REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4429/2018 **ACJC/542/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 19 AVRIL 2022

Entre

A_____ SA, ayant son siège _____ [VS], appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er juin 2021, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée et appelante de ce même jugement, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.04.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/491/2021 du 1er juin 2021, expédié par pli recommandé le 7 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a principalement ordonné à A_____ SA de procéder, dans un délai de 3 mois dès l'entrée en force du jugement, au nettoyage suffisant de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi qu'aux travaux permettant de supprimer les défauts liés à la présence d'odeurs nauséabondes provenant du local poubelles et aux infiltrations d'eau dans la cuisine et la chambre de l'appartement de 4 pièces loué par B_____ au 7ème étage de l'immeuble concerné (ch. 1 du dispositif), réduit le loyer de l'appartement en question de 10% du 1er février 2016 au 7 février 2018, de 13% du 8 février 2018 au 1er septembre 2019 et de 8% du 2 septembre 2019 jusqu'à exécution complète des travaux mentionnés au chiffre 1 du dispositif (ch. 2). Le Tribunal a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en faveur de A_____ SA (compte 2_____) (ch. 3), a fixé à 18'552 fr., charges non comprises, dès le 1er décembre 2018, le loyer annuel de l'appartement (ch. 4), a ordonné à A_____ SA de restituer à B_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4; *recte* : ch. 6) et a laissé les débours de 120 fr. à la charge de l'Etat, la procédure étant gratuite pour le surplus (ch. 5; *recte* : ch. 7).

En substance, les premiers juges ont considéré que l'existence de défauts relatifs au nettoyage de l'immeuble et à la présence de mauvaises odeurs, ainsi qu'à des infiltrations et problèmes d'humidité avait été prouvée, au contraire des autres défauts allégués (chauffage, sécurité notamment). Le Tribunal a octroyé à B_____ une baisse de loyer en conséquence jusqu'à élimination des défauts. Il a par ailleurs considéré que les conditions permettant la consignation du loyer n'étaient pas réunies et ordonné la libération de ce dernier. Il a enfin procédé à la fixation du loyer compte tenu des variations du taux hypothécaire et de l'ISPC.

B. **a.** Par acte déposé le 6 juillet 2021 à la Cour de justice, A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour, ceci fait, renvoie la cause au Tribunal pour complément d'instruction. Subsidiairement, elle conclut à la libération des loyers consignés, à la fixation du loyer à 18'552 fr., charges non comprises, dès le 1er décembre 2018 et à la restitution, par la locataire, du trop-perçu.

b. Par acte déposé le 8 juillet 2021, B_____ conclut à l'annulation du chiffre 3 du dispositif et sollicite que les chiffres 1 et 2 du dispositif soient complétés de sorte que des travaux en vue de supprimer le défaut relatif à l'insuffisance du chauffage soient ordonnés et qu'une réduction de 20% de loyer lui soit concédée à compter de janvier 2016 pendant les saisons de chauffage et jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux nécessaires à supprimer le défaut relatif à l'insuffisance de chauffage. B_____ conclut également à la validation de la

consignation de loyer n° 2_____ dès mars 2019 et à ce que l'intégralité du loyer puisse être consignée jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux demandés.

c. Dans sa réponse du 8 septembre 2021, B_____ persiste dans ses conclusions sur appel et conclut au déboutement de A_____ SA.

d. Dans sa réponse du 13 septembre 2021, A_____ SA persiste dans ses conclusions sur appel et conclut au déboutement de B_____. Elle dépose une pièce nouvelle, à savoir un constat d'huissier relatif à l'absence d'odeurs de poubelles dans l'immeuble.

e. Les parties ont répliqué le 6 octobre 2021. A_____ SA a dupliqué le 28 octobre 2021.

f. Les parties ont été avisées le 17 novembre 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

L'école C_____, qui compte environ _____ étudiants, occupe des locaux au premier étage de l'immeuble depuis 2006.

b. Le 29 octobre 2007, D_____ SA, alors propriétaire, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces au 7ème étage de l'immeuble concerné.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours renouvelable par tacite reconduction, du 16 novembre 2007 au 30 novembre 2012.

Le loyer, charges comprises, a été fixé à 1'750 fr. par mois et indexé à l'Indice suisse des prix à la consommation (indice de référence 101,1 points, base décembre 2005 = 100, taux hypothécaire de référence de 3%). Pour tenir compte de la variation de l'ISPC entre juillet 2007 (101,1 points) et juillet 2008 (104,2 points), le loyer a été porté à 1'804 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1er novembre 2008.

c. Le bail a été reconduit le 19 juillet 2013 pour une durée de cinq ans jusqu'au 30 novembre 2018, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance. Le loyer était soumis uniquement à la variation de l'ISPC (indice de référence 103,5 points de juin 2013, base décembre 2005 = 100).

d. A compter du 28 avril 2014, E_____, habitant au 8ème étage de l'immeuble, s'est régulièrement plaint à A_____ SA d'odeurs de putréfaction provenant du local à poubelles et causées par les déchets du restaurant se trouvant au rez-de-chaussée de l'immeuble. Dès le 2 mai 2014, il a également agi au nom de B_____.

e. Par courrier du 22 juillet 2014, B_____ a sollicité de A_____ SA qu'elle prenne des mesures pour enrayer les problèmes d'insécurité dans l'immeuble, notamment liés à la présence de tiers s'y introduisant, et d'odeurs insoutenables émanant des locaux à poubelles.

f. Par courriel du 7 janvier 2016, plusieurs locataires, dont B_____, se sont plaints auprès de A_____ SA d'une température trop basse dans leurs appartements, les radiateurs étant par ailleurs arrêtés de 22h à 6h, d'un défaut de propreté dans le bâtiment et d'un problème lié aux poubelles du restaurant.

