

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6309/2006

ACJC/435/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 7 AVRIL 2008

Entre

X_____ et Y_____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 septembre 2007, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Z_____ SA, intimée,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

Par acte du 30 octobre 2007, X_____ et Y_____, locataires d'un appartement dans l'immeuble sis 5, rte _____ à Versoix, appellent d'un jugement JTBL/1183/2007, rendu le 24 septembre 2007 et notifié par plis du 28 du même mois. A teneur de ce jugement, le Tribunal des baux et loyers a constaté que la consignation de loyer qu'ils avaient opérée n'avait pas été effectuée valablement, a ordonné la déconsignation immédiate des loyers consignés en faveur de la bailleuse et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Les appelants, reprenant leurs conclusions de première instance, sollicitent que la Cour *principalement* valide la consignation des loyers, condamne la bailleuse à effectuer "les travaux nécessaires en vue de supprimer les problèmes de température", supprime le loyer pour la période du 1^{er} juin 2005 au 15 août 2005 et leur accorde une réduction de loyer de 50% du 11 novembre 2005 au 30 novembre 2005 et de 30% du 1^{er} décembre 2006 au 31 mars 2007 et du 15 octobre 2007 jusqu'à complète exécution des travaux réclamés, enfin libère les loyers consignés en leur faveur à due concurrence. *Subsidiairement*, ils sollicitent le renvoi de la cause aux premiers juges pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement attaqué.

Les éléments suivants résultent du dossier :

- A.** Les parties ont signé le 2 juin 2005 un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 5, route _____, à Versoix, le bail courant initialement dès le 1^{er} juin 2005 jusqu'au 31 mai 2006, avec clause de tacite reconduction.

Le loyer mensuel convenu était de 2'000 fr., auquel s'ajoute une provision pour charges de 180 fr. Sur contestation des locataires, la Cour de céans a toutefois, par arrêt du 11 juin 2007, réduit le loyer initial à 14'100 fr. par année, charges non comprises.

- B.** Le 3 juin 2005, les locataires ont signé un état des lieux d'entrée, lequel mentionne que l'appartement est "en ordre" mais qu'il présente un aspect usagé. Il est précisé que les joints de la baignoire et des faïences de la salle de bains nécessitent une réfection.

Par courrier du 29 juin 2005, les locataires se sont plaints de l'état grasseyé des meubles, placards et faïences de la cuisine, de la saleté et de la vétusté des toiles de stores du balcon, de taches sur les double-vitrages, enfin de "l'état de saleté repoussant" des WC et de la porte d'entrée. Ces différents problèmes (dont la

réalité est contestée par la bailleresse) n'ont pas donné lieu à des travaux de réfection et les locataires n'en réclament point dans la présente procédure.

En été 2005, la régie représentant la bailleresse a fait procéder dans l'appartement aux travaux suivants :

- adaptation d'une hotte d'aspiration dans la cuisine,
- remise en état de la batterie du lavabo dans le WC (facture du 22 juin 2005),
- réglage et ajustage des portes intérieures et d'une grille d'aération sur la porte-fenêtre,
- remplacement d'une vanne de radiateur,
- remplacement du silicone et réfection des joints de faïences dans la salle de bains.

Semble-t-il sur suggestion de l'entreprise, il a ensuite été procédé à la réfection du plafond et au remplacement des faïences et catelles de la salle de bains (opération qui a été terminée le 21 juillet 2005 et facturée le 22 du même mois). L'exécution de ce travail a nécessité une dépose et une repose du lavabo et du WC, ainsi que le réglage, le rabotage de la porte existante et la pose d'un nouveau seuil. A la suite de ces travaux, il a été procédé au nettoyage complet de l'appartement; une nouvelle armoire à pharmacie, un nouvel interrupteur et un clapet de ventilation ont enfin été posés.

Les locataires soutiennent dans la présente procédure qu'en raison de l'état d'insalubrité de la salle de bains, puis des travaux, l'appartement était inhabitable jusqu'au 15 août 2005, situation qu'ils ont notamment fait valoir par courriers des 21 juillet et 3 août 2005 adressés à la bailleresse. Cette dernière le conteste, faisant valoir que ni l'état de la salle de bains, ni l'exécution des travaux dans celle-ci (qui n'avaient duré que quelques jours) ne rendait l'appartement inutilisable.

En relation avec ce qui précède, les locataires réclament la suppression du loyer pour la période du 1^{er} juin au 15 août 2005.

