

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27439/2013

ACJC/1154/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 SEPTEMBRE 2016

Entre

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

et

C_____, ayant son siège _____, intimée 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.

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

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1046/2015 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 de fissures dans la salle de bain, les WC et une chambre, au remplacement du plan de travail de la cuisine, à l'achèvement dans les délais usuels des travaux récemment entrepris à l'extérieur pour juguler les infiltrations d'eau dans l'immeuble et à la condamnation de C_____ à leur payer 100 fr. pour le bouchage de la fissure au salon et la réfection de la peinture (ch. 1 du dispositif), condamné C_____ à réparer, voire si nécessaire, à modifier l'éclairage de la cuisine, soit les cinq spots situés sous les armoires de la cuisine (ch. 2), ordonné la libération des loyers consignés en faveur de C_____ (ch. 3), accordé à A_____ et B_____ une réduction du 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. 4), condamné C_____ à rembourser le trop-perçu de loyers (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).
- B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 28 octobre 2015, A_____ et B_____ ont formé appel dudit jugement, concluant notamment à l'annulation de ses chiffres 1, 3, 4, 5, 6 et 7 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 ce qu'une réduction du loyer de l'emplacement de parking à concurrence de 45% du 1^{er} juillet 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 de l'appartement (ch. 4), à ce que leur soit accordée une réduction du loyer de 50% du 1^{er} mai 2009 au 31 août 2015 pour l'absence d'éclairage du plan de travail de la cuisine, pour *"l'insuffisance du service d'immeuble et l'absence d'un service 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 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_____ à leur rembourser le trop-perçu à prélever sur le montant consigné (ch. 6), à sa condamnation à leur payer des dommages-intérêts de 200 fr. pour leurs premiers frais d'avocat (ch. 7) et au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions (ch. 8). 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.

Dans leur écriture, ils ont demandé à la Cour de tenir compte en outre, dans le cadre de la réduction du loyer de l'appartement, de l'absence de joint sur le

pourtour de l'évier de la cuisine et du gondolement du plan de travail dans cette pièce.

Les appelants ont produit notamment une lettre de la régie du 3 août 2015 (pièce 1, 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), leurs conclusions datées du 23 juin 2014 déposées devant cette Commission (pièce 8), un courrier du 24 juin 2014 accompagnant ces conclusions (pièce 8bis), un récépissé postal concernant ce courrier (pièce 9, non produite en première instance) et les procès-verbaux d'inspection du 28 janvier 2015 chez les locataires D_____ dans la procédure C/27435/2013 et chez les locataires E_____ dans la procédure C/27437/2013 (pièces 10 et 11, non produites en première instance).

b. Par réponse du 2 décembre 2015, C_____ a conclu à l'irrecevabilité des conclusions 1, 2 et 5 des appelants et de leurs pièces 6, 7, 8, 8bis, 9, 10 et 11, à la confirmation du jugement entrepris à l'exception des chiffres 1, 4 et 5 de son dispositif et au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions.

Elle a également formé appel joint contre le jugement entrepris, concluant à l'annulation des chiffres 1, 4 et 5 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 des pièces utiles figurant dans les procédures C/27435/2013 et C/27437/2013, en particulier les procès-verbaux d'inspection, 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*".

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

d. Le 27 janvier 2016, C_____ a conclu à l'irrecevabilité des conclusions préparatoires des appelants en ce qu'elles concernent l'apport du dossier devant la Commission de conciliation et des pièces des procédures C/27435/2013 et C/27437/2013, ainsi que 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 X_____ (GE), contre la propriétaire, C_____ . Ces cinq procédures n'ont pas été jointes car les conclusions et les pièces produites ne sont que partiellement communes.

b. Le 24 avril 2009, C_____, 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 1^{er} étage de l'immeuble sis X_____.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} mai 2009 au 30 avril 2010. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 21'084 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 5 juin 2009, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur la location d'une place de parking n° _____ au sous-sol de l'immeuble, à partir du 1^{er} juillet 2009, pour un loyer annuel de 1'800 fr.