Ces plaintes ont été réitérées s'agissant du chauffage insuffisant par courriers des 26 janvier 2016 et 5 janvier 2017.

g. A_____ SA a répondu le 8 février 2016 que l'immeuble était suffisamment chauffé, le relevé des températures effectué au dernier étage faisant état de températures oscillant, de jour comme de nuit, entre 20,8 et 26,5 degrés.

h. Par courrier du 8 novembre 2016, B_____ a renouvelé ses plaintes liées aux températures insuffisantes et à l'émanation d'odeurs pestilentielles liées aux poubelles du restaurant dans les parties communes.

i. Le 19 août 2017, le Service d'incendie et de secours de la Ville de Genève et la Police municipale sont intervenus dans l'immeuble concerné pour une odeur suspecte et ont constaté qu'il s'agissait d'une très forte odeur de poubelles.

j. De nouvelles plaintes collectives ont été adressées à A_____ SA les 12 et 14 décembre 2017 au sujet du chauffage. Les signataires, dont B_____ ne faisait pas partie, menaçaient de consigner leur loyer de février 2018 en cas d'inaction avant le 20 janvier 2018.

k. Le 25 janvier 2018, B_____ a consigné le loyer dès le mois de février 2018 (compte 2_____).

l. Par courriel du 8 février 2018, B_____ a réitéré ses plaintes à A_____ SA s'agissant de l'état des communs, des odeurs et des problèmes d'accès et de sécurité de l'immeuble. Elle s'est également plainte de l'absence de prise de mesures s'agissant d'infiltrations d'eau qu'elle avait signalées dans sa cuisine les jours de forte pluie.

m. Par requête adressée le 26 février 2018 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ a assigné A_____ SA en validation de la consignation du loyer, en exécution des travaux permettant de rétablir un chauffage suffisant et en réduction de loyer à raison de 30% pendant la période hivernale depuis octobre 2014 (cause C/4429/2018).

n. Par courrier du 16 juin 2018, B_____ a sollicité une baisse de loyer de 30% pour la prochaine échéance, fondée sur le rendement, et, subsidiairement, de 15,25% compte tenu de la baisse du taux hypothécaire de 3% à 1,5%.

o. A_____ SA ayant répondu négativement par courrier du 31 juillet 2018, B_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en diminution du loyer déposée le 13 août 2018 (cause C/18634/2018).

p. Le 20 août 2018, la régie a demandé à l'entreprise en charge de la ventilation et du chauffage de modifier les horaires de ventilation, notamment pour l'enclencher la nuit, et d'augmenter le chauffage pour garantir au minimum 17 degrés la nuit.

q. Par courrier du 24 octobre 2018, B_____ a sollicité de A_____ SA qu'elle remédie aux défauts existants, ou à tout le moins qu'elle prenne des engagements fermes dans ce sens avant le 30 octobre 2018. Il s'agissait notamment des défauts relatifs au chauffage, aux odeurs nauséabondes, au nettoyage du bâtiment et à la présence d'humidité, d'infiltrations d'eau et à la ventilation.

r. Des mesures de température et humidité ont été effectuées dans l'appartement concerné entre le 8 et le 12 novembre 2018. Simultanément, des relevés ont été effectués dans trois autres appartements, dont celui de E_____ et un logement vacant. Ces mesures ont été effectuées par l'entreprise chargée de l'entretien de la chaufferie et du bâtiment concerné, ainsi que par F_____, dans le cadre d'un suivi énergétique du bâtiment dont il résultait que les appartements étaient très bien chauffés.

Un boitier de la taille d'une pellicule photographique a été installé dans la pièce à vivre, sur un meuble dans le salon contre le mur côté cuisine.

s. Non conciliées le 13 novembre 2018, les causes C/4429/2018 et C/18634/2018 ont été portées devant le Tribunal le 13 décembre 2018.

Dans la cause C/18634/2018, B_____ a conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné à A_____ SA de produire toutes les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement et, principalement, à une baisse de loyer de 30%, sous réserve d'amplification à la baisse selon le calcul de rendement, soit à la fixation du loyer mensuel à 1'262 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1er

décembre 2018, et à la restitution du trop-perçu de loyer en découlant dans un délai de 30 jours. Subsidiairement, elle a conclu à une baisse de loyer de 15,25%, soit à la fixation du loyer à 1'528 fr., charges non comprises, dès le 1er décembre 2018, et à la restitution du trop-perçu de loyer en découlant dans un délai de 30 jours.

Dans la cause C/4429/2018, B_____ a notamment conclu à la validation de la consignation, à ce qu'il soit ordonné à A_____ SA de procéder, à ses frais et dans les règles de l'art, à tous les travaux permettant de supprimer le défaut relatif à l'insuffisance de chauffage, et ce dans les 30 jours dès la réception du jugement, à une réduction de loyer de 30% pendant les saisons de chauffage, depuis octobre 2014 jusqu'à parfaite exécution des travaux, et à la déconsignation des loyers en faveur de A_____ SA une fois les travaux effectués, sous déduction de la somme correspondant à la réduction de loyer due à la locataire.

t. Une entreprise est intervenue le 7 décembre 2018 pour rechercher l'origine des fuites d'eau dans la cuisine de B_____ et a préconisé de se rendre sur le toit pour chercher l'origine de la fuite, ce qui a été fait le 21 juin 2019.

u. Par contrat prenant effet au 1er janvier 2019, l'entreprise G_____ SA a été chargée de la conciergerie de l'immeuble concerné, selon un cahier des charges défini. Ce dernier prévoit notamment un nettoyage bi-hebdomadaire du hall d'entrée et hebdomadaire des escaliers et paliers.

v. Par courrier du 1er février 2019, B_____ a mis en demeure A_____ SA de supprimer les défauts avant le 25 février 2019, notamment ceux ayant trait aux odeurs nauséabondes – en dépit du fait que les déchets du restaurant avaient été retirés du local poubelles –, au caractère insuffisant du nettoyage des parties communes et aux infiltrations d'eau dans sa cuisine provenant du toit.

w. Par ordonnance du 12 mars 2019, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/4429/2018 et C/18634/2018 sous le numéro de cause C/4429/2018.

x. Le 15 mars 2019, huit habitants de l'immeuble, dont B_____, se sont plaints de températures trop froides dans leur logement, la baisse de températures étant d'autant plus importante dès minuit car les radiateurs étaient pratiquement éteints.