- C. Par courrier du 11 novembre 2005, les locataires se sont en outre plaints de l'apparition de moisissures sur de grandes surfaces. Selon un plan produit par les locataires, les moisissures constatées concernaient le mur extérieur nord/est de la chambre principale et la partie du mur extérieur du salon ayant la même exposition. Les photographies produites par la bailleresse (plus lisibles que celles des locataires) laissent apparaître des moisissures et/ou des taches d'humidité de surface semble-t-il plus limitée dans certains coins près du sol et/ou du plafond, ainsi que des traces sur le rebord de fenêtres.

Mandatée par la régie le 11 novembre 2005, l'entreprise I_____ a visité les lieux le 14 novembre 2005. Selon les locataires, il avait alors été constaté que le mur de la chambre à coucher, en façade, était humide, que la tapisserie commençait à se décoller, que les murs présentaient des moisissures à la partie inférieure, sur au

moins 3m², et que cette situation occasionnait des dégâts au mobilier. Ils signalaient qu'ils avaient été contraints de déménager le mobilier de la chambre à coucher et qu'ils dormaient désormais au salon. Un simple nettoyage suivi de l'application d'une couche de peinture était insuffisant et une expertise sérieuse s'imposait pour déterminer les remèdes à apporter à cette situation.

Le 28 novembre 2005, les locataires ont mis en demeure la bailleresse d'intervenir avant le 20 décembre 2005 pour déterminer les causes d'humidité et de moisissures et sollicité une réduction de loyer de 50% dès le 11 novembre 2005.

Après avoir, le 7 décembre 2005, visité l'appartement avec l'entreprise M_____, la bailleresse a admis l'existence de traces de moisissure sur les murs de la chambre à coucher et sur la paroi du salon, et d'humidité sur les fenêtres du salon. Selon elle, de l'avis de l'entreprise, cette situation n'avait pas de cause extérieure, mais provenait vraisemblablement d'une mauvaise aération des lieux et de la présence de lourds rideaux empêchant une circulation correcte de l'air chaud. Informant les locataires qu'elle avait demandé au chauffagiste un relevé des températures, elle les informait que dans l'intervalle, elle allait procéder à la remise en état des peintures, puis voir si le phénomène se répétait.

Les travaux de peinture (y compris la pose d'une sous-couche isolante) ont été immédiatement effectués, ce que les locataires ont admis par courrier du 13 décembre 2005, signalant toutefois qu'il restait à effectuer des travaux (non spécifiés) sur un mur du salon et sur le muret extérieur, travaux dont ils ont réclamé l'exécution.

Dans ce même courrier, les locataires se sont plaints d'une température insuffisante dans la chambre à coucher, dont la porte avait dû rester fermée en raison des odeurs de peinture. Ainsi, ils disaient avoir relevé (vannes des radiateurs ouvertes) des températures variant entre 15° et 17° dans le salon aux heures de midi, moins de 19° dans une chambre à coucher, et 21° à 22° dans la cuisine et la salle de bains. L'ouverture des clapets d'aération insérés dans les fenêtres de la chambre à coucher et du salon, préconisée par la bailleresse, avait en outre pour inconvénient de provoquer des courants d'air et du bruit, et un des clapets semblait être obstrué.

La bailleresse a en décembre 2005 fait procéder à des mesures de température dans l'appartement par l'entreprise E_____. A teneur du rapport de cette entreprise, la température moyenne relevée entre le 13 et le 16 décembre 2005 était de 16,9°, E_____ précisant que cette situation était due "à un manque d'isolation de l'ensemble de l'appartement, vitrage et pont froid sur le mur extérieur par contre pas de problème d'humidité".

Les 3, 9, 25 et 3 février 2006, les locataires ont réclamé communication du relevé des températures ainsi effectué. Ils se sont alors plaints de ce que l'eau suintait à

nouveau sur le mur de la chambre à coucher et, le 25 janvier 2006, de l'apparition de nouvelles traces d'humidité dans la chambre à coucher principale et dans le salon, enfin d'une forte condensation, en particulier sur certaines fenêtres et d'une panne de la ventilation dans les toilettes du couloir. Dans leur courrier du 25 janvier 2005, ils informaient enfin la bailleresse qu'ils entendaient "prendre les mesures appropriées".