d. Par courrier du 20 novembre 2013, le conseil de A_____ et B_____ a mis C_____ 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 d'éclairage dans la cuisine des locataires. 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 la place de parking.

f. Par courrier du 11 décembre 2013, C_____ 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 baillesse était en outre dans l'attente d'un rapport circonstancié de l'entreprise F_____ s'agissant de la question de l'éclairage de la cuisine.

g. Après la résiliation du bail par les locataires, la baillesse a accepté de les libérer de leurs obligations au 31 août 2015, sous réserve de l'état de lieu de sortie et du bouclage du compte de chauffage.

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_____ à la réparation de l'éclairage de la cuisine, à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine de finition, 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 80% du début de la location à l'achèvement de la totalité des travaux et à la condamnation de C_____ à leur payer des dommages et intérêts 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 l'emplacement de parking.

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_____ soit condamnée à procéder au remplacement du plan de travail de la cuisine. L'absence de joint avait en effet engendré des infiltrations d'eau, provoquant le gondolement dudit plan de travail.

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.

d. Par ordonnance du 20 août 2014, le Tribunal a ordonné la jonction des deux causes, sous le n° C/27439/2013.

e. Dans son mémoire-réponse, C_____ a conclu à l'irrecevabilité notamment de la conclusion relative au remplacement du plan de travail. Sur le fond, elle a conclu 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, une inspection sur place et à l'audition de six témoins. Les éléments résultant de ces mesures d'instruction seront résumés ci-dessous.

Par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves à l'issue de l'audience du 8 juin 2015. Il a renoncé à entendre les témoins suivants des locataires : l'entreprise F_____ (pour l'éclairage de la cuisine), G_____ (éclairage de la cuisine et sols), 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_____ (nuisances sonores nocturnes), E_____ (propreté), O_____ (propreté) 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 les procédures C/27435/2013 et C/27437/2013.

Principalement, ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

En ce qui concerne la place de parking, A_____ et B_____ ont conclu principalement à ce que le Tribunal valide la consignation des loyers opérée, prononce une réduction de loyer de 50% depuis le début de la location et jusqu'à la fin du mois d'octobre 2014, époque de la suppression des infiltrations d'eau et du changement de la porte d'accès au garage souterrain, fixe à 75 fr. le loyer de la place de parking du 1^{er} juin 2009 au 31 octobre 2014 et condamne C_____ à rembourser le trop-perçu à prélever sur les montants consignés.

C_____ a, pour sa part, persisté dans ses précédentes conclusions.

E. a. Le 24 octobre 2013, la bailleresse a mandaté l'entreprise F_____ pour faire un rapport sur les spots de la cuisine des locataires.

b. Par courriel du 31 octobre 2013, A_____ s'est plainte du dysfonctionnement de tous les spots au-dessus de l'évier et du plan de travail.

Par réponse du même jour, la bailleresse a répondu que les spots n'étaient pas réparables et allaient devoir être remplacés, une fois le devis de F_____ obtenu.

c. F_____ a présenté, le 9 novembre 2013, une offre pour le remplacement de deux spots de la cuisine, selon elle "*en fin de vie*", et a facturé son intervention à ce titre le 15 novembre 2013.

d. Par courrier du 4 février 2014, le conseil des locataires a indiqué à la bailleresse qu'un seul spot de la cuisine fonctionnait et que l'installation défectueuse faisait régulièrement dysfonctionner les autres spots.

e. Le 18 mars 2014, F_____ a procédé au remplacement d'ampoules sous la hotte.

f. Durant l'inspection sur place du 28 janvier 2015 par le Tribunal, les deux spots de la hotte fonctionnaient, contrairement aux cinq spots encastrés sous les armoires. Il existait un plafonnier dans la cuisine, sur lequel aucune lampe n'était branchée.

g. Durant leur audition par le Tribunal, les locataires ont indiqué que tous les spots de la cuisine, sauf ceux de la hotte, étaient défectueux. Ils avaient provisoirement installé une lampe halogène, ce dont la bailleresse était informée. Celle-ci a indiqué qu'elle avait été avertie de la défectuosité de deux spots, qu'elle avait réparés, n'ayant reçu aucune plainte pour le surplus.

