REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5148/2018 **ACJC/719/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 JUIN 2021

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 décembre 2019, comparant par Me Nehanda MAURON-MUTAMBIRWA, avocate, boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____ SARL, sise _____, intimée, comparant par Me Didier BOTTGE, avocat, place de la Fusterie 11, case postale, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.06.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1199/2019 du 9 décembre 2019 notifié aux parties le 11 décembre 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la demande en tant qu'elle portait sur la constatation que des travaux importants et gênants de rénovation avaient été menés dans l'immeuble sis [no.] _____, quai 1_____ à Genève et l'appartement de 4 pièces au 3ème étage dudit immeuble (ch. 1 du dispositif), réduit le loyer de l'appartement de 4 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, quai 1_____ à Genève de 15% du 20 avril 2015 au 16 décembre 2015, de 5% du 17 décembre 2015 au 29 février 2016, de 15% du 1er mars 2016 au 31 décembre 2016 et de 5% du 1er janvier 2017 au 20 juin 2017 (ch. 2), condamné C_____ SARL à verser à A_____ et B_____ le trop-perçu de loyer découlant des réductions fixées ci-dessus, soit la somme de 5'712 fr. 65, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 avril 2018 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 27 janvier 2020, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à l'annulation du jugement entrepris et, principalement,

- à ce qu'il soit constaté que des travaux importants et gênants de rénovation avaient été menés dans l'immeuble sis quai 1_____ [no.] _____ et dans leur appartement;

- à l'octroi d'une réduction de loyer, en lien avec les travaux de rénovation, de 20% du 1er mai 2015 au 31 décembre 2015 (échafaudage, rénovation façade, rénovation comble, fenêtres, etc.), de 5% du 15 juin 2015 au 20 juin 2017 (suppression des caves), de 10% du 25 septembre 2015 au 8 juillet 2017 (moisissures), de 50% du 6 au 8 février 2016 (coupure totale eau chaude et chauffage), de 20% du 1er mars 2016 au 30 septembre 2016 (suppression ascenseur) et de 10% du 1er octobre 2016 au 31 décembre 2016 (rénovation cage escaliers, électricité, etc.);

- à la condamnation de C_____ SARL au paiement du trop-perçu de loyer découlant des réductions susvisées, soit les sommes de 3'120 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2015, 2'185 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juin 2015, 3'814 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2015, 100 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 février 2016, 2'659 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2016 et 478 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2016;

- à ce qu'il soit constaté que leur appartement avait été affecté de défauts touchant les fenêtres et les caissons de stores;

- à l'octroi d'une réduction de loyer de 15% dès le 30 novembre 2015 jusqu'au 18 septembre 2018, date de suppression des défauts touchant les fenêtres et les caissons de stores;

- à la condamnation de C_____ SARL au paiement du trop-perçu de loyer découlant de la réduction liée aux défauts affectant leur appartement soit la somme de 8'531 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2015;

- à la condamnation de C_____ SARL au paiement de 3'285 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 mars 2018 au titre de dommages-intérêts.

L'acte d'appel est muni du tampon du greffe de la Cour de justice attestant qu'il a été expédié le 27 janvier 2020, avec la mention manuscrite «(tém)», et réceptionné le 29 janvier 2020.

L'enveloppe contenant l'acte d'appel porte, à son verso, l'annotation manuscrite suivante : *«La soussignée D_____, route 6_____ [no.] _____, [code postal] K_____ [GE], certifie par la présente que Me A_____ a déposé la présente enveloppe dans la boîte postale sise rue 2_____ le 27.01.2020 à 23h27»* ainsi qu'une signature.

Le sceau apposé sur l'enveloppe par la Poste est daté du 28 janvier 2020.

Les appelants ont produit une pièce nouvelle, soit une attestation datée du 20 janvier 2020 établie par un parent de B_____ à propos de la location de véhicules utilitaires.

b. Dans sa réponse à l'appel du 2 mars 2020, C_____ SARL (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel, et, au fond, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Le 20 avril 2020, les appelants ont répliqué. Ils ont rappelé que l'identité, l'adresse et la signature du témoin avaient été indiquées sur l'enveloppe déposée le 27 janvier 2020 à 23h27 et qu'ils avaient ainsi renversé la présomption jurisprudentielle selon laquelle faisait foi la date de dépôt figurant sur le sceau postal. Ils ont conclu à la recevabilité de l'appel.

L'intimée n'a pas déposé de duplique.

d. Le 19 mai 2020, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. E_____ SA a été propriétaire de l'immeuble sis quai 1_____ [no.] _____ - dont la gérance était assurée par la [régie immobilière] F_____ - jusqu'au 1er décembre 2018, date à laquelle un changement de propriétaire est intervenu.

b. Selon contrat de sous-location du 26 août 2008, C_____ SARL, en qualité de sous-bailleur, a remis à bail à G_____ et B_____, en tant que sous-locataires, un appartement de 4 pièces au 3ème étage dans l'immeuble susmentionné. Le loyer initial a été fixé à 23'400 fr. l'an, plus les charges.

Le bail s'est tacitement renouvelé d'année en année.

Par avenant du 10 septembre 2013, A_____ s'est substituée à G_____ dans la titularité du bail.

Le loyer annuel a été fixé à 19'152 fr. à compter du 1er septembre 2016, plus 2'220 fr. de charges et 360 fr. de téléréseau.

Par avis officiel du 31 mai 2019, le loyer a été fixé en dernier lieu à 18'939 fr., plus 2'220 fr. de charges, à compter du 1er septembre 2019, la baisse accordée étant fondée sur l'adaptation du loyer au taux hypothécaire de référence compensée par le renchérissement et les frais d'exploitation de l'immeuble.

c. Par courrier du 20 février 2015, la régie a informé C_____ SARL que des travaux allaient débuter dans l'immeuble au printemps, à savoir l'aménagement de logements dans les combles, le remplacement des fenêtres et des stores, la rénovation de la façade et de la cage d'escalier, la création d'une nouvelle buanderie au rez-de-chaussée et l'installation de panneaux solaires en toiture.

Le débarras et la restitution des greniers étaient demandés au 15 mars 2015.

d. Ces travaux ont fait l'objet d'une autorisation de construire DD 3_____ délivrée par le département compétent le _____ 2014 et publiée dans la feuille d'avis officielle du _____ 2014. Les coûts estimatifs des travaux s'élevaient à 1'044'130 fr. Le diagnostic amiante, déposé à l'appui de l'autorisation, a révélé la présence d'amiante dans la colle de plinthe des carrelages au 7ème étage de l'immeuble et dans les joints extérieurs des fenêtres au rez-de-chaussée, nécessitant que les travaux d'assainissement, portant sur les carrelages, soient entrepris sous confinement et sous dépression par une entreprise agréée, et que les fenêtres soient déposées avec soin et stockées dans une benne fermée, puis transportées dans une zone confinée pour y être assainies par une entreprise spécialisée.