Le 3 février 2006, la bailleresse a chargé l'entreprise I_____ de procéder à un sondage sur les parois touchées, intervention à laquelle les locataires se sont opposés. A teneur des explications des locataires, cette entreprise aurait alors constaté l'absence de toute isolation. Les photos produites par la bailleresse semblent en effet établir la seule présence, contre le mur extérieur, d'un mur de briques sans autre isolation.

Le 15 février 2006, elle leur a fait part de ce que le concierge, qui s'était rendu dans les lieux le 13 février 2006, avait constaté que les radiateurs ne fonctionnaient pas, que la température était froide et que des moisissures étaient présentes sur les murs, alors que chez les voisins, la température des lieux était bonne.

Le 17 février 2006, les locataires ont accepté une nouvelle intervention de l'entreprise I_____, s'interrogeant comme suit sur la remarque de la bailleresse relative à la fermeture des radiateurs : "Devons-nous comprendre qu'il y a un problème en relation avec l'appartement qui ne nous permettrait pas de régler la température des pièces dans lesquelles nous vivons, en tout temps, comme nous le désirons, et en utilisant les thermostats à notre disposition ? Y-a-t-il une température minimale dans cet appartement en-dessous de laquelle il n'est pas recommandé de descendre ?".

Après un nouvel échange de correspondance, la bailleresse a, dans la première quinzaine de mars 2006, fait remettre en état la soupape de ventilation du WC et déboucher les clapets d'aération des chambres, ce que les locataires ont reconnu par courrier du 15 mars 2006, invoquant toutefois alors de nouveaux problèmes, soit un afflux d'air froid dans la chambre par le clapet d'aération, des vibrations de la baie vitrée du salon et le grincement d'un radiateur.

Dans la présente procédure, les locataires font valoir qu'ils n'ont pu utiliser leur chambre à coucher, la présence de moisissures les ayant contraints de dormir dans leur salon. Ils imputent la responsabilité des températures trop basses, des moisissures, de l'humidité et de la condensation à un défaut l'isolation de l'immeuble. La bailleresse, quant à elle, fait valoir que les locataires gardent les vannes de leurs radiateurs fermées, qu'ils aèrent insuffisamment leur logement, qu'ils ont posé des rideaux trop épais empêchant la circulation de l'air, enfin qu'aucun autre appartement de l'immeuble ne présente de tels problèmes.

D. Dès le 31 janvier 2006, les locataires ont procédé à la consignation du loyer auprès de la caisse du Pouvoir judiciaire.

Ils ont ultérieurement, en temps utile, saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de la présente requête en validation de la consignation avec demande d'exécution de travaux et de réduction de loyer.

Le 18 août 2006, la Commission de conciliation a constaté qu'elle était, en l'absence d'une expertise sur les causes des problèmes invoqués, dans l'incapacité de prendre une décision sur la validation de la consignation et a constaté que la cause n'était pas conciliée.

Le 11 septembre 2006, les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers, réclamant *préalablement* un transport sur place et, *sur le fond*, (1) la constatation de la validité de la consignation, (2) la condamnation de la bailleresse à effectuer tous travaux nécessaires pour supprimer les problèmes de température, pour éliminer les causes d'humidité, de condensation et de moisissures dans l'appartement, et pour supprimer les défauts en découlant, soit notamment la réfection des peintures et murs de la chambre, du salon et de la cuisine, enfin la réparation de la bouche d'aération des toilettes visiteurs et du clapet d'aération de la grande chambre à coucher, (3) la suppression du loyer pour la période du 1^{er} juin 2005 au 15 août 2005 et une réduction de loyer de 50% dès le 11 novembre 2005 jusqu'à complète exécution des travaux susmentionnés, (4) la libération des loyers consignés en leur faveur à due concurrence, enfin (5) la condamnation de la bailleresse à leur restituer le trop-perçu.

La bailleresse a conclu à la constatation de la non-validité de la consignation opérée et à la libération immédiate des loyers consignés en sa faveur, et au rejet de la demande pour le surplus.

A l'appui de sa position, elle a fait valoir qu'elle avait immédiatement réagi lorsque les locataires lui avaient signalé des problèmes, que les locataires avaient refusé l'intervention de certaines entreprises et qu'elle avait, depuis l'entrée des locataires dans les locaux, effectué des travaux pour plus de 12'000 fr. L'appartement, en cas d'ouverture des radiateurs et d'aération correctes, n'était affecté d'aucun défaut et aucun autre appartement n'avait présenté de traces de moisissures ou une température insuffisante. En tout état, à aucun moment l'usage des locaux n'avait été restreint, de sorte qu'aucune suppression ou réduction de loyer n'était justifiée. La consignation du loyer n'avait pas été effectuée valablement, faute par les locataires de l'avoir préalablement mise en demeure d'effectuer des travaux et d'avoir annoncé leur intention de consigner le loyer.