La témoin P_____, technicienne auprès de la régie ayant assuré la gérance technique des immeubles d'octobre à fin décembre 2014, a contesté l'existence d'un défaut des spots de la cuisine; il suffisait de remplacer les leds dont la durée de vie dépendait de la fréquence d'utilisation.

F. a. En avril 2014, l'entreprise Q_____ a posé un joint sur le pourtour de l'évier de la cuisine des locataires, l'eau s'étant infiltrée en dessous.

b. En octobre 2014, un menuisier a posé un joint sur le pourtour du plan de travail de la cuisine des locataires.

c. Durant l'inspection sur place du 28 janvier 2015, le Tribunal a constaté que le joint posé sur le pourtour de l'évier s'effritait mais que le plan de travail n'était pas gondolé.

d. Devant le Tribunal, A_____ a indiqué que Q_____ avait refusé de poser le joint sur le pourtour du plan de travail gondolé, en raison de l'inutilité de cette intervention. Le menuisier avait posé le joint définitif conformément aux instructions reçues. Celui-ci était totalement effrité depuis. La bailleresse a indiqué que, pour elle, la situation était réglée depuis l'intervention du menuisier en octobre 2014.

G. a. Le sol de tout l'appartement de A_____ et B_____ est en résine de couleur grise, sans couche de vernis de protection.

Des traces et/ou de petits trous sont visibles à l'œil nu, à plusieurs endroits sur ledit revêtement.

b. Durant l'inspection sur place, le Tribunal n'a pas constaté de traces sur un chiffon frotté sur le sol, ce que la locataire a contesté. Cette dernière a expliqué qu'elle venait de nettoyer le sol mais que des dépôts étaient visibles si on frottait un chiffon humide sur le sol.

c. Durant la procédure, la témoin P_____ a contesté l'existence de traces sur le sol des appartements qu'elle avait visités, alors que la témoin R_____, locataire au n°

_____, a indiqué que le sol, dans son appartement et dans celui des locataires D_____, se tachait facilement et laissait des traces.

d. Les témoins S_____, architecte chez T_____ en charge des travaux de post-édification pour l'immeuble, et U_____, 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 U_____ 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 le cas de l'appartement de A_____ et B_____, le témoin U_____ 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 permettant de le déterminer.

H. a. La conciergerie des immeubles sis X_____ était initialement assurée par un couple habitant au _____, situé à proximité. Elle a été reprise le 1^{er} avril 2012 par V_____, 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° _____ le 14 mai 2012 et avoir constaté un nettoyage insatisfaisant. V_____ était présent et s'était engagé à faire preuve de plus d'assiduité.

Par courriel du 14 juin 2012, les locataires D_____ et R_____ 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 W_____ 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 X_____ (joutes verbales avec des adolescents dans le parc,

non-respect de la tranquillité, salubrité et sécurité publique) (courriel de N_____ du 16 décembre 2013).

d. Début juillet 2013, A_____ 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 trotinettes, que les contrevenants pouvaient être verbalisés et qu'aucun grillage ne serait posé autour de la place de jeu.

Le 5 juillet 2013, A_____ 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, A_____ et B_____ se sont à nouveau plaints de la présence de jeunes le soir dans le garage et la place de jeu.

e. A une date indéterminée, B_____ s'est proposé en vain à la bailleuse comme concierge de l'immeuble.

f. Par courrier du 4 février 2014, A_____ s'est à nouveau plainte du service d'immeuble.