y. Par requête du 1er avril 2019, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 27 mai 2019 et portée devant le Tribunal le 25 juin 2019 (cause C/7208/2019), B_____ a conclu notamment à la validation de la consignation de loyer numéro 2_____ dès mars 2019, à ce qu'il soit ordonné à A_____ SA de procéder, à ses frais et dans les règles de l'art, dans les 30 jours dès réception du jugement, à tous les travaux permettant de

supprimer les défauts suivants : problèmes de sécurité du bâtiment, présence d'odeurs nauséabondes provenant du local poubelle, nettoyage insuffisant du bâtiment, infiltrations d'eau dans la cuisine et insuffisance de l'approvisionnement en eau chaude, à ce qu'elle y soit condamnée en tant que de besoin, à ce qu'il soit dit que l'intégralité du loyer pourra être consignée jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux susmentionnés, à une réduction de loyer de 25% dès février 2016 et jusqu'à parfaite exécution des travaux et à la déconsignation des loyers en faveur de A_____ SA une fois les travaux effectués, sous déduction de la somme correspondant à la réduction de loyer due à la locataire.

z. Dans sa réponse du 29 avril 2019 (cause C/4429/2018), A_____ SA a conclu, principalement, à la libération des loyers consignés en sa faveur et au déboutement de B_____ de toutes autres conclusions.

aa. Lors de l'audience du Tribunal du 3 mai 2019 dans la cause C/4429/2018, le conseil de B_____ a sollicité une expertise par thermographie de l'immeuble, idéalement au mois de décembre, ainsi que sur le fonctionnement de la chaudière.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été interrogées par le Tribunal.

B_____ a confirmé l'existence d'un problème de chauffage depuis 2015, qu'elle estimait avoir signalé pour la première fois en 2016. E_____ avait procédé à des relevés de température dans son appartement au mois de février 2018, desquels il ressortait que la température s'élevait à 17,1 degrés pour un taux d'humidité de 65,5%. Elle n'était pas présente lors des relevés de température effectués en novembre 2018 et n'avait pas déplacé les capteurs. Durant cette période, E_____ était venu dans son appartement à deux ou trois reprises. Le mercredi précédant la pose des capteurs, elle avait constaté une augmentation de la température de surface du radiateur, laquelle était passée de 40 à 45 degrés.

Le représentant de A_____ SA a déclaré qu'à sa connaissance, l'installation de chauffage n'avait pas été modifiée en 2014.

bb. Le 10 juin 2019, B_____ a signalé à A_____ SA l'apparition de moisissures dans une des chambres à coucher liées à une infiltration d'eau depuis le toit.

cc. La Police du feu est intervenue auprès de A_____ SA le 30 juillet 2019 afin qu'elle identifie la cause des infiltrations touchant l'appartement de B_____ et procède aux travaux adéquats.

dd. Dans sa réponse du 2 septembre 2019 (dans la cause C/7208/2019), A_____ SA a conclu, principalement, à la libération des loyers consignés en sa faveur et au déboutement de B_____ de toutes autres conclusions.

Elle a notamment indiqué que l'entreprise en charge de l'entretien du bâtiment intervenait une à deux fois par semaine.

ee. Lors de l'audience du 22 novembre 2019 dans la cause C/7208/2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été interrogées par le Tribunal.

B_____ a déclaré que la problématique des odeurs s'était améliorée, notamment s'agissant des odeurs de poubelles, mais que le nettoyage n'était pas optimal. Une colonne d'eaux usées s'était très récemment percée au niveau de l'école, entraînant des odeurs très fortes aux 1er et 2ème étages.

Le nettoyage n'était pas conforme à ce qui était prévu par le contrat y relatif. Un seul passage par semaine avait été constaté au lieu de deux et des objets se trouvant par terre n'étaient pas ramassés. Le concierge ne nettoyait pas les sonnettes, de sorte qu'elle nettoyait la sienne elle-même.

Une personne était venue changer le tuyau d'aération dans la cuisine et avait constaté la présence d'humidité, qui augmentait. S'agissant de l'autre infiltration apparue en été dans une des chambres, rien n'avait été entrepris. La ventilation avait été rétablie mais pas dans le local poubelles où il n'y avait pas de ventilation.

E_____, demandeur dans les causes parallèles C/4426/2018 et C/5_____/2019, a indiqué que les containers n'étaient jamais nettoyés, les odeurs persistaient au fond de ceux-ci. Les odeurs étaient présentes dans le local et se répandaient dans l'immeuble, y compris au 8ème étage, où elles se concentraient. Parfois, lorsqu'il rentrait à midi, il sentait des odeurs d'oignons, dont il ignorait la provenance. Selon lui, la ventilation n'avait pas un débit suffisant. S'agissant de la propreté, des améliorations s'étaient fait sentir depuis juillet 2019 et le changement d'entreprise.

H_____, chauffagiste auprès de I_____ SA, en charge du contrat d'entretien de la chaufferie et du bâtiment concerné, entendu comme témoin, a déclaré qu'il n'avait jamais eu de souci dans le bâtiment, à l'exception de E_____ qui se plaignait d'avoir des températures non conformes. En cas de problèmes de température, l'entreprise faisait des enregistrements de températures et en fonction de ceux-ci, contrôlait l'immeuble au moyen d'une caméra thermique. L'utilisation d'une caméra sur cet immeuble n'avait pas eu lieu car des enregistreurs avaient déjà été posés deux ou trois ans auparavant chez E_____ et des températures de 22 à 22,5 degrés avaient été relevées. A l'époque de la pétition lancée par E_____, l'entreprise avait contrôlé quasiment tous les

appartements de l'immeuble; les températures étaient conformes partout. En principe, lors d'un problème de température, l'entreprise vérifiait l'étanchéité des fenêtres. Le témoin ignorait qui avait pu procéder au contrôle en l'espèce mais aucun problème d'étanchéité n'avait été constaté et, à chaque prise de mesures, au minimum 21 degrés, température de l'atmosphère des pièces et non celle des murs, avaient été mesurés.

Le témoin a déclaré que l'évolution de l'indice énergétique depuis 2011 était due à l'évolution de différents paramètres visant à limiter la consommation du bâtiment (réglage de la chaudière à la bonne puissance pour qu'elle ne soit pas en surconsommation). Dans le même temps, l'entreprise avait surveillé le bâtiment pour s'assurer qu'il n'y avait pas de problème et avaient fait des contrôles de température au moyen d'enregistreurs. Aucun contrôle de la température des murs extérieurs n'avait eu lieu, car ce n'était pas quelque chose que l'entreprise faisait habituellement avec des températures supérieures à 20 degrés.

Les sondes étaient toujours placées dans les pièces à vivre, là où il était important d'avoir de la chaleur, entre 80 et 100 cm du sol.