Les travaux de transformation et de rénovation de la cage d'ascenseur ont fait l'objet d'une demande APA 4_____ déposée le 10 mars 2016 et l'autorisation de

construire a été délivrée par l'Office des autorisations de construire le 27 juin 2016.

e. La pose des échafaudages a débuté le 20 avril 2015.

f. Les travaux dans les combles et de création de logements ont débuté le 11 mai 2015 pour s'achever le 11 mars 2016.

Les interventions sur la façade ont également débuté le 11 mai 2015 et ont été terminées le 16 décembre 2015.

g. Le 22 mai 2015, les locataires de l'immeuble ont été invités par la régie à débarrasser les balcons et terrasses de tout objet et de toute armature avant le 29 mai 2015 en vue de leur rénovation.

Le 26 mai 2015, ils ont été invités à libérer les caves au 15 juin 2015 pour entamer les travaux de réhabilitation des sous-sols.

h. Le 25 septembre 2015, B_____ s'est plaint auprès de C_____ SARL des nuisances générées par le chantier, à savoir :

- Echafaudages/ravalement de façade : poussière excessive, perte de luminosité en raison des bâches de chantier, fortes chaleurs en été en raison de l'impossibilité d'ouvrir les fenêtres pendant les travaux et de ventiler le logement et manque de chaleur les autres mois de l'année avec apparition de moisissures, perte de jouissance du balcon en raison de la présence de l'échafaudage;

- Rénovation des caves : perte d'usage de la cave depuis fin mai 2015 qui avait conduit à des frais de déplacement et de stockage des effets personnels;

- Changement des fenêtres : nécessité de se déplacer à plusieurs reprises dans l'appartement pour permettre son accès aux divers corps de métier.

Il a également reproché à C_____ SARL de n'avoir jamais fourni de planning des travaux, ni la moindre proposition d'indemnisation pour les nuisances subies durant les travaux.

i. Les fenêtres et encadrements de fenêtres ont été remplacés par H_____ SA le 28 septembre 2015, les stores changés par I_____ SA sur une demi-journée le 9 décembre 2015 et les toiles solaires sur une demi-journée le 21 janvier 2016, soit en tout deux jours d'intervention.

Suite à une séance sur place tenue le 19 avril 2016 à la demande des locataires - résumée par ces derniers dans un courriel du 28 avril 2016 adressé à

C_____ SARL - qui se plaignaient d'un défaut d'isolation phonique de l'encadrement de la fenêtre du salon, H_____ SA s'est engagée, aux dires des locataires, à refixer une réglette mal clouée, poser une réglette supplémentaire pour réduire l'interstice entre le cadre de fenêtre et la fenêtre, et procéder à des réglages des fenêtres, aucun défaut n'existant selon cette dernière; H_____ SA expliquait la perception du bruit de la circulation en raison de la proximité de l'immeuble avec le boulevard 5_____.

Des travaux de retouches de peinture sur l'encadrement en plâtre de la fenêtre côté cuisine, de traitement de l'humidité présente sur le pourtour de la fenêtre de la chambre côté Boulevard et un devis pour la peinture du plafond du hall et de la chambre côté cour ont été commandés à l'entreprise J_____ le 30 mai 2016.

Le 4 juin 2018, H_____ SA a posé un compribande (mousse), déposé deux baguettes sur le pourtour de deux fenêtres de l'appartement, côté boulevard 5_____, puis reposé les baguettes; I_____ SA a, de son côté, retiré les caissons de stores et procédé à l'isolation de la face des fenêtres.

Le 4 juin 2018, A_____ s'est adressée à C_____ SARL en lui indiquant que le technicien de H_____ SA avait constaté qu'elles étaient dépourvues sur leur pourtour de joints de compression. Quant à I_____ SA, son intervention n'avait pu être terminée dès lors qu'elle avait constaté que les caissons étaient dépourvus de toute isolation; leur mauvais état intérieur n'avait pas permis d'y injecter la totalité de la mousse isolante prévue, seule une bande isolante ayant pu être collée sur la partie inférieur des caissons. L'isolation thermique et phonique des fenêtres et caissons n'était donc pas terminée.

Les travaux se sont achevés le 18 septembre 2018 : I_____ SA a procédé au remplacement définitif de l'isolation des caissons de stores et H_____ SA au rhabillage du haut des fenêtres.

j. Le remplacement des stores et tentes solaires de l'appartement a nécessité deux demi-journées d'intervention de la société I_____ SA et requis qu'un espace d'environ 1 mètre devant chaque fenêtre soit dégagé; les travaux ont été réalisés le 9 décembre 2015 pour les stores, et le 21 janvier 2016 pour les tentes solaires.

k. Le démontage de l'échafaudage a débuté le 3 décembre 2015 et s'est terminé le 16 décembre 2015.

l. Le 8 décembre 2015, B_____ s'est plaint d'un manque de coordination des entreprises dans l'exécution des travaux, estimant devoir régulièrement se libérer et prendre congé pour permettre l'accès au logement aux entreprises mandatées, notamment I_____ SA pour la pose des nouveaux stores.

m. Le 22 février 2016, les locataires ont été avertis par la régie du début d'exécution des travaux de remplacement de l'ascenseur le 29 février 2016, avec une date de fin de travaux le 30 juin 2016.

L'ascenseur a finalement été remis en service en date du 2 septembre 2016 à la suite de diverses difficultés rencontrées par l'entreprise L_____.

n. Les travaux de réfection de la cage d'escalier ont été annoncés aux locataires le 5 septembre 2016, avec un début d'exécution de ces travaux dans les communs de l'immeuble le 12 septembre 2016.

Les derniers travaux bruyants dans la cage d'escalier ont été constatés le 17 novembre 2016 par M_____ alors que la direction de chantier fixe la date de fin des travaux au 14 octobre 2016.

o. Le 19 décembre 2016, l'entreprise N_____ SA a informé B_____ qu'à la suite d'un contrôle général de l'installation électrique du logement, celle-ci ne présentait aucun défaut.

B_____ s'était plaint fin octobre 2016 que, depuis le déplacement du raccord du tableau électrique de l'appartement dans le local SIG au sous-sol, les plombs sautaient régulièrement, nécessitant de les remplacer fréquemment.