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

h. Le 23 décembre 2014, le locataire AA_____ 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 AA_____ du 9 juillet et 30 décembre 2013, courriels des locataires O_____ et J_____ du 14 mars 2014, courriel de la locataire K_____ du 17 mars 2014, courriels des locataires BB_____ et AA_____ du 18 mars 2014, courriel du locataire AA_____ du 15 juillet 2014).

i. Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015, le Tribunal a rencontré à trois reprises le concierge. Le hall d'entrée était propre, à l'exception d'un chewing-gum collé sur le mur menant au 1^{er} étage. Les containers à l'extérieur 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. Les extérieurs aux alentours des containers étaient très propres.

j. 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. Ils ont indiqué que B_____ s'était proposé comme surveillant de l'immeuble en mai 2014, alors que la bailleuse a situé cette proposition en été 2013.

La témoin P_____ a 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 V_____.

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 X_____, 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 AA_____, locataire au 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 R_____ 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 R_____), les cambriolages et les nuisances causées par les enfants sur la place de jeu (témoin AA_____). Selon le témoin AA_____, 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 W_____ 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, A_____ 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.

d. 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.

e. Par courrier du 4 février 2014, A_____ et B_____ se sont plaints du fait que la porte du garage était à nouveau en panne le 1^{er} février 2014.

f. 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).

g. Durant la procédure, la témoin R_____ 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 S_____).

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 S_____).

Selon un courrier de T_____, 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° 1_____ et 2_____ et de petites flaques sur les places n° 3_____ et 4_____. 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 S_____).

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. En audience, ils ont indiqué que de nouvelles infiltrations avaient eu lieu en juillet, octobre et décembre 2014, précisant ne pas avoir informé la régie s'agissant des deux dernières infiltrations.

Le témoin S_____ 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 AA_____). Le sol glissant avait parfois provoqué des chutes (témoin R_____).

La témoin R_____ 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 AA_____) ou en 2014 (témoin R_____). Pour le témoin S_____, 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 et 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 21'084 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, la lettre de la régie du 3 août 2015 est postérieure à la clôture de l'instruction en première instance et dès lors recevable.

Les procès-verbaux d'inspection datant du 28 janvier 2015 dans les procédures C/27435/2013 et C/27437/2013 ont été établis dans des procédures parallèles dont l'apport a été requis par les appelants dans leurs plaidoiries finales devant le Tribunal. A la lumière de cette requête et indépendamment de la question de savoir si les appelants auraient pu produire eux-mêmes lesdits procès-verbaux en première instance, ceux-ci seront déclarés recevables. En tout état, ils ne sont guère pertinents pour la présente cause.

S'agissant 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 la conclusion des appelants devant la Cour relative à la réduction de loyer est irrecevable car nouvelle. 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 fissures dans la salle de bain, les WC et une chambre, au remplacement du plan de travail de la cuisine, à l'achèvement dans les délais usuels des travaux entrepris pour juguler les infiltrations d'eau et à

la condamnation de l'intimée à payer aux appelants 100 fr. pour avoir bouché la fissure au salon et pour la réfection de la peinture.

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^{er} octobre 2015 consid. 2.2.3 et 2.3).

3.2 En l'espèce, en première instance, les appelants concluaient à une réduction de loyer de l'appartement de 80% du début de la location à l'achèvement de la totalité des travaux. En deuxième instance, dès lors que le bail a pris fin sans que les travaux litigieux aient été réalisés, ils concluent à une réduction de loyer de 50% pour toute la durée du bail, en précisant les défauts fondant cette prétention

(défauts relatifs à l'éclairage de la cuisine, au revêtement du sol et à la conciergerie).

Dès lors que les appelants ont fait état desdits défauts en première instance et procèdent à une réduction et non à une amplification de leur conclusion en appel, cette différence de formulation ne saurait constituer une modification des conclusions au sens de l'art. 317 al. 2 CPC. La conclusion est donc recevable.