S'agissant des courbes de températures relevées, il n'était pas normal que celles de l'appartement de E_____ bougent si peu. La réduction nocturne et l'augmentation due à l'apport solaire auraient dû être visibles. Le témoin n'avait jamais connu « de plateaux de températures » pareils. La température relevée chez E_____ était de 20 degrés, soit dans les normes. La courbe de l'appartement de la locataire J_____ était normale, mesurant notamment les apports solaires, tout comme dans l'appartement vacant, lesquels n'étaient pas présents chez E_____. Les températures relevées dans les communs, non chauffés, étaient similaires à celles de l'appartement de la locataire J_____ et laissaient entrevoir des variations de températures. S'agissant de l'appartement de B_____, le témoin n'avait pas constaté de réduction de nuit ou de variations, ce qui n'était pas normal. Il ne pouvait pas s'expliquer la courbe plate, il n'avait jamais vu ça. Lorsqu'il avait posé l'enregistreur, il avait mesuré la température de la pièce au laser, de 21,5 degrés, température qui n'apparaissait jamais sur les relevés. A son sens, la seule manière d'obtenir une courbe aussi plate était de mettre l'enregistreur dans une pièce, de fermer le radiateur et d'attendre que le temps passe.

L'humidité chez E_____ était un peu plus élevée que chez les autres locataires, alors que celle chez B_____ était similaire à celle de l'appartement vacant.

Lors de l'audition de H_____, E_____ a indiqué avoir déplacé le capteur posé par celui-ci et l'avoir posé dans la chambre.

K_____, ingénieur auprès d'F_____, entendu comme témoin, a exposé qu'en novembre 2018 il avait été amené à intervenir dans l'immeuble concerné, lequel

était suivi énergétiquement, sous contrat d'optimisation énergétique, dans le cadre de l'action ECO21 (triptyque SIG, chauffagistes et F_____). Deux ans auparavant, l'entreprise avait réalisé un audit de la chaufferie de l'immeuble; le chauffagiste avait eu un avenant à son contrat d'entretien, soit un avenant d'optimisation avec des objectifs d'économies à réaliser en cherchant un point d'équilibre entre consommation et confort. Suite à des plaintes liées au confort, F_____ avait été sollicitée dans le cadre d'une task force avec le chauffagiste, avec lequel ils avaient fait des mesures de la température et l'humidité dans certains appartements, dont il résultait, à leur surprise, que les appartements étaient très bien chauffés. Dans les appartements de E_____ et B_____ la température diurne descendait en dessous de 21 degrés. Ces deux courbes ne correspondaient toutefois pas du tout à ce qu'il observait dans un appartement utilisé de manière standard présentant des variations de températures (soleil, présence ou activité de personnes), ce qui s'observait dans l'appartement vacant ou celui de la locataire J_____. Chez E_____, les températures ne variaient quasiment pas pendant 8h les trois premiers jours alors que les appareils faisaient des mesures toutes les 10 minutes, au 10ème de degré, ce qui était physiquement difficile à expliquer, sauf dans des atmosphères contrôlées. L'humidité était plus élevée chez E_____ que dans les autres appartements (entre 60% et 70% au lieu de 50%), pouvant s'expliquer soit par un nombre élevé de personnes dans l'appartement, soit par la présence d'un humidificateur, ce que E_____ a contesté avoir chez lui. Il lui semblait avoir choisi de placer la sonde dans le salon, et non dans le couloir chauffé par trois radiateurs, si possible sur un meuble, à environ 120 cm de hauteur et loin d'un vitrage.

Le témoin ne comprenait pas les résultats des mesures faites dans l'appartement de B_____, car un bâtiment « vivait » entre le jour et la nuit. Il observait également qu'à la fin de la période de mesure, quelques heures avant la récupération des appareils, la température augmentait et l'humidité diminuait. La température relevée pouvait correspondre à celle d'une cave, mais ce n'était qu'une hypothèse pouvant expliquer que la température et l'humidité ne variaient pas et n'étaient pas influencées par des présences. Même lorsqu'un appartement était vide, ils observaient des variations notamment influencées par les appartements voisins et le climat extérieur. Une telle courbe ne pouvait pas s'expliquer, même avec les stores fermés pendant toute la période, étant précisé que dans l'appartement vacant, la température oscillait entre 22 et 25 degrés avec 50% d'humidité.

Les appareils utilisés avaient à peine une année et fonctionnaient bien, de sorte que les mesures n'avaient pas été répétées. Dans le cadre de son mandat, l'entreprise n'avait pas été amenée à évaluer l'isolation extérieure du bâtiment.

ff. A l'issue de l'audience du 29 novembre 2019, le Tribunal a joint la cause C/7208/2019 à la cause C/4429/2018.

gg. En date du 11 décembre 2019, B_____ a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant notamment des extraits SITG de l'indice énergétique de l'immeuble entre 1993 et 2017 et du rayonnement de la toiture de l'immeuble concerné, dont il résulte que l'indice énergétique de l'immeuble a baissé à partir de 2014.

hh. En date du 25 août 2020, B_____ a informé la régie de la survenance d'une nouvelle infiltration d'eau dans la petite chambre et a sollicité que le nécessaire soit fait pour y remédier.

ii. En date du 24 octobre 2020, B_____ a informé A_____ SA de la survenance de nouvelles infiltrations d'eau sur sa cuisinière l'amenant à considérer que les travaux effectués dans le courant de l'année n'avaient pas résolu le problème. Un bon de travail a été émis par la régie le 26 octobre 2020 visant à remédier aux infiltrations d'eau par la hotte de la cuisine en cas de pluie.

jj. Lors des audiences des 25 septembre et 6 novembre 2020, le Tribunal a procédé à l'audition de neuf témoins.

S'agissant du chauffage

Les témoins L_____, habitant de l'immeuble concerné, et T_____, directeur de l'école C_____, n'ont pas fait état de problèmes liés au chauffage.

Les témoins M_____, N_____, O_____ et P_____, tous habitants de l'immeuble concerné, ont déclaré rencontrer des problèmes de chauffage dans leur appartement ou dans une des pièces de celui-ci. M_____ et O_____ n'avaient jamais mesuré la température. La première a exposé avoir froid chez elle le matin et le second a précisé qu'il ne pouvait pas se tenir en t-shirt chez lui.