Le 15 mars 2007, les locataires ont informé le Tribunal que les traces de moisissures, disparues à la fin de l'année 2006, n'avaient pas réapparu, ce qui rendait sans objet leur requête préalable de transport sur place.

- F. Le Tribunal des baux et loyers a statué sur la base des écritures des parties et des pièces produites, sans procéder à l'audition des parties ou à d'autres probatoires.

En substance, il a retenu que la consignation du loyer n'avait pas été opérée valablement, faute par les locataires d'avoir préalablement adressé une mise en demeure à la bailleuse, conformément à l'art. 259g CO. Immédiatement après l'avis des défauts donné le 11 novembre 2005, la bailleuse avait mandaté plusieurs entreprises (dont certaines n'avaient toutefois pu intervenir en raison du refus des locataires) et avait ainsi pris, dans des délais très raisonnables, toutes les mesures nécessaires en vue de procéder aux travaux adéquats. Enfin, les traces de moisissures avaient disparu, comme l'admettaient les locataires. Certes, des températures insuffisantes avaient été relevées dans l'appartement; toutefois, la bailleuse avait justifié qu'un tel problème ne se posait pas dans les autres appartements de l'immeuble et il "semblait plutôt" que l'insuffisance de chauffage ait été imputable au comportement des locataires, qui ne faisaient pas fonctionner tous les radiateurs et qui avaient posé des rideaux isolants empêchant la chaleur de circuler. Les bouches d'aération ayant également été réparées, il n'existait plus de travaux à exécuter.

Le fait que certains joints de la salle de bains aient présenté des traces de moisissure ne rendait pas l'usage du logement impossible et les travaux de remplacement, qui avaient duré trois jours, ne constituaient pas une gêne telle que l'appartement en aurait été rendu inhabitable, ce d'autant plus que les locataires bénéficiaient de toilettes indépendantes. Enfin, quelques traces de moisissure contre un mur ne justifiaient pas une réduction de loyer, la bailleuse ayant immédiatement entrepris des démarches pour remédier à ce problème.

Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Le litige porte sur la validité de la consignation d'un loyer annuel de 14'100 fr. pour une durée indéterminée, sur la suppression du loyer pour une période de 2 mois et demi et sur une réduction de loyer de 50% durant quinze jours et de 30% pour une durée indéterminée, enfin sur l'exécution de travaux et le remboursement du trop-perçu. La valeur litigieuse dépasse ainsi 8'000 fr. Le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56M, 56P LOJ) et la cognition de la Cour est complète.

-
2. Les locataires réclament tout d'abord que la Cour constate qu'ils ont valablement consigné leur loyer. La bailleuse le conteste, faisant valoir que la consignation n'a pas été précédée d'une information préalable.

2.1 Le locataire d'un bien immobilier 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 les loyers à échoir auprès d'un office désigné par le canton. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer (art. 259g CO). Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas ensuite valoir ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation (art. 259 h al. 1 CO).

La notion de délai "raisonnable" correspond à celle de délai "convenable" exprimée à l'art. 259b CO. La durée du délai est fonction de l'importance des travaux à effectuer, du degré d'urgence, du temps nécessaire à obtenir d'éventuelles autorisations administratives, des plans d'architecte, voire des devis comparatifs (LACHAT, Commentaire romand n. 3 ad art. 259b CO et réf. cit.). Si le locataire impartit un délai trop court au bailleur, celui-ci doit en requérir la prolongation mais à défaut, il est réputé agréer le délai qui lui a été fixé (ATF 116 II 436 consid. 2a). Nonobstant la formulation purement potestative de la disposition, il est admis que le locataire doit, simultanément ou ultérieurement, menacer le bailleur de la consignation du loyer: la menace de consignation et l'octroi d'un délai raisonnable sont ainsi les conditions indispensables d'une consignation valable, l'hypothèse de l'art. 108 CO étant réservée (LACHAT, op. cit. n. 3 ad art. 259g CO et réf. cit.).