N_____ SA a annoncé que le tableau électrique actuel serait changé et remplacé par un tableau triphasé qui devait permettre d'équilibrer l'installation électrique existante, ce en date du 22 décembre 2016.

p. Le 11 mai 2017, les locataires ont interpellé C_____ SARL afin qu'une proposition d'indemnisation pour les nuisances générées par les divers travaux entrepris dans l'immeuble et leur appartement, qui avaient duré près de deux ans et qui étaient en voie d'achèvement, soit formulée.

Le 19 mai 2017, C_____ SARL a proposé une indemnité équivalente à deux mois de loyer soit 3'192 fr. Il était tenu compte d'une réduction de 10% sur 6 mois pour l'ascenseur, de 60% sur 40 jours pour l'exécution des travaux bruyants ainsi qu'une indemnité annuelle de 5%.

q. Le 20 juin 2017, les locataires de l'immeuble ont été informés par la régie de la réattribution des caves et ont été invités à venir récupérer les clés d'accès auprès du service d'immeuble.

r. Les 30 juin et 10 juillet 2017, les locataires ont refusé la proposition d'indemnisation faite par C_____ SARL, rappelant que devaient être inclus la prise en compte d'une durée des travaux de plus de deux ans, le ravalement des façades en période de canicule, la suppression des caves et des greniers pour créer les appartements en attique, la modification du système d'eau chaude, les travaux

de grosse maçonnerie en sous-sol, le changement des fenêtres, le bruit, la poussière, les coupures d'eau, les nombreuses journées de congé prises pour laisser l'accès au logement par les ouvriers et les frais divers encourus (location de transport, achat d'un climatiseur lors de la canicule des mois de juin et juillet 2015).

Les locataires ont également rappelé à cette occasion que les problèmes rencontrés depuis le changement des fenêtres n'avaient toujours pas été résolus. Ils ont aussi pris note qu'une clé leur permettant l'accès simultané aux caves ainsi qu'au local à vélo leur serait bientôt fournie, dont la dépose dans leur boîte-aux-lettres a été confirmée par courriel de C_____ SARL du 11 juillet 2017.

s. Le 9 août 2017, C_____ SARL a augmenté son offre d'indemnisation à 5'049 fr. correspondant à une réduction de loyer de 10% sur 6 mois pour l'ascenseur, 60% sur 40 jours pour les travaux bruyants et 10% supplémentaire pour une année de travaux.

Une contre-proposition des locataires sur un montant forfaitaire de 8'000 fr. a été refusée par C_____ SARL le 30 octobre 2017.

t. Il résulte d'avis placardés dans le hall d'entrée de l'immeuble qu'entre le mois de septembre 2015 et le mois d'août 2018, diverses coupures de l'alimentation d'eau chaude et d'eau froide sanitaires (une coupure de 2 heures en 2015; quatre coupures en 2016 dont l'une de trois jours en février 2016 suite à une panne de la chaudière de l'immeuble ayant conduit les Services industriels à décider un arrêt complet, une autre de 8 heures et la dernière de 2 heures; une coupure en 2017 d'une matinée; quatre coupures en 2018 limitées à une journée, deux matinées et 3 heures un après-midi), du courant électrique (à une reprise en février 2016 durant 2 heures), de l'alimentation en gaz (une coupure en septembre 2016 durant 1h30 avec demande d'accès aux logements) et de l'usage de l'ascenseur (trois coupures d'une journée en 2017) étaient survenues dans le cadre de l'exécution des travaux ou des besoins d'entretien des installations de l'immeuble.

u. Le 5 mars 2018, A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en exécution de travaux, en réduction de loyer et en paiement de dommages-intérêts.

A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 19 septembre 2018, ils ont saisi le Tribunal des baux et loyers par requête datée du 19 octobre 2018 et ont conclu

- à ce qu'il soit constaté que des travaux importants et gênants de rénovation avaient été menés dans l'immeuble sis quai 1_____ [no.] _____ et dans leur appartement;

- à l'octroi d'une réduction de loyer, en lien avec les travaux de rénovation, de 20% du 1er mai au 31 décembre 2015 (échafaudage, rénovation façade, rénovation comble, fenêtres, etc.), de 5% du 15 juin 2015 au 20 juin 2017 (suppression des caves), de 10% du 25 septembre 2015 au 8 juillet 2017 (moisissures), de 50% du 6 au 8 février 2016 (coupure totale eau chaude et chauffage), de 20% du 1er mars au 30 septembre 2016 (suppression ascenseur) et de 10% du 1er octobre au 31 décembre 2016 (rénovation cage escaliers, électricité, etc.);

- à la condamnation de C_____ SARL au paiement du trop-perçu de loyer découlant des réductions susvisées, soit les sommes de 3'120 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2015, 2'185 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juin 2015, 3'814 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2015, 100 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 février 2016, 2'659 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2016 et 478 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er octobre 2016;

- à ce qu'il soit constaté que leur appartement avait été affecté de défauts touchant les fenêtres et les caissons de stores;

- à l'octroi d'une réduction de loyer de 15% dès le 30 novembre 2015 jusqu'au 18 septembre 2018, date de suppression des défauts touchant les fenêtres et les caissons de stores;

- à la condamnation de C_____ SARL au paiement du trop-perçu de loyer découlant de la réduction liée aux défauts affectant leur appartement soit la somme de 8'531 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2015;

- à la condamnation de C_____ SARL au paiement de 3'285 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 mars 2018 au titre de dommages-intérêts.

Ils ont allégué avoir dû prendre congé à de nombreuses reprises, entre le 25 septembre 2015 et le 18 septembre 2018 pour permettre l'accès à leur logement aux divers corps de métier pour les besoins des travaux et ont estimé le temps mis à disposition à environ 41 heures, soit notamment un jour le 28 septembre 2015 pour le changement des fenêtres, 4 heures le 9 décembre 2015 pour le changement des stores, 3 heures le 21 janvier 2016 pour l'installation des toiles de tente, 5 heures les 27 octobre et 22 décembre 2016 lors de l'intervention de l'électricien, un jour le 8 juillet 2017 pour l'exécution de travaux de peinture dans les deux chambres et 5 heures les 4 juin et 18 septembre 2018 pour des réparations sur les fenêtres et les caissons de stores. Le coût de ces absences a été chiffré à 2'475 fr. 95 en se fondant sur le salaire mensuel le plus bas du couple (10'333 fr. 33 / 4,33 semaines = 2'386 fr. 45; 2'386 fr. 45 / 5 jours = 477 fr. 29; 477 fr. 29 x 5,15 jours (41 heures) = 2'459 fr. 50).