N_____ a déclaré qu'il faisait froid dans son appartement, pas plus de 20 ou 21 degrés.

P_____ a exposé que, à la demande de la régie, des mesures de température avaient été effectuées dans sa chambre où il faisait froid. Celles-ci révélaient une température suffisante selon la régie mais insuffisante à son sens.

Les témoins précités avaient tous signé une ou plusieurs pétitions à l'attention de la régie concernant l'insuffisance du chauffage.

Q_____, ami de B_____, a exposé s'être rendu à une reprise chez cette dernière durant l'hiver 2016-2017 et avait constaté qu'il faisait froid au point de garder sa veste. Auparavant, il avait le souvenir qu'il faisait chaud dans l'appartement.

R_____, gérant auprès de la régie en charge de l'immeuble de janvier 2018 à l'automne 2019 a indiqué que, pendant cette période, il avait reçu énormément de plaintes relatives au chauffage et à l'eau chaude, essentiellement de E_____ et B_____. A chaque fois le chauffage et l'eau chaude fonctionnaient correctement. Pour le chauffage, ils avaient procédé à des relevés de température dans les appartements mais pas effectué d'investigations plus poussées en lien avec un éventuel problème d'isolation ou d'éventuels ponts de froid.

S'agissant de la propreté et des odeurs

Les témoins T_____, M_____, N_____, O_____ et P_____ ont tous fait état d'un problème de fortes odeurs de poubelles dans l'entrée de l'immeuble, qui se répandaient parfois dans l'ascenseur et les couloirs des premiers étages de l'immeuble, à tout le moins.

M_____ n'avait pas constaté de problème de propreté de l'immeuble et voyait des gens nettoyer.

Les témoins N_____, O_____ et P_____ ont fait état de problèmes de propreté dans l'immeuble, bien que ce dernier témoin ait précisé que la situation s'était améliorée.

Le témoin T_____ a exposé s'être plaint auprès de la régie de problèmes de propreté de l'immeuble. Devant l'école au 1er étage et dans l'entrée au rez-de-chaussée, des luminaires étaient défectueux. Il se dégageait parfois une impression que l'immeuble n'était pas entretenu et sale, notamment en raison de la présence de miettes et papiers par terre dans l'ascenseur, ce dernier n'étant manifestement pas lavé.

R_____ a exposé que, dans le cadre de son activité et suite à une pétition signée par plusieurs locataires concernant la propreté et la sécurité de l'immeuble, il s'était rendu assez régulièrement sur place mais n'avait constaté aucun problème de saleté ou d'odeurs, même s'il était évident qu'en fin de journée, après le passage d'une centaine d'élèves, des traces persistaient jusqu'au 1er étage. Les plaintes liées à la propreté et la sécurité provenaient de B_____ et E_____ exclusivement, à l'exception de l'école C_____ pour les aspects relatifs à sa propre entrée. L'entreprise en charge du nettoyage intervenait deux fois par semaine pour nettoyer les parties communes de l'immeuble conformément au contrat de conciergerie applicable. Il n'avait pas constaté de mauvaises odeurs émanant du local poubelles, lequel était fermé.

S_____, responsable de site auprès de G_____ SA, a exposé avoir dû intervenir une fois pour un problème de poubelles suite à une modification du jour de collecte des déchets par la Ville de Genève, laquelle n'avait plus lieu les jours fériés depuis deux ou trois ans. Ce changement avait engendré des

problèmes d'odeurs et d'encombrement du local poubelles de l'immeuble. Suite à des remarques de la part de la gérance concernant la propreté de l'immeuble, il avait envoyé ses équipes sur place pour faire le nettoyage. L'employé chargé du nettoyage de l'immeuble au début du contrat lui avait rapporté que des gens dormaient au premier étage de l'immeuble vers l'école, de sorte qu'il passait quotidiennement nettoyer avant l'ouverture de l'école.

S'agissant des infiltrations d'eau

R_____ estimait que l'intervention de l'entreprise U_____ le 21 juin 2019 avait réglé le problème d'infiltrations d'eau chez B_____.

T_____ a fait état de fréquents problèmes d'infiltration d'eau. Le plafond s'effondrait chaque année à plusieurs endroits. Il avait signalé un gros dégât des eaux en novembre 2019, mais la situation s'était améliorée depuis lors.

M_____ a déclaré que depuis sept ans, elle signalait à la régie la présence de moisissures dans la chambre de sa fille. Au salon, elle avait moins de moisissures mais en cas de forts orages, de l'eau coulait depuis le toit. Les dernières infiltrations remontaient au 15 juin 2019, puis au 13 août 2020, mais de manière moins importante pour cette dernière fois même s'il y avait une flaque au milieu du salon.

N_____ n'avait pas eu de problèmes d'infiltration d'eau.

kk. A l'issue de l'audience du 6 novembre 2020, le Conseil de B_____ a indiqué que deux nouvelles inondations s'étaient produites dans la cuisine, avec de l'eau coulant par la hotte de ventilation, en août et mi-octobre 2020. Fin août 2020, de l'eau avait coulé dans la chambre à coucher.

ll. Le Tribunal a imparti un délai à B_____ pour produire des pièces et a annoncé qu'il clôturerait l'administration des preuves à leur réception. Il a également imparti un délai aux parties pour déposer leurs plaidoiries finales écrites.

mm. Par écritures du 15 janvier 2021, A_____ SA a conclu, principalement, à la libération des loyers consignés en sa faveur et au déboutement de B_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle a produit une facture de l'entreprise W_____ SA du 27 juillet 2020 attestant avoir fait des recherches d'infiltrations, notamment par sondage de la toiture.

nn. Par écritures du 2 février 2021, B_____ a conclu, principalement, à la validation de la consignation, à ce qu'il soit ordonné à A_____ SA de procéder, à ses frais et dans les règles de l'art, dans les 30 jours dès la réception du

jugement, à tous les travaux permettant de supprimer le défaut relatif à l'insuffisance de chauffage et à tous les travaux permettant de supprimer notamment les défauts suivants : présence d'odeurs nauséabondes provenant du local poubelles, nettoyage insuffisant du bâtiment, infiltrations d'eau dans la cuisine et la chambre, à ce qu'il soit dit que l'intégralité du loyer pourra être consignée jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux susmentionnés, à une réduction de loyer de 30% pendant les saisons de chauffage, depuis janvier 2016 et jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux sollicités, à une réduction de loyer de 25% dès février 2016 et jusqu'à complète et parfaite exécution des autres travaux sollicités à une baisse de loyer de 14,29%, ramenant celui-ci à 18'552 fr. par année, charges non comprises, dès le 1er décembre 2018 et à la restitution du trop-perçu dans un délai de 30 jours.

oo. A_____ SA a répliqué par écritures du 24 février 2021.

pp. Par écritures du 24 février 2021, B_____ a répliqué. Elle a précisé, au sujet des infiltrations d'eau, que ces dernières s'étaient poursuivies jusqu'en février 2021 et que, bien qu'une entreprise fût intervenue récemment en toiture, elle ne savait pas si les travaux étaient efficaces dans la mesure où il n'avait pas plu depuis.

qq. Le Tribunal a ensuite gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La décision attaquée est une décision finale de première instance.