2.2 En l'espèce, les locataires se sont plaints de défauts auprès de la bailleuse dès la conclusion du bail. Plus spécifiquement, les 11 et 14 novembre 2005, ils ont signalé à la bailleuse la présence de moisissures et de taches d'humidité dans l'appartement. Les locataires ont encore réclamé l'intervention de la bailleuse les 28 novembre et 13 décembre 2005, se plaignant alors d'une température trop basse. Ces différents courriers ne contiennent toutefois ni fixation d'un quelconque délai à la bailleuse pour procéder aux réparations requises (les locataires se contentant de réclamer une intervention "rapide"), ni menace de consignation du loyer.

Le 9 janvier 2006, les locataires ont réitéré leurs plaintes, courrier dans lequel ils se sont contentés d'indiquer que, faute de réponse "définitive et appropriée dans les jours à venir", ils se verraient "contraints de prendre des mesures légales" et, le 25 janvier 2006, ont informé la bailleuse qu'ils allaient "prendre les mesures légales". Il est douteux qu'en réclamant l'élimination des problèmes invoqués "dans les jours à venir", les locataires ont impartit à la bailleuse un délai convenable au sens de l'art. 259g CO, dans la mesure où la cause des problèmes d'humidité et de température relevés dans l'appartement n'était pas clairement établie et où l'exécution d'éventuels travaux nécessitait vraisemblablement

l'intervention préalable de spécialistes. Cette question peut néanmoins demeurer indécise. En tout état, en effet, les locataires n'ont pas clairement menacé la bailleuse d'une consignation future de leur loyer, mesure à laquelle ils ont procédé dès la fin du mois de janvier 2006, la simple allusion à des "mesures légales" étant, à cet égard, insuffisamment précise.

Les premiers juges ont ainsi avec raison retenu que la consignation de loyer effectuée par les locataires dès la fin janvier 2006 ne remplissait pas les conditions légales. Partant, le jugement querellé doit être confirmé, en tant qu'il ordonne la déconsignation immédiate en faveur de la bailleuse de tous les loyers consignés par les locataires.

3. Les locataires, se prévalant de défauts, réclament en outre la suppression du loyer pour la période du 1^{er} juin au 15 août 2005, une réduction de loyer de 50% pour la période du 1^{er} au 15 novembre 2005, enfin une réduction du loyer de 30% du 1^{er} décembre 2006 au 31 mars 2007 et du 15 octobre 2007 jusqu'à complète élimination des défauts, ainsi que le remboursement du trop-perçu.

3.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, entre autres, la remise en état de la chose ainsi qu'une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a CO). Ainsi, si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle 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 jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO et suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003, consid. 3.1 et 3.2; SJ 1997 p. 661 et ss, consid. 3a): il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. La notion de défaut de la chose louée est relative : l'existence d'un défaut s'apprécie en fonction des circonstances du cas particulier, et 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 (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 1997, p.143; HIGI, Commentaire zurichois n. 28 ad art. 258 CO). Par ailleurs, 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; ACJ/187/1994).

La demande de remise en état de la chose louée ne peut viser qu'à l'élimination des défauts et le locataire ne peut exiger que le bailleur effectue une prestation supplémentaire, c'est-à-dire qu'il exécute des travaux de rénovation ou d'amélioration; le bailleur n'est en effet pas tenu d'augmenter le confort ou l'équipement de la chose louée (ACJ/1098/2006).

Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence des défauts et de la diminution de l'usage de l'objet loué. Lorsque le bailleur procède aux travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il peut en déduire un droit, par exemple celui de faire échec à une consignation du loyer ou faire cesser la période de réduction du loyer. C'est sur lui que pèse, dans ce contexte, le fardeau de la preuve. Enfin, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, c'est au bailleur qu'il revient de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (ACJ/381/2007).

3.2 En l'espèce, les locataires soutiennent que l'appartement loué était totalement inhabitable du 1^{er} juin 2005 (début du bail) au 15 août 2005, d'une part en raison de l'état de la salle de bains, selon eux inutilisable, d'autre part en raison des travaux de remplacement des faïences auxquels la bailleuse a procédé en été 2005. Sur le sujet, la Cour relève que l'état des lieux mentionnait la présence de moisissures sur les joints des faïences de la salle de bains et que la bailleuse a admis la nécessité de procéder à leur réfection. L'existence d'un défaut doit ainsi être admise. La bailleuse conteste toutefois que l'existence desdites moisissures rendait l'appartement inhabitable et soutient que les travaux effectués dans la salle de bains n'ont duré que quelques jours, les locataires disposant par ailleurs d'autres sanitaires dans l'appartement.

