouveau normale six semaines après l'annonce du dégât, du temps nécessaire pour remédier à l'intégralité des défauts, du caractère variable de la restriction à l'usage

de l'appartement entre la date de l'infiltration et la fin des travaux, des retards imputables tant à l'intimée qu'aux appelants, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 15%.

La réduction sera ainsi allouée entre les 31 octobre 2013 et 31 octobre 2014, date de fin des travaux, soit durant douze mois.

Dès lors, le chiffre 5 du jugement entrepris sera annulé et l'intimée sera condamnée à verser aux appelants la somme de 3'925 fr. 80 (2'181 fr. (loyer mensuel) x 15% x 12 mois).

6.2.4 La Cour renoncera à l'audition de G_____ SA et de la locataire F_____, requise à titre subsidiaire par les appelants, les éléments figurant à la procédure étant suffisants pour trancher le litige.

7. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir réduit le loyer de l'appartement de 10% du mois de juillet 2013 au mois de mai 2015 en lien avec l'absence de concierge et le défaut de propreté.

7.1 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).

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).

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).

7.2

7.2.1 En l'espèce, 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 F_____ et l'intimée et a été attestée par les témoins T_____ et Y_____. 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 dépassaient pas le seuil tolérable dans ce contexte et ne constituaient 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 des nuisances alléguées.

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

Certes, selon les déclarations du témoin R_____, 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 2'071 fr. 95 (5% de 2'181 fr. =

109 fr. 05 multiplié par 19 mois). Le jugement querellé sera annulé et modifié en conséquence.

8. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir réduit le loyer de l'appartement de 8% du 8 mai 2009 jusqu'en mai 2015 pour le défaut du revêtement du sol.

8.1 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).

8.2

8.2.1 En l'espèce, le témoin W_____, 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 fissures et les différences de teinte constatées sur le sol de l'appartement des appelants ne constituent pas un défaut. Ainsi, selon les indications du témoin W_____, les traces visibles dans l'appartement des appelants n'étaient pas nécessairement symptomatiques d'un revêtement défectueux.

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 sec et sur les chaussettes.

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

8.2.2 Les appelants se sont plaints pour la première fois auprès de l'intimée du revêtement du sol dans la requête de conciliation du 27 décembre 2013. Il peut être déduit de l'absence de plainte préalable que le défaut n'apparaissait pas particulièrement grave aux locataires. Ce constat est cohérent avec le fait que les traces sur le chiffon frotté durant l'inspection sur place ont été qualifiées de légères par le Tribunal.

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 27 décembre 2013 jusqu'au 18 mai 2015, date de sortie des appelants de leur appartement, soit durant 16.67 mois.

Dès lors, l'intimée sera condamnée à verser aux appelants le montant de 1'817 fr. 85 (2'181 fr. (loyer mensuel) x 5% x 16.67 mois).

8.2.3 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 suffisant pour trancher le litige.

- 9.** Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir réduit le loyer de l'appartement de 5% additionnels s'agissant d'un défaut de ventilation dans la salle de bain (odeur de cuisine), d'une fissure dans la salle à manger et d'un gondolement du plan de travail dans la cuisine.

9.1 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).

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

9.2

9.2.1 En l'espèce, les appelants se sont plaints des odeurs de cuisine dans la salle de bain pour la première fois dans leurs conclusions complémentaires en conciliation du 23 juin 2014. Un nettoyage des soupapes de la ventilation a eu lieu le 1^{er} juillet 2014.

Aucun élément du dossier, hormis les déclarations des appelants, ne vient confirmer l'existence d'odeurs de cuisine, les déclarations du témoin S_____ portant uniquement sur des odeurs liées aux moisissures.

Le défaut n'a ainsi pas été prouvé, étant précisé que les appelants n'ont pas proposé l'audition de témoins à ce titre.

9.2.2 La fissure d'environ un mètre dans l'angle de la salle à manger de l'appartement, dont la présence a été constatée par le Tribunal lors de l'inspection sur place, est, selon les dires de ceux-ci, apparue quelques mois après l'état des lieux. Rien ne prouve cependant que les locataires s'en soient rapidement plaints auprès de l'intimée, en particulier avant la procédure de conciliation. S'agissant de leur courrier 20 novembre 2013, il n'est pas certain qu'il constitue une communication suffisamment précise du défaut, dès lors qu'il ne précisait pas chez quels locataires les fissures étaient apparues.

S'agissant du gondolement du plan de travail, il n'est pas perceptible à l'œil nu mais uniquement au toucher et est apparu, selon les appelants, au fil du temps. Ils s'en sont plaints pour la première fois par écriture du 23 juin 2014.