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

L'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, l'intimée a conclu à une baisse de loyer de 30% dès janvier 2016 pour les saisons de chauffage et à une baisse de loyer supplémentaire de 25% dès février 2016. La réduction de loyer relative au chauffage représente, annuellement, à tout le moins, un montant de 2'319 fr. (18'552 fr. x 25% / 12 X 6 = 2'319 fr.), de sorte qu'elle permet déjà d'atteindre le seuil fixé par la loi. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ouverte.

1.2 Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

Dirigés contre le même jugement, ils seront traités dans le même arrêt. Pour des raisons de simplification et de clarté, A_____ SA sera désignée comme l'appelante et B_____ comme l'intimée.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelante a produit une pièce nouvelle.

2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). S'agissant des vrais novas, soit les faits et moyens de preuve postérieurs à la fin des débats principaux de première instance (cf. art. 229 CPC), ils sont en principe toujours admissibles en appel, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Quant aux pseudo nova, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité est largement limitée en appel: ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1). Le plaideur qui fait valoir des pseudo nova devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoqués en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 p. 351).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit un constat d'huissier portant sur diverses visites à l'immeuble litigieux et certifiant l'absence de mauvaises odeurs provenant du local poubelle en dates des 2 et 7 juillet, 10, 16 et 19 août 2021.

Dans la mesure où la pièce nouvelle se rapporte à la continuité de l'état de fait au moment du dépôt de l'appel, elle ne pouvait être déposée antérieurement. Elle a

par ailleurs été produite immédiatement, de sorte qu'elle sera recevable sans préjudice de sa pertinence.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé le droit à la preuve en ne tenant pas compte des pièces qu'elle avait produites, en refusant la tenue d'une inspection locale, propre à son sens à démontrer l'absence d'infiltrations d'eau dans le logement des intimés et en considérant que l'existence desdites infiltrations avait été prouvée par les intimés.

3.1 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 135 I 187 consid. 2.20; 129 II 497 consid. 2.2). Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi de manière spéciale par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 4A_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et la référence citée).

3.2 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).

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. L'art. 8 CC consacre un droit des parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1).

L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable. Le juge peut refuser une mesure probatoire lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2 et les arrêts cités).

L'art. 8 CC n'est pas violé lorsque le juge refuse une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ou pour le motif qu'il s'agirait de prouver un fait déjà établi ou un fait sans pertinence (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités).

Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

Selon la jurisprudence, il n'y a violation du principe de la libre appréciation des preuves que si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction; en revanche, une appréciation des preuves fausse, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5).

3.3 S'agissant des odeurs de poubelles et concernant le nettoyage de l'immeuble, l'appelante soutient que le Tribunal n'aurait pas dû se fonder sur les témoignages des habitants de l'immeuble, ni apprécier celui du gérant avec retenue, et était tenu de procéder à une inspection locale.

Les plaintes émanant des locataires de l'immeuble concernant les odeurs provenant du local à poubelles, ainsi que du nettoyage insuffisant datent des 28 avril et 22 juillet 2014, 7 janvier 2016, 8 février, 21 août, 18, 19 et 24 octobre 2018, 1er février et 4 octobre 2019 et 3 août 2020 signalant cette problématique et sollicitant que des mesures soient prises afin d'y remédier.

A cela s'ajoute l'intervention du Service d'incendie et de secours de la Ville de Genève intervenu dans l'immeuble en raison d'une odeur suspecte qui s'était avérée provenir du local à poubelles.

Les témoins habitant l'immeuble ont confirmé l'existence d'odeurs de poubelles. Quand bien même la perception des odeurs peut être considérée comme subjective et propre à chacun, ainsi que le relève l'appelante, les divers témoignages concordent quant à la présence récurrente d'odeurs de poubelle. Le fait que le témoignage de R_____, ancien employé de la régie et se rendant

occasionnellement sur place, doit être considéré avec retenue et n'emporte pas la conviction. Le témoin S_____, responsable de nettoyage de l'immeuble, a, quant à lui, également admis qu'il y avait eu des problèmes d'odeurs et d'encombrement du local poubelles de l'immeuble.

Plusieurs habitants de l'immeuble ont également confirmé des carences de nettoyage, notamment des containers à poubelles, bien que des améliorations aient été constatées. Si le témoin R_____ a au contraire attesté de l'absence de problèmes de nettoyage, il a reconnu l'existence de saleté parfois jusqu'au premier étage. Il n'apparaît toutefois pas que son témoignage soit déterminant, dans la mesure où il ne procédait qu'à des visites ponctuelles dans l'immeuble et n'avait pas constaté les odeurs de poubelles dont faisaient état tous les autres témoins.

Au vu des éléments qui précèdent, le constat du Tribunal selon lequel des problèmes d'odeurs de poubelles et de nettoyage affectent l'immeuble est fondé. Une inspection locale n'aurait rien ajouté de pertinent à ce qui précède.

Enfin, le constat d'huissier produit par l'appelante n'est pas propre à remettre en cause ce qui précède. En effet, si les quelques visites effectuées par l'huissier n'ont pas permis de constater l'existence des défauts liés à la propreté et aux odeurs dans l'immeuble, elles ne suffisent pas à en conclure qu'ils seraient entièrement résorbés et que le nettoyage de l'immeuble serait à ce jour suffisant et satisfaisant.

3.4 S'agissant des infiltrations d'eau, l'appelante fait valoir que le Tribunal s'est essentiellement fondé sur les allégations des intimés, au détriment des offres de preuves de l'appelante, les écartant de manière contraire au droit.