Les locataires se plaignent ensuite d'apparition pendant la période hivernale, en particulier dans une chambre à coucher et dans le salon, de moisissures et de traces d'humidité, ainsi que de phénomènes de condensation, enfin de températures trop basses. L'ampleur de ces désagréments et leur origine font toutefois l'objet de contestations: les locataires soutiennent que les moisissures et l'humidité affectent de grandes surfaces, et attribuent leur origine et celles des températures insuffisantes à une mauvaise isolation de l'immeuble. La bailleuse, quant à elle, soutient que les surfaces atteintes sont réduites et attribue l'origine des problèmes soulevés au comportement des locataires, qui, selon elle, aèrent insuffisamment l'appartement, gardent certains radiateurs fermés et ont posé de lourds rideaux empêchant la circulation adéquate de l'air. Enfin, les locataires soutiennent que les défauts perdurent, respectivement qu'ils sont susceptibles de se reproduire tous les hivers, alors que la bailleuse fait valoir qu'elle a procédé

aux mesures nécessaires et que la situation n'est pas susceptible de se reproduire, si les locataires se comportent de manière adéquate.

Les premiers juges, qui avaient l'obligation d'instruire la cause d'office (art. 435 LPC), n'ont procédé ni à l'interrogatoire des parties (prescrit par l'art. 429 al. 2 LPC et qui n'apparaît pas a priori manifestement inutile), ni à aucun autre probatoire et les pièces produites ne sont pas suffisantes pour trancher ces différentes questions. Ces pièces ne permettent en effet pas d'établir avec précision l'état de salubrité de la salle de bains avant travaux, ni la durée de ces derniers, ni leur impact sur l'usage de l'appartement pendant leur déroulement, ni enfin la date à laquelle les locataires ont effectivement pris possession des lieux. S'agissant des problèmes invoqués ultérieurement, les pièces produites ne permettent pas d'établir l'ampleur des problèmes de moisissures, d'humidité et de températures évoqués; à cet égard, l'audition des personnes s'étant rendues sur les lieux est susceptible d'apporter des précisions. Enfin, si le rapport de E_____ produit à la procédure attribue les problèmes de température insuffisante à une mauvaise isolation de l'immeuble, cette pièce, qui n'a pas été confirmée sous serment et dont les conclusions ne sont pas autrement motivées, est insuffisante pour retenir que les locataires n'ont pas aggravé la situation en ne chauffant ou n'aérant pas correctement les locaux mis à leur disposition et ne permet en tous cas pas d'évaluer quels travaux seraient nécessaires pour rétablir une situation conforme au contrat.

La cause n'est ainsi pas en état d'être jugée. Il se justifie de la renvoyer aux premiers juges pour qu'ils donnent la possibilité aux parties de faire la preuve de leurs allégués, en procédant à leur interrogatoire et à des enquêtes par témoins, et ensuite, si besoin est, en recourant à une expertise, ainsi que pour nouvelle décision sur les conclusions en suppression et réduction de loyer, en restitution du trop-perçu et en exécution de travaux.

4. L'appel étant partiellement fondé, il se justifie de mettre à la charge de chaque partie un émolument de décision de 150 fr.

Le présent arrêt n'est final qu'en ce qui concerne les conclusions en constatation de la validité de la consignation. Au 1^{er} mars 2008, les montants consignés représentent 27'025 fr., loyer du mois de mars inclus. La valeur litigieuse de ce poste est ainsi supérieure à 15'000 fr. (art. 51 LTF)

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ et Y_____ contre le jugement JTBL/1183/2007 rendu le 24 septembre 2007 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6309/2006-5-D.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris en tant qu'il constate que la consignation du loyer opérée par X_____ et Y_____ n'a pas été effectuée valablement et qu'il ordonne la déconsignation immédiate en faveur de Z_____ SA des loyers consignés sur le compte 141 2006 008401.

L'annule pour le surplus.

Et, statuant à nouveau :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouvelle décision sur les conclusions tendant à la suppression, respectivement la réduction du loyer, à la restitution du trop-perçu et à l'exécution de travaux.

Condamne X_____ et Y_____, conjointement et solidairement, au versement d'un émolument d'appel de 150 fr.

Condamne Z_____ SA au paiement d'un émolument d'appel de 150 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, Mesdames Nathalie THURLER et Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.