Ont été produits à l'appui de la demande des frais de location d'une camionnette les 13 juin 2015 et 23 juillet 2017 pour les besoins du déménagement et ré-emménagement de leurs effets personnels se trouvant dans la cave d'un montant de 170 fr. 75 et d'achat d'un climatiseur et d'un adaptateur le 7 juillet 2017 pour un montant de 638 fr. 90.

Le total cumulé des deux postes susmentionnés était réclamé à titre de dommages-intérêts causés par les travaux exécutés au sens de l'art. 259e CO.

Selon les locataires, les fenêtres et stores changés en fin d'année 2015 étaient soit défectueux, soit mal installés, entrainant une péjoration de l'isolation phonique et acoustique de l'appartement avec un envahissement des bruits de circulation provenant du boulevard 5_____. L'utilisation de deux pièces sur quatre ayant été restreinte, l'octroi d'une réduction de loyer de 15% se justifiait.

v. Dès le 1er novembre 2018, E_____ SA a proposé de mettre un terme à la sous-location et de conclure directement un bail entre elle et B_____ et A_____, pour une durée d'une année, renouvelable d'année en année.

Ces derniers l'ont refusée au motif que ce changement de bailleur induisait de nouvelles conditions qui leur étaient défavorables et la perte liée à l'ancienneté du bail initial.

w. Dans sa réponse du 20 février 2019, C_____ SARL a conclu, principalement, au déboutement des locataires et, subsidiairement, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle s'engageait à leur régler une indemnité de 3'951 fr. et à leur déboutement de toutes autres conclusions.

Elle a contesté la présentation, l'ampleur ainsi que la durée des travaux et estimé que l'utilité des dépenses, réclamées à titre de dommages-intérêts, n'était pas établie; aucun autre locataire ne s'était plaint des nuisances générées par le chantier. Toutes les parties prenantes au chantier avaient veillé à pallier les nuisances induites par les travaux avec diligence et les horaires de chantiers avaient été respectés. La non-conformité des fenêtres et encadrement de fenêtres installés en fin d'année 2015 était également contestée; les travaux réalisés en 2018 sur ceux-ci l'avaient été à bien plaire, les installations étant exemptes de défaut.

Sur la base d'une appréciation globale des nuisances générées par le chantier, une réduction de loyer de l'ordre de 10% sur la durée totale des travaux qui s'étaient étendus sur une période de 17,5 mois (20 avril 2016 au 2 septembre 2017) devait être retenue, représentant la somme de 3'412 fr. Au moyen d'une appréciation différenciée selon la nature des travaux, les réductions de loyer se chiffraient à 8% du 20 avril 2015 au 11 mars 2016 (aménagements des combles et rénovation des façades) soit 1'950 fr., 7,5% sur une période de 5 mois (29 février au 2 septembre

2016, déduction d'un mois d'arrêt de chantier sur requête des locataires) pour la privation d'usage de l'ascenseur soit 877 fr. et 3% pour la suppression des caves durant deux ans (juin 2015 à juin 2017) soit 1'202 fr.

En raison des diverses mesures prises par la direction de chantier durant l'exécution des travaux (nettoyage régulier des lieux de passage, matériel de chantier stocké au maximum en dehors de l'immeuble, prise de rendez-vous avec les locataires pour une pose des fenêtres et stores à leur convenance, mise à disposition de chaises sur les paliers des étages, offre faite aux personnes âgées de les assister pour leurs courses, aide apportée aux locataires pour transporter des encombrants par les escaliers), aucune faute de la bailleresse ne pouvait être retenue.

x. Lors de l'audience du 9 avril 2019, les locataires ont admis les durées du chantier s'agissant des travaux en façade et d'aménagement des combles, ainsi que la durée de suppression des caves.

A propos des moisissures dans le logement, les locataires ont précisé que ces dernières étaient apparues autour de la fenêtre et du coin droit de la chambre, sur le mur donnant en façade, à la suite de la pose de l'échafaudage. Ce problème avait été signalé dans un courriel du 30 novembre 2015 versé à la procédure.

A propos des travaux de rénovation de l'ascenseur et de la cage d'escaliers, ceux-ci s'étaient étendus jusqu'à la fin de l'année 2016, au-delà de la mise en service de l'ascenseur le 2 septembre 2016 (peinture de la cage et des rambardes, découpe des conduites, électricité). Ces travaux avaient généré énormément de poussière de ciment, de bruit, des odeurs, des étincelles de meuleuses ou des débris de verre.

S'agissant des fenêtres et des stores, ils avaient été changés en fin d'année 2015; les locataires avaient constaté une baisse de l'isolation phonique et thermique en ce sens que les bruits provenant de l'extérieur étaient nettement plus audibles; les nouvelles fenêtres conservaient un espace entre les caissons de stores et la fenêtre, ce qui faisait caisse de résonnance; une simple plaque de bois sur le caisson de store protégeait de l'extérieur. Lors de l'intervention de H_____ SA en juin 2018, qui avait démonté la fenêtre, ils avaient retrouvé une isolation phonique identique à celle qui prévalait auparavant. Une isolation phonique avait également été posée par I_____ SA le 18 septembre 2018 sur la planche en bois et sur le pourtour du caisson de stores et de la fenêtre.

De manière générale, les autres locataires subissaient les mêmes nuisances. Ils avaient souvent constaté des débordements dans les horaires des travaux, qui commençaient un peu avant l'heure ou finissaient un peu après et les travaux ne s'interrompaient pas toujours lors de la pause de midi.

O_____, représentante de C_____ SARL, a confirmé que la direction de chantier, assurée par P_____ SA, ne lui avait fait part d'aucun autre problème avec la pose des nouvelles fenêtres, le cas des locataires étant isolé; les travaux réalisés en 2018 l'avaient été par gain de paix.

y. Trois témoins ont été entendus les 18 juin et 3 septembre 2019.

Q_____, architecte auprès de P_____ SA chargée des travaux de rénovation, a confirmé que le chantier avait généré les nuisances usuelles, en particulier de la poussière, ce qui contraignait les locataires par moment à fermer les fenêtres ou baisser les stores, notamment sur demande de la régie en vue de minimiser les nuisances. Dans ce but, il était demandé également aux ouvriers de limiter ce qui pouvait provoquer de la poussière, nettoyer la cage d'escaliers, ne pas encombrer les communs pour des motifs de sécurité et fermer les portes des appartements. Le chantier avait été interrompu une ou deux semaines lors des travaux sur l'ascenseur, sur décision administrative, car le blindage de la cage d'escaliers n'était pas suffisant pour procéder à ces travaux. Le témoin ignorait en quoi le chantier avait pu être ralenti par les locataires. Les travaux sur la buanderie n'avaient pas généré de poussière dans la mesure où il s'agissait plutôt de bâtissage. Pour ceux de l'ascenseur, il y avait le blindage qui était constitué de parois de bois entourant la cage d'ascenseur afin de protéger les communs pendant les travaux. Excepté les consorts A_____/B_____, elle n'avait pas eu de plaintes d'autres locataires, y compris s'agissant des nouvelles fenêtres.