La restriction de l'usage de l'appartement par ces deux défauts esthétiques ne dépasse pas le seuil de cinq pour cent. A ce titre, les appelants ont accepté ces

défauts sans s'en plaindre pendant plusieurs années, de sorte qu'il peut être retenu que, malgré ceux-ci, l'appartement était dans un état approprié à son usage.

Aucune réduction de loyer ne sera accordée à ce titre. La question de la réparation de ces défauts ne se pose plus, les appelants ayant quitté l'appartement.

- 10.** 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.

10.1 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).

10.2

10.2.1 En l'espèce, les infiltrations d'eau dans le garage ont commencé, aux dires de l'architecte de l'intimée et du témoin T_____, 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 Y_____ a situé les derniers ruissellements au printemps ou à l'été 2014. Le témoin T_____ a indiqué que le problème avait été réglé en 2014 et le témoin U_____ 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 et indiquent ne pas avoir constaté de dégâts après septembre 2014, la Cour renoncera à déterminer l'existence éventuelle de dégâts d'eau en décembre 2014.

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 Y_____ 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 U_____ 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).

10.2.2 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 L_____. Elle a ensuite volontairement bloquée celle-ci 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).

10.3 Le jugement du Tribunal sera annulé et modifié en conséquence.

- 11.** Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimée à leur verser des dommages-intérêts en 500 fr. pour leurs premiers frais d'avocat, en 500 fr. pour le dommage causé par l'importante humidité régnant dans les locaux, les frais d'électricité, les frais de déplacement pour les enfants confiés à l'extérieur et les frais de remplacement d'habits détériorés par l'humidité et en 4'203 fr. pour le relogement des trois enfants chez leurs grands-parents.

11.1

11.1.1 Si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO).

L'octroi d'une indemnisation est subordonné à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, qui est présumée. Le locataire doit prouver le montant du préjudice, par exemple en produisant des factures (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 263).

Le dommage prévu à l'art. 259e CO correspond à la notion de l'art. 97 CO. Le dommage se définit ainsi comme une diminution involontaire du patrimoine et peut constituer en une diminution des actifs, une augmentation des passifs ou un manque à gagner (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 8 ad art. 259e CO). Il doit ainsi être certain, c'est-à-dire réalisé ou devant se réaliser à coup sûr (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., 1997 p. 473).

11.1.2 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).

11.1.3 Selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO, la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. L'art. 42 al. 2 CO prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5).

11.2

11.2.1 Les appelants ne produisent aucune pièce démontrant qu'ils ont effectivement payé le montant de 500 fr. à leur conseil, et que celui-ci concernerait effectivement l'activité de leur avocat avant l'introduction de la procédure.

Ils ne produisent pas non plus de pièces relatives au dommage en 500 fr. causé par l'humidité, de sorte que cette demande doit être rejetée. Il leur appartenait en effet de prouver, le cas échéant au moyen d'indices, comme des factures d'électricité ou pour l'achat de nouveaux habits, le montant du dommage.

11.2.2 S'agissant de la prétention en 4'203 fr., il découle des déclarations du témoin S_____ que la dette des appelants envers ce dernier est conditionnelle à la condamnation de l'intimée au versement de ce montant. Le dommage n'est ainsi pas établi. Ce témoin a en outre indiqué que la prétention contre les appelants ne serait formulée que si cela les arrangeait, de sorte que la diminution du patrimoine de ceux-ci n'est pas involontaire.

Compte tenu des liens familiaux qui unissent le témoin aux appelants, il est au demeurant probable que le témoin n'entende pas réclamer à sa fille la rémunération pour l'accueil de ses petits-enfants.

En outre, les appelants n'ont en tout état de cause pas démontré la durée de la période durant laquelle les odeurs ont été ressenties dans l'appartement, ni les dates du placement des enfants chez leurs grands-parents, de sorte qu'il n'est pas établi l'existence d'un lien de causalité entre le défaut et le préjudice.

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

- 12.** 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_____ et l'appel joint interjeté le 30 novembre 2015 par C_____ SA contre le jugement JTBL/1045/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27437/2013.

Au fond :

Annule les chiffres 3, 4 et 5 du dispositif dudit jugement.

Accorde à A_____ et B_____ une réduction du loyer de leur ancien appartement sis E_____ à _____ (GE) de 15% entre le 31 octobre 2013 et le 31 octobre 2014, de 5% entre les 1^{er} juillet 2013 et 31 janvier 2015 et de 5% entre le 27 décembre 2013 et le 18 mai 2015.

Condamne C_____ SA à rembourser à A_____ et B_____ le montant total de 7'815 fr. 60 à titre de trop-perçu de loyer de l'appartement.

Accorde à A_____ et B_____ une réduction du loyer du box situé au sous-sol de l'immeuble sis E_____ 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_____ le 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.