A suivre l'appelante, le Tribunal aurait retenu la présence d'infiltrations d'eau dans la chambre de l'intimée sans que celle-ci ne le mentionne dans ses écritures. Par ailleurs, le Tribunal aurait négligé les preuves démontrant que le problème d'étanchéité avait été réglé par l'appelante suite aux passages d'entreprises en octobre 2018, puis à l'été 2019 et 2020 et exposant l'absence de toute infiltration depuis le mois de janvier 2020. A l'inverse, le Tribunal aurait considéré l'existence d'infiltrations comme prouvée, alors que l'intimée n'a pas produit de pièces et notamment de photos prouvant leur existence, cette dernière ne ressortant pas plus des témoignages figurant à la procédure.

Le Tribunal a retenu l'existence d'infiltrations les jours de fortes pluies, tant sur la base des pièces produites que des explications fournies par divers témoins. L'intimée s'est plainte d'infiltrations d'eau et de moisissures, dans la cuisine et une chambre, à plusieurs reprises, soit notamment les 8 février et 24 octobre 2018, ainsi que les 10 juin 2019, 25 août et 24 octobre 2020. Les interventions de plusieurs entreprises ont été nécessaires dans le but de trouver la source du

problème et de le résoudre, ce qui n'est au demeurant pas contesté par les parties, qui citent abondamment les rapports découlant desdites interventions. Aucun de ces rapports ne conteste l'existence d'infiltrations, au contraire, puisque les entreprises ont cherché à identifier la source des infiltrations. Ainsi, l'entreprise X_____ a-t-elle préconisé une recherche par sondage sur le toit, à la suite de quoi les entreprises U_____ et W_____ SA sont intervenues, respectivement en 2019 et 2020, afin d'identifier la cause des installations et de résoudre le problème.

L'intimée s'est toutefois plainte d'infiltrations postérieurement à l'intervention desdites entreprises. Quant à ces dernières, elles n'ont pas fait état d'une résolution du problème, ni même d'une identification claire de son origine. Le témoin R_____, ancien gérant de l'immeuble, n'a pas affirmé avec certitude que le problème avait été réglé.

Les témoins T_____, M_____ et E_____, ont confirmé avoir subi ou subir des dégâts liés à des infiltrations d'eau. Certes, ces témoins pourraient potentiellement avoir un intérêt à l'issue de la présente procédure ; ce seul fait n'est toutefois pas suffisant pour questionner leurs témoignages dans la mesure où il apparaissent conformes et en adéquation avec d'autres éléments de fait. De plus, le témoin R_____ a, lui aussi, fait état de problématiques d'infiltration dans un autre appartement de l'immeuble.

Même si le Tribunal n'a pas détaillé les preuves retenues et sur lesquelles il a fondé sa conviction, l'existence d'inondations et de moisissures est prouvée tant par les pièces que par les témoignages qui la corroborent, même appréciés avec retenue. Il n'a par ailleurs pas été démontré que le problème aurait été résolu, dans la mesure où aucune pièce, ni aucune déclaration ne le confirme, contrairement à ce que prétend l'appelante. Si la survenance plus récente d'infiltrations n'est pas établie, cela ne signifie pas encore que le problème serait réglé et n'est plus susceptible de se reproduire lors d'un prochain épisode pluvieux. Il découle de ce qui précède que tant l'administration que l'appréciation des preuves qui ont été faites par les premiers juges ne prêtent le flanc à la critique.

Le Tribunal était fondé à refuser l'inspection locale sollicitée par l'appelante, cette mesure d'instruction n'étant pas propre à remettre en cause sa conviction.

Infondés, les griefs de l'appelante seront rejetés.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir octroyé à l'intimée une réduction de loyer en retenant à tort l'existence de défauts. Toutefois, au-delà du titre de ce grief, elle ne discute pas la quotité de la réduction accordée, mais uniquement son principe, arguant de l'absence de défauts liés aux odeurs, au nettoyage de l'immeuble et aux infiltrations d'eau. L'appelante ne discute pas davantage la

qualification de défauts que le Tribunal a retenue quant aux problématiques constatées.

Ainsi, au vu du raisonnement qui précède et compte tenu du constat de l'existence desdits défauts, le grief formulé est infondé.

5. L'intimée reproche au Tribunal d'avoir violé le droit à la preuve et d'avoir constaté les faits de manière inexacte en considérant que l'immeuble ne présentait pas de défaut en lien avec le chauffage. En ne tenant pas compte des relevés de températures, des extraits SITG et des diverses pétitions de locataires produits à la procédure, le Tribunal aurait violé le droit.

5.1 Lorsque apparaissent des défauts de la chose louée 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 la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 1 et 2 CO).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23s.; HIGI, Zürcher Kommentar, no 28 ad art. 258 CO).

Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18 degrés constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 du 14 mars 2005; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121). Il y a une part de subjectivité dans la perception du froid, liée aux caractéristiques propres à chaque individu. A cet égard, une personne dont la sensibilité au froid n'est pas hors du commun devrait pouvoir se tenir dans son logement sans avoir à revêtir des habits particulièrement chauds. La Cour a considéré qu'il n'était pas normal pour un logement avec confort que la température ne soit que de 17 à 18 degrés, de sorte que les visiteurs doivent garder leur manteau ou leur veste. L'expérience générale de la vie enseignait qu'il s'agit là d'une température au-dessous de laquelle l'occupation d'un appartement est inconfortable, mises à part les périodes d'activités ménagères (ACJC/719/2002 du 31 mai 2002 consid. 3).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (ACJC/1023/2013).

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC; ACJC/861/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1.2). Pour le surplus, les règles relatives à l'établissement des faits et à la preuve figurent ci-dessus sous considérant 3, de sorte qu'il convient de s'y référer.