R_____, dont l'entreprise était intervenue pour procéder au changement des fenêtres de l'immeuble en 2015, a confirmé être retourné chez les locataires le 4 juin 2018, car ces derniers se plaignaient de bruit. Cette intervention n'avait eu, à son sens, aucun effet. Les fenêtres posées lors de leur remplacement étaient tout à fait conformes : il s'agissait de fenêtres en chêne munies d'un double-vitrage complètement standards et conformes aux exigences de la CMNS. Lors de l'intervention en juin 2018, il ne manquait pas de joint de compression. L'intervention en septembre 2018, dont il n'avait pas souvenir, avait dû se limiter à remettre une baguette en place après l'intervention du storiste, soit une finition d'ordre esthétique visant à cacher la mousse.

M_____, voisin des consorts A_____/B_____ au 4ème étage, a déclaré que les travaux avaient duré environ 19 mois. Il a confirmé les nuisances découlant de ce chantier, à savoir que les échafaudages l'empêchaient d'ouvrir les volets ou de les refermer et que des ouvriers passaient devant les fenêtres. Il avait eu de la poussière dans l'appartement et plusieurs fois des ouvriers avaient dû intervenir chez lui, notamment pour le changement des fenêtres et des tentes, intervention qui avait duré une journée, en son absence. Il a confirmé le contenu de son journal des travaux attaché à un courriel du 26 mars 2019 versé à la procédure. L'isolation phonique était bien meilleure avec les nouvelles fenêtres.

z. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 18 octobre 2019, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et leurs conclusions.

EN DROIT

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

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les appelants ont conclu, dans leurs dernières conclusions de première instance, au paiement de 20'890 fr. 19 à titre de réduction de loyer et de 3'285 fr. 60 à titre de dommages-intérêts, soit des sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte quant à la valeur litigieuse.

1.3 L'intimée a conclu à l'irrecevabilité de l'appel au motif que l'acte d'appel aurait été déposé tardivement, le sceau de la Cour de justice apposé sur l'acte mentionnant une date de réception le 29 janvier 2020 et le mémoire étant muet sur un dépôt à une heure tardive le 27 janvier 2020 et le nom d'éventuels témoins sur l'enveloppe.

1.3.1 L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est suspendu à compter du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

La date de dépôt d'un acte de procédure est présumée coïncider avec celle du sceau postal (ATF 142 V 389 consid. 2.2).

La partie qui prétend avoir déposé son acte la veille de la date attestée par le sceau postal a cependant le droit de renverser cette présomption par tous moyens de preuve appropriés (ATF 142 V 389 consid. 2.2 p. 391 s.; 124 V 372 consid. 3b p. 375).

L'avocat qui se contente de déposer son pli dans une boîte postale n'est pas sans ignorer le risque qu'il court que ce pli ne soit pas enregistré le jour même de son dépôt, mais à une date ultérieure. S'il souhaite renverser la présomption résultant du sceau postal apposé sur l'enveloppe ayant contenu un acte de procédure, on est en droit d'attendre de lui qu'il indique spontanément - et avant l'échéance du délai de recours - à l'autorité compétente avoir respecté le délai, en présentant les

moyens probatoires en attestant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_503/2019 du 20 décembre 2019 consid. 4.1 et les références citées; 8C_696/2018 du 7 novembre 2018 consid. 3.4; 6B_397/2012 du 20 septembre 2012 consid. 1.2).

Est notamment admissible, à titre de preuve, l'attestation de la date de l'envoi par un ou plusieurs témoins mentionnés sur l'enveloppe concernée (ATF 142 V 389 consid. 2.2 p. 392 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 6B_157/2020 du 7 février 2020 consid. 2.3).

La présence de signatures sur l'enveloppe n'est pas, en soi, un moyen de preuve du dépôt en temps utile, la preuve résidant dans le témoignage du ou des signataires; il incombe dès lors à l'intéressé d'offrir cette preuve dans un délai adapté aux circonstances, en indiquant l'identité et l'adresse du ou des témoins (arrêt du Tribunal fédéral 5A_972/2018 du 5 février 2019 consid. 4.1).

1.3.2 En l'espèce, l'acte d'appel a été expédié le 27 janvier 2020 au greffe de la Cour et réceptionné le 29 janvier 2020.

L'enveloppe contenant l'acte d'appel comporte, à son verso, l'annotation manuscrite suivante *: «La soussignée D_____, route 6_____ [no.] _____, [code postal] K_____, certifie par la présente que Me A_____ a déposé la présente enveloppe dans la boîte postale sise rue 2_____ le 27.01.2020 à 23h27»* ainsi qu'une signature.

Le sceau apposé sur l'enveloppe par la Poste est daté du 28 janvier 2020.

Cette annotation manuscrite portée sur l'enveloppe contenant l'acte d'appel constitue un moyen de preuve suffisant pour renverser la présomption selon laquelle l'acte est censé être déposé le même jour que celui figurant sur le sceau postal. Ce serait faire preuve de formalisme excessif que de considérer qu'en sus de l'annotation manuscrite qui mentionne l'identité de cette dernière, son adresse et le constat du dépôt de l'acte d'appel à 23h27 le 27 janvier 2020 dans une boîte postale figurant sur l'enveloppe, l'appelante aurait dû formellement offrir en preuve, dans le mémoire lui-même, l'audition de D_____ en qualité de témoin.

L'intimée n'a au demeurant pas déposé de duplique à la réplique dans laquelle les appelants rappelaient ce fait et l'offre de preuve correspondante, de sorte qu'elle n'a pas contesté ledit fait.

Partant, celui-ci est établi; l'acte d'appel a été déposé le 27 janvier 2020. Compte tenu de la suspension des délais durant la période de Noël, le délai d'appel de 30 jours est arrivé à échéance le 27 janvier 2010. L'appel a donc été formé à temps.

Pour le surplus, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. sont soumis aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). 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).

2. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel 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, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les appelants ont produit une pièce nouvelle, soit une attestation datée du 20 janvier 2020 établie par un parent de B_____ à propos de la location de véhicules utilitaires. Cette attestation porte sur des frais de location remontant aux mois de juin 2015 et juillet 2017.