3.2.1 S'agissant des conclusions déclarées recevables par le Tribunal, seule la conclusion relative au plan de travail de la cuisine demeure litigieuse en appel.

Celle-ci a été formulée en conciliation.

En tout état, cette prétention présente un lien de connexité avec les autres défauts esthétiques de l'appartement dont les appelants ont fait état en conciliation, de sorte que les conditions de l'art. 227 CPC sont remplies.

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

- 4.** Outre la conclusion visant à l'établissement d'une expertise, traitée ci-dessous, les appelants concluent à l'apport du dossier de la Commission de conciliation en matière des baux et loyers et des pièces utiles figurant dans les procédures C/27435/2013 et C/27437/2013, en particulier les procès-verbaux d'inspection. 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 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 à la résolution du litige.

4.2.2 S'agissant de l'apport des procédures C/27435/2013 et C/27437/2013, les procès-verbaux d'inspection relatifs à ces procédures ont été produits en appel et déclarés recevables, comme indiqué ci-dessus. Les appelants n'expliquent pas quelles autres pièces de ces procédures seraient pertinentes au présent litige. Dès lors, la Cour de céans n'ordonnera pas l'apport de ces procédures.

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

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

Cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2; 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1).

Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe alors de l'indiquer au locataire et d'entreprendre les travaux dans un délai considéré comme raisonnable (ATF 116 II 436 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

La consignation est cependant exclue lorsqu'il devait être reconnaissable pour le locataire que le délai imparti au bailleur était inapproprié pour remédier aux défauts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

Lorsqu'il apparaît à l'évidence que les démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO; arrêt 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1). Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32). Il faut que le refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

5.2 Par courrier du 20 novembre 2013, les appelants ont mis l'intimée en demeure de procéder, avant le 5 décembre 2013, à la réparation d'une série de défauts

portant notamment sur la conciergerie, les infiltrations d'eau, le dysfonctionnement de la porte du garage et l'absence d'éclairage dans la cuisine.

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 réduit le loyer de l'appartement de 50% du 1^{er} mai 2009 au 31 août 2015 pour des défauts relatifs à l'éclairage et au plan de travail de la cuisine, au revêtement des sols et à l'insuffisance du service d'immeuble.

6.1 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).

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).

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).

6.1.1 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).

6.2 En l'espèce, s'agissant des spots de la cuisine, l'intimée a reconnu, par courriel du 31 octobre 2013, qu'ils n'étaient pas réparables et devaient être remplacés. Si deux spots ont été changés en novembre 2013, le Tribunal a constaté, durant son inspection sur place, que les cinq spots encastrés sous les armoires ne fonctionnaient pas.

Le Tribunal a ainsi à bon droit retenu l'existence d'un défaut dont la réparation devait être ordonnée. Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris n'est contesté par aucune des parties. Seule demeure litigieuse la question de savoir si l'impossibilité d'allumer les cinq spots sous les armoires justifie une réduction de loyer.

Outre lesdits cinq spots, la cuisine était équipée de deux spots sous la hotte qui fonctionnaient et d'une prise destinée à l'usage d'un plafonnier dont il n'est pas allégué qu'elle était défectueuse. Dès lors, le défaut constaté n'empêchait pas les appelants d'éclairer leur cuisine, indépendamment de leur usage effectif du plafonnier.

Le fait que la lumière du plafonnier projette l'ombre de la personne sur le plan de travail, contrairement aux spots, ne constitue pas un défaut suffisamment significatif pour justifier une réduction de loyer, de sorte que c'est à raison que le Tribunal a refusé d'accorder une telle réduction.

6.2.1 S'agissant du plan de travail de la cuisine, le Tribunal a constaté, durant son inspection sur place, que celui-ci n'était pas gondolé mais que le joint sur le pourtour de l'évier s'effritait. Or, ce défaut ne réduit pas l'usage de l'appartement des appelants de façon suffisamment importante pour justifier une réduction de loyer.