5.2 En l'espèce, la température de l'immeuble a été modifiée dans le cadre d'un contrat d'optimisation d'énergie mis en place dès 2016 et qui a impliqué des réglages entraînant une baisse globale du chauffage. Ces modifications ont été suivies de plaintes de plusieurs locataires, dont les intimés, en janvier 2016, janvier et décembre 2017 et mars 2019. Les intimés se sont également plaints du chauffage insuffisant les 24 et 29 octobre 2018. Les témoins M_____, N_____, O_____ et P_____ ont attesté de ce que le chauffage était, à leur sens, insuffisant, sans avoir procédé à des mesures de températures. Ces déclarations doivent ainsi être relativisées dans la mesure où ces ressentis sont subjectifs : le témoin N_____ a estimé la température de son logement à environ 20-21 degrés insuffisante et le témoin O_____ a précisé ne pas pouvoir se tenir en t-shirt dans son canapé. Le témoin Q_____ a attesté d'une unique visite qui ne saurait être représentative. Les témoins L_____ et T_____ ont indiqué ne pas avoir de problèmes de chauffage.

Ces témoignages, tout comme les pièces figurant à la procédure, notamment les courriers adressés par plusieurs locataires à la régie et mentionnés ci-dessus démontrent une insatisfaction quant au chauffage qui aurait baissé quelques années auparavant. Toutefois, ni les témoignages, ni les plaintes des locataires, ni les relevés SITG ne permettent de démontrer que le chauffage serait objectivement insuffisant et constitutif d'un défaut selon les critères établis par la loi et la jurisprudence et rappelés ci-dessus.

Le témoin H_____, en charge du chauffage de l'immeuble, a exposé avoir procédé à des mesures deux ou trois ans avant son audition et n'avoir pas observé d'anomalies, les températures étant de 21 degrés minimum.

Des mesures de températures ont été effectuées dans l'appartement des intimés et trois autres situés dans l'immeuble litigieux, dont un appartement vacant, en novembre 2018 par l'entreprise chargée de l'entretien de la chaufferie et du bâtiment concerné, ainsi que par F_____. Certes, ces mesures ont enregistré des températures inférieures à 20 degrés dans l'appartement de l'intimée et celui de son voisin E_____. Toutefois, ainsi que l'a expliqué le témoin H_____, la

variation de température dans l'appartement de l'intimée et de son voisin précité était quasi nulle et ne correspondait pas à la courbe normale et aux variations de température entre le jour et la nuit. Chez B_____ le relevé de la température de la pièce au laser faisait état de 21,5 degrés. Dans l'appartement vacant, la température oscillait entre 22 et 25 degrés avec 50% d'humidité.

Le témoin K_____ s'est montré étonné des résultats précités dans les appartements de l'intimée et de son voisin E_____, qu'il ne parvenait pas à s'expliquer. Les appareils utilisés étaient peu usagés et fonctionnaient bien, raison pour laquelle les mesures n'avaient pas été répétées. E_____ a quant à lui expliqué avoir déplacé un des capteurs de son appartement, de sorte qu'il n'apparaît pas contraire au droit que le Tribunal ait retenu que les mesures y relatives ne pouvaient être considérées comme démontrant un chauffage insuffisant.

Des mesures de températures ont été effectuées dans l'appartement de l'intimée et trois autres situés dans l'immeuble litigieux, en novembre 2018 par l'entreprise chargée de l'entretien de la chaufferie et du bâtiment concerné, ainsi que par F_____. Certes, ces mesures ont enregistré des températures inférieures à 20 degrés dans l'appartement de l'intimée, celui de deux de ses voisins dont E_____ et un appartement vacant. Toutefois, ainsi que l'a expliqué le témoin H_____, la variation de température dans l'appartement de l'intimée et de son voisin E_____ était quasi nulle et ne correspondait pas à la courbe normale et aux variations de température entre le jour et la nuit. Chez E_____, tout comme chez l'intimée, le relevé de la température de la pièce faisait état de 20 degrés au minimum. Selon le témoin K_____, dans l'appartement vacant, la température oscillait entre 22 et 25 degrés avec 50% d'humidité. Ledit témoin s'est également montré étonné des résultats précités qui ressemblaient à une atmosphère de cave plutôt que d'appartement et qu'il ne parvenait pas à s'expliquer. Il a toutefois également observé qu'à la fin de la période de mesure, quelques heures avant la récupération des appareils, la température augmentait et l'humidité diminuait. Les appareils utilisés étaient peu usagés et fonctionnaient bien, raison pour laquelle les mesures n'avaient pas été répétées. E_____ a quant à lui expliqué avoir déplacé un des capteurs de son appartement.

Il ne ressort pas de ces éléments que la température de l'appartement de l'intimée serait trop basse et partant constitutive d'un défaut, quand bien même elle ne serait pas pleinement satisfaisante. Les difficultés rencontrées à la lecture des résultats des relevés précités ne démontrent pas encore de problématique de chauffage constitutive de défaut. Quand bien même ces mesures devaient être prises avec prudence compte tenu de leurs résultats inhabituels, il appartenait à l'intimée d'apporter la preuve du défaut, ce qu'elle n'a pas fait.

A cet égard, les photographies de relevés versées à la procédure par l'intimée ne suffisent pas à contredire les éléments qui précèdent, ni à estimer que l'intime conviction des premiers juges reposerait sur une appréciation arbitraire des preuves. C'est ainsi à bon droit qu'ils ont retenu, sur la base des éléments figurant à la procédure, que l'intimée n'avait pas démontré que le chauffage de son appartement était insuffisant et, à cet égard, constitutif d'un défaut.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

6. Enfin, l'intimée considère que le Tribunal a violé la loi en estimant que les conditions d'une consignation du loyer n'étaient pas réunies. Elle relève que la mise en demeure du 1er février 2019 était valable et que la consignation du loyer aurait dû être validée à compter du 1er mars 2019 pour les défauts admis par le Tribunal.

6.1 Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, 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. 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 (arrêt du Trinunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 et les références citées).

6.2 En l'occurrence, les conditions formelles nécessaires à la consignation de loyer n'ont pas été respectées lors de cette dernière en janvier 2018, puisque l'intimée n'avait pas préalablement demandé la réparation des défauts moyennant fixation d'un délai pour ce faire et menace de consignation du loyer. Qu'une telle mise en demeure ait eu lieu le 1er février 2019 ne suffit à réparer ce vice formel, puisqu'elle intervenait alors que les loyers avaient dans les faits déjà été consigné sans que le bailleur n'en eût été dûment informé. Le raisonnement du Tribunal sera partant confirmé.

7. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables les appels interjetés le 6 juillet 2021 par A_____ SA et le 8 juillet 2021 par B_____ contre le jugement JTBL/491/2021 rendu le 1er juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4429/2018.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.