Ce moyen de preuve aurait pu et dû être produit avant la clôture de l'instruction le 3 septembre 2019. La pièce est donc irrecevable.

3. Les appelants reprochent essentiellement au Tribunal des erreurs dans la constatation des faits, notamment sur les dates de début et de fin d'existence des défauts allégués, et une appréciation arbitraire des preuves.

3.1 En vertu de l'art. 259d 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.

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; 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_582/2012 du 28 juin 2013); en l'absence de précision dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination

de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 256 ss; 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. 23 ss; HIGI, Zürcher Kommentar, no 28 ad art. 258 CO).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985, p. 575).

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT, op. cit., p. 266-268).

Un chantier voisin peut ainsi engendrer un défaut dès lors que les nuisances qu'il provoque excèdent les inconvénients mineurs inhérents à la vie en milieu urbain (ACJC/234/2003 du 10 mars 2003 = CdB 2/2003 p. 54; LACHAT, op. cit., p. 268).

Peu importe que les immissions de ce chantier (bruit, poussière, vibrations) échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.2; SJ 1997, p. 661).

Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (LACHAT, op. cit., p. 272).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit donc prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 303).

Le locataire qui omet d'aviser ou qui tarde à aviser le bailleur de l'existence d'un défaut n'est pas pour autant déchu de ses droits. Contrairement à ce qui est la règle en contrat de vente (art. 201 CO), l'avis immédiat de défaut ne constitue pas une condition sine qua non de l'action en garantie de la chose louée (ATF 113 II 25 consid. 2a).

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 316). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite «proportionnelle». On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la

réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre de prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit. p. 315).

Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, p. 244; SJ 1997 p. 661 consid. 4a p. 665; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4).

A cet égard, le juge 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 prévus dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 3.3).

En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par de type de travaux; ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1; ACJC/1778/2020 du 14 décembre 2020 consid. 2.1).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 316). La jurisprudence en la matière est vaste et variée.

Une réduction de 25% puis 15% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000).

Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987, cités par AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n. 67 ad art. 259d CO).

Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (arrêt de la Cour de justice ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120).

Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999). Une réduction de 10% qui a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (arrêt de la Cour de justice ACJC/683/1996 du 21 juin 1996), de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001; ACJC/512/2020 du 06 avril 2020 consid. 4.1.1).

Une réduction de 10% a également été accordée dans un cas de privation d'ascenseur pour un locataire habitant au 3ème ou 4ème étage (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 145), couplée avec celle de la buanderie, du grenier et de l'antenne TV (arrêt de la Cour de justice du 21 décembre 1976 cité par AUBERT, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO).

Enfin, il a également été jugé que des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

3.2 **3.2.1** Le Tribunal a retenu que le chantier de rénovation avait connu plusieurs phases distinctes, la première étant constituée par les travaux de rénovation des façades et d'aménagement de logements dans les combles. Cette phase avait débuté par la pose de l'échafaudage le 20 avril 2015 et les nuisances subies avaient consisté en une perte de luminosité et d'intimé, des restrictions temporaires d'ouverture et fermeture des fenêtres, des nuisances sonores, de la poussière et des coupures d'eau (chaude et froide) ou de l'électricité. L'échafaudage avait été déposé le 16 décembre 2015, ce qui permettait d'arrêter la fin des nuisances à cette date.

Les appelants soutiennent, pour leur part, que ces gros travaux engendrant des nuisances se sont étendus entre avril 2015 et juillet 2017, pour se terminer précisément le 11 juillet 2017 avec la remise des clés de leur cave. Quant à la dépose de l'échafaudage, elle était survenue le 17 décembre 2015. Ils font donc grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière erronée et arbitraire.

On peine néanmoins à comprendre en quoi le Tribunal aurait erré dans l'établissement des faits, le grief n'étant nullement développé. Les dates de pose et dépose de l'échafaudage ont été correctement retenues, eu égard aux titres versés à la procédure. Les appelants échouent à démontrer que les nuisances décrites ci-dessus, notamment celles liées à l'aménagement de logements en comble, auraient perduré, dans leur ensemble, au-delà du 16 décembre 2015, date où l'échafaudage a été supprimé. Les quelques coupures d'eau chaude et eau froide sanitaire, de l'électricité et de l'alimentation en gaz, postérieures à la mi-décembre 2015 ont été brèves, limitées à quelques heures dans une matinée, et ont été rétablies dans des délais brefs et usuels; elles constituent en soi des entraves mineures à l'usage de la chose louée et ne suffisent pour retenir qu'un défaut aurait perduré au-delà du 16 décembre 2015, tel que retenu à juste titre par les premiers juges.

Les appelants ont d'ailleurs limité leurs conclusions en réduction de loyer, en lien avec la présence des échafaudages, la rénovation des façades, l'aménagement des combles et le remplacement des fenêtres à la période du 1er mai au 31 décembre 2015. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant ce grief de constatation inexacte des faits en particulier quant à la persistance du défaut au-delà du mois de décembre 2015, qui est insuffisamment motivé et sans pertinence, les appelants ayant limité leurs conclusions en réduction de loyer au 31 décembre 2015.

C'est à bon droit que la période de réduction de loyer a été fixée du 20 avril 2015 au 16 décembre 2015

3.2.2 S'agissant de la suppression de la cave, les parties s'accordent pour admettre que cette perte de jouissance est constitutive d'un défaut de la chose louée. Elles s'accordent également sur la date de suppression de la cave dès le 15 juin 2015. En revanche, les appelants allèguent n'avoir récupéré la cave que le 11 juillet 2017 en se fondant sur un courriel reçu ce jour-là de C_____ SARL confirmant le dépôt de la clé dans leur boîte-aux-lettres.

Or, le Tribunal a justement retenu que la restitution de la cave remontait au 20 juin 2017, date à laquelle tous les locataires de l'immeuble ont été informés par la régie de la réattribution des caves et ont été invités par courrier à venir récupérer les clés d'accès auprès du service d'immeuble. La dépose d'une clé permettant l'accès simultané au sous-sol et à la cave le 11 juillet 2017 ne suffisent pour retenir que le Tribunal aurait établi de manière erronée, voire arbitraire, une date de restitution de la cave uniquement au 20 juin 2017, jour où les clés des

caves de l'immeuble pouvaient être récupérées auprès du service de conciergerie de l'immeuble.

Les appelants ont d'ailleurs limité leurs conclusions en réduction de loyer, en lien avec la suppression temporaire de la cave, à la période du 15 juin 2015 au 20 juin 2017 dont il peut être déduit que la date du 20 juin 2017 est acquise. Les périodes retenues par le Tribunal ont donc été correctement arrêtées.