6.2.2 S'agissant du revêtement du sol, le témoin U_____, spécialiste de la pose de sols en résine, a déclaré que les éventuelles traces et microfissures apparaissant sur un tel sol relevaient de l'usure normale, précisant que les traces visibles dans l'appartement des appelants n'étaient pas nécessairement symptomatiques d'un revêtement défectueux. Dès lors, les traces et petits trous visibles à l'œil nu sur le sol de l'appartement des appelants ne constituent pas un défaut.

S'agissant du phénomène de décoloration du revêtement du sol sur les tissus frottés sur celui-ci, il n'a pas été constaté dans l'appartement des appelants durant l'inspection du Tribunal, contrairement à ce qui a été le cas chez les locataires D_____ et E_____. Rien ne permet ainsi de conclure que ledit phénomène concernerait également l'appartement des appelants.

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

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

6.2.3 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 les appelants et l'intimée et a été attestée par les témoins R_____ et AA_____. 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.

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

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

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

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

En raison de la faible diminution de la jouissance engendrée par le manque de propreté des espaces communs des immeubles, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 5% entre les 1^{er} juillet 2013 et 31 janvier 2015. La réduction équivaut donc à un montant de 1'669 fr. 15 (5% de 1'757 fr. = 87 fr. 85 multiplié par 19 mois).

6.3 Dès lors, le jugement sera confirmé, en ce qu'il refuse d'accorder une réduction de loyer en lien avec le défaut d'éclairage de la cuisine, le plan de travail de la cuisine, le revêtement du sol et les nuisances sonores.

Le jugement querellé sera par contre annulé et modifié en ce qui concerne le manque de propreté.

7. S'agissant de la place de parking 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.

7.1 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).

7.2 En l'espèce, les infiltrations d'eau dans le garage ont commencé, aux dires de l'architecte de l'intimée et du témoin R____, 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 AA____ a situé les derniers ruissellements au printemps ou à l'été 2014. Le témoin R____ a indiqué que le problème avait été réglé en 2014 et le témoin S____ 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 qu'ils reconnaissent ne pas avoir signalé les prétendues infiltrations d'octobre et décembre 2014 à la bailleuse, rien ne permet de conclure que ces infiltrations aient effectivement eu lieu.

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 AA____ 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 S____ 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 de la place de parking 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 120 fr. (5% de 150 fr. = 7 fr. 50 multiplié par 16 mois).

7.2.1 S'agissant de la porte du garage, l'intimée a été informée du fait qu'elle était restée ouverte durant plusieurs semaines, par courriel du 24 juillet 2012 du locataire W____. 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 de l'emplacement de parking entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014. La réduction équivaut donc au montant de 204 fr. (5% de 150 fr. = 7 fr. 50 multiplié par 27.2 mois).

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

- 8.** Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimée à leur verser des dommages-intérêts en 200 fr. pour leurs premiers frais d'avocat.

8.1 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).

8.2 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.

- 9.** 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 2 décembre 2015 par C_____ contre le jugement JTBL/1046/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27439/2013-OSD.

Au fond :

Annule les chiffres 4, 5 et 6 dudit jugement.

Accorde à A_____ et B_____ une réduction du loyer de leur ancien appartement sis X_____ de 5% entre les 1^{er} juillet 2013 et 31 janvier 2015.

Condamne C_____ à rembourser à A_____ et B_____ un montant total de 1'669 fr. 15 à titre de trop-perçu de loyer de l'appartement.

Accorde à A_____ et B_____ une réduction de loyer de la place de parking situé au sous-sol de l'immeuble sis X_____, 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_____ à rembourser à A_____ et B_____ un montant total de 324 fr. à titre de trop-perçu de loyer relatif à l'emplacement de parking.

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 Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

La greffière :

Maité 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