3.2.3 Les premiers juges ont retenu que la seconde phase du chantier avait porté sur la réfection de l'ascenseur et de la cage d'ascenseur du 29 février 2016 au 2 septembre 2016 et à la rénovation de la cage d'escaliers jusqu'au 31 décembre 2016. Les nuisances subies avaient consisté en la perte de jouissance de l'ascenseur jusqu'au 2 septembre 2016, des nuisances sonores importantes, de mauvaises odeurs et des émanations de poussière.

Ces désagréments, par leur ampleur et leur durée, constituent un défaut de la chose louée de moyenne importance, point qui n'est pas remis en cause par les parties, et qui ont induit une perte de jouissance dans l'utilisation de l'appartement loué par les appelants.

Les appelants contestent que la date de remise en service de l'ascenseur puisse être fixée au 2 septembre 2016, en raison de nombreuses pannes survenues ultérieurement. Or, il découle du journal des travaux établi par le témoin M_____ que seules trois pannes sont survenues en fin d'année 2016 et une au mois de février 2017 depuis la fin des travaux sur l'ascenseur, que ce dernier fixe au 2 septembre 2016 tout comme la direction des travaux assurée par le témoin Q_____. Les avis placardés dans l'immeuble produits par les appelants font également état de trois pannes, dont une seule survenue au mois de novembre 2016 survenue après la mise en service. Partant, les appelants échouent à démontrer que la privation d'usage de l'ascenseur s'était étendue au-delà du 2 septembre 2016, les trois pannes ultérieures constituant des entraves mineures dans la jouissance de l'immeuble, auxquelles il a été remédié immédiatement.

S'agissant de la date retenue pour le début des travaux de rénovation de la cage d'escaliers et des parties communes, les appelants soutiennent que ceux-ci ont débuté avant le 12 septembre 2016, contestant cette date retenue par le Tribunal. Ce dernier s'est fondé à juste titre sur l'annonce faite par la régie aux locataires de l'immeuble le 5 septembre 2016. En outre, cette date coïncide, à un jour près, avec la date figurant dans le journal des travaux établi par le témoin M_____, qui fixe le début de ces travaux au 13 septembre 2016 et une fin des travaux bruyants dans l'immeuble le 29 novembre 2016.

Sur ce point également, le Tribunal a établi correctement les faits en fixant, pour cette deuxième phase de travaux bruyants, une période s'étendant du 29 février 2016, date de début des travaux de rénovation de l'ascenseur et de la cage

d'ascenseur, au 31 décembre 2016, date de fin des nuisances consécutives aux travaux entrepris dans la cage d'escalier et les communs de l'immeuble. Cette date de fin est conforme aux déclarations du témoin M_____ - qui a confirmé une fin des travaux bruyants portant sur les parties communes de l'immeuble et la cage d'escaliers au 29 novembre 2016 - et à celles des appelants, pour lesquels les nuisances avaient pris fin en fin d'année 2016. Elle n'est en outre pas remise en cause par l'intimée.

3.2.4 Le Tribunal a retenu que les appelants avaient échoué à démontrer l'existence d'un défaut d'isolation thermique ou phonique à la suite du changement des fenêtres dans le logement.

Les appelants soutiennent de leur côté qu'un employé de l'entreprise H_____ SA, intervenu le 4 juin 2018, aurait confirmé un mauvais montage des fenêtres, qui étaient dépourvues d'un joint de compression. Ainsi, le Tribunal ne pouvait se fonder sur les déclarations du témoin R_____, qui, bien que responsable de l'entreprise intervenante, ne s'était pas rendu personnellement sur place et avait fait intervenir l'un de ses monteurs. L'isolation du caisson de store n'avait pu être terminée que le 18 septembre 2018, le défaut étant supprimé à ce moment-là seulement.

Les appelants ne sauraient toutefois être suivis. Le Tribunal a apprécié correctement l'ensemble des moyens de preuve à disposition pour nier tout défaut d'isolation thermique ou phonique des fenêtres et encadrements. Le témoin R_____ a confirmé que les interventions survenues en juin 2018 l'avaient été pour répondre aux doléances des locataires, mais qu'elles étaient restées sans effet et qu'il ne manquait aucun joint de compression sur le pourtour des fenêtres. Ce dernier a précisé que les fenêtres installées en 2015 étaient parfaitement standards et avaient été dûment approuvées par la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). Les déclarations du témoin R_____ ne font que corroborer celles qu'il avait déjà tenues aux intimés et résumées dans le courriel de ces derniers du 28 avril 2016 et à teneur desquelles un simple réglage des fenêtres apparaissait suffisant pour répondre à leur préoccupation de percevoir les bruits extérieurs provenant du boulevard 5_____.

Le témoin Q_____ a confirmé cette appréciation en précisant que l'intervention survenue en 2018 avait consisté à isoler le caisson de store et refaire les joints en vue de satisfaire les appelants. Aux dires du témoin M_____ également locataire dans l'immeuble, la pose des fenêtres avait au contraire conduit à une amélioration de l'isolation phonique des fenêtres. Aucun autre locataire de l'immeuble n'a d'ailleurs témoigné d'un manque d'isolation phonique des fenêtres. L'exécution de travaux d'isolation des caissons de store et la pose de joints par I_____ SA, dont les travaux ont été terminés le 18 septembre 2018, ne suffisent pas pour démontrer l'existence d'un défaut d'isolation phonique ou thermique des fenêtres ou de ses

encadrements depuis leur remplacement en fin d'année 2015, les intimés n'ayant au demeurant pas jugé nécessaire de faire entendre un représentant de I_____ SA sur ce point ou tout autre témoin qui auraient pu déposer à propos d'un manque d'isolation phonique des caissons de stores. Les intimés supportant le fardeau de la preuve, il leur revenait de prouver l'existence de ce défaut, notamment un prétendu effet de caisse de résonnance provenant desdits caissons, point qu'ils ont manifestement échoué à démontrer en n'offrant aucun moyen de preuve susceptible de soutenir leur thèse.

Partant, les faits ont été correctement établis par le Tribunal et l'appréciation des preuves l'ayant conduit à nier l'existence d'un défaut de la chose louée, portant tant sur les fenêtres que les caissons de stores, ne prête pas le flanc à la critique. Il sera relevé sur ce point que les appelants n'ont pas pris la peine de développer leur argumentation juridique sur ce point, se contenant de contester les faits retenus par le Tribunal. Le grief de violation du droit, insuffisamment motivé, peut d'emblée être écarté, sans autre examen.

3.3 S'agissant des quotités de réduction réclamées en appel, les appelants se sont contentés de reprendre leurs conclusions prises sur ce point en première instance sans autre développement. Le grief de violation du droit lié notamment aux pourcentages de réduction de loyer retenus, insuffisamment motivé, peut d'emblée être écarté.

A titre superfétatoire, il sera néanmoins relevé que les appelants n'explosent pas en quoi le Tribunal aurait erré en retenant deux phases distinctes dans le chantier de rénovation et en attribuant, pour chacune de ces phases, des réductions de loyer propres, tout en admettant un pourcentage de réduction complémentaire de 5% en lien avec la suppression de la cave, qui a perduré tout au long du chantier.

Cette approche apparaît parfaitement conforme à une appréciation en équité préconisée par la jurisprudence lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période et que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, ce qui est manifestement le cas de la présente espèce.

Il est usuel et conforme à la casuistique de distinguer les différentes phases d'un chantier selon le type des travaux réalisés, en particulier lorsqu'elles se sont succédé dans temps et qu'elles sont clairement identifiables, ce qui est le cas.

Les quotités de 15% allouées par le Tribunal, tant pour les travaux de rénovation des façades et d'aménagement des combles que pour ceux relatifs à la réfection de l'ascenseur et de la cage d'escalier, sont conformes à la casuistique telle que reproduite ci-dessus. En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général entre 10% et 25%. Les cas

où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne, ce qui a été le cas du présent chantier. En effet, il n'est pas allégué ni établi que les nuisances soient survenues à des heures tardives ou excessivement matinales au point de perturber le repos nocturne; les travaux se sont déroulés à des horaires usuels, une pause étant intervenue durant le moment du repas, à midi. En outre, les travaux dans le logement des appelants se sont limités à deux journées complètes consacrées au remplacement des fenêtres, des stores et des toiles de tente, ce qui exclut que des pourcentages de l'ordre de 20 à 25% soient retenus, réservés à des travaux lourds à l'intérieur du logement tels que suppression des murs, ouverture des courettes ou encore la transformation de logements dans l'étage situé juste au-dessus, ce qui n'est pas allégué, ni établi dans le présent cas.

Il est également conforme à la casuistique que la suppression de l'usage de l'ascenseur pour un logement situé au 3ème étage, couplée avec d'autres suppressions accessoires (buanderie, TV) autorise une réduction de loyer de l'ordre de 10% au plus. Le Tribunal a équitablement tenu compte de la présence de travaux de rénovation de la cage d'escaliers, en sus de ceux portant sur l'ascenseur, pour majorer ce pourcentage à 15%, tout en incluant dans ce pourcentage la suppression de l'usage de la cave.

Quant aux 5% supplémentaires alloués pour la suppression de l'usage de la cave entre les deux phases de travaux, puis dès la fin de la deuxième phase du chantier et ce jusqu'à la restitution de la cave au 20 juin 2017, ils sont également conformes aux pourcentages usuellement admis en la matière, ce que ne remettent d'ailleurs pas en cause les appelants puisqu'ils ont conclu à un pourcentage identique dans leurs conclusions prises en appel.

En conclusion, les pourcentages de réduction de loyer et la durée des divers défauts constatés et retenus par le Tribunal seront confirmés.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir écarté à tort leurs prétentions en paiement de dommages-intérêts en retenant que la preuve de la dépense d'une camionnette pour déménager le contenu de la cave n'avait pas été apportée et en omettant d'instruire les raisons qui avaient imposé leur présence dans l'appartement durant l'exécution des travaux (présence d'œuvres d'art et d'armes à feu dans le logement).

4.1 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du

bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557; ACJC/576/2020 du 04 mai 2020 consid. 5.1; ACJC/513/2020 du 06 avril 2020 consid. 3.1).

4.2 En l'espèce, les appelants se fondent sur une pièce nouvellement produite en appel pour justifier leur droit au remboursement de leurs frais de déménagement de leur cave. Toutefois, cette pièce a été produite tardivement et ne peut être retenue dans l'appréciation du cas, faute d'être recevable. Les factures produites n'étant pas au nom des appelants, le Tribunal a retenu à juste titre que les appelants avaient échoué à démontrer la réalité du dommage subi.

S'agissant des frais d'achat d'un climatiseur, le grief de violation du droit est dépourvu de toute motivation. Insuffisamment motivé, ce grief peut d'emblée être écarté. Il était au demeurant pertinent de retenir, comme le Tribunal l'a fait, qu'un lien de causalité entre les nuisances subies dans le cadre du chantier, soit notamment l'entrave dans la possibilité d'ouvrir complètement les fenêtres du logement pendant les travaux, et la chaleur excessive du logement durant l'été 2015, dues à des températures extérieures notoirement élevées cet été là, ne pouvait être établi; un tel achat apparaissait nécessaire en dehors de toute existence du chantier et d'éventuelles entraves dans l'ouverture des fenêtres.

Quant à la facturation des heures perdues pour permettre l'accès à leur logement en vue de l'exécution de divers travaux nécessités par le chantier, les appelants se fondent sur des faits nouveaux (présence d'œuvres d'art et d'armes à feu dans le logement) pour justifier l'impossibilité de remettre une clé au concierge ou tout autre tiers et leur manque à gagner pour le temps consacré.

De tels faits sont irrecevables en appel, à teneur de l'art. 317 CPC, dès lors que les appelants auraient pu et dû offrir ces faits en preuve devant le Tribunal déjà et faire porter d'éventuelles mesures d'instruction devant les juges de première instance pour établir la réalité de ces faits.

En outre, conformément au principe consacré à l'art. 44 CO, qui oblige le créancier à réduire son dommage, le juge peut en effet réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer notamment lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter. Dans l'application de l'art. 44 al. 1 CO, il appartient au juge de discerner objectivement les divers facteurs à l'origine du dommage, d'après les circonstances, et de pondérer de façon

appropriée les responsabilités propres de chaque partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_546/2009 du 1er février 2010 consid. 6.2; ACJC/1766/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4).

Le choix des appelants de rester à leur domicile pour en permettre l'accès aux divers corps de métier devant y exécuter des travaux plutôt que de diligenter un tiers ou de remettre une clé au concierge de l'immeuble viole le principe de mitigation du dommage.

C'est à bon droit que le Tribunal a rejeté la prétention des appelants en paiement de dommages-intérêts.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point également.

5. 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 recevable l'appel formé le 27 janvier 2020 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1199/2019 rendu le 9 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5148/2018-1-OSD.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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 à 15'000 fr.