

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8942/2016

ACJC/496/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 AVRIL 2018

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 juin 2017, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____SARL, p.a. **D_____**, _____, intimée, comparant par Me Maud VOLPER, avocate, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.04.2018.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/543/2017, rendu le 7 juin 2017 et reçu par les parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ et B_____ (ci-après: les locataires) de leurs conclusions en réduction de loyer relatif à un appartement de trois pièces au 2^{ème} étage d'un immeuble sis _____ à _____ (ch. 1), les a condamnés à verser à C_____ SARL (ci-après: la bailleresse) une somme de 6'573 fr. 95 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont considéré que la bailleresse ne contestait pas la présence des moisissures et un excès d'humidité dans l'appartement, mais faisait valoir leur imputabilité aux locataires. L'employé de la société représentant la bailleresse (témoin E_____) avait déclaré que la localisation des moisissures et de la condensation était caractéristique d'un manque d'aération. Le manque d'indépendance entre la bailleresse et ce témoin ne suffisait pas à décrédibiliser ces déclarations, lesquelles n'étaient pas infirmées par les autres témoignages. En effet, l'employé de l'entreprise de peinture attitrée de la bailleresse (témoin F_____) avait indiqué que les moisissures constatées dans l'immeuble étaient toutes consécutives à des infiltrations d'eau, contrairement à celles de l'appartement litigieux. Les locataires précédent et suivant n'avaient pas rencontré de problème de moisissures. Enfin, le voisin avait exposé, "dans une spontanéité certes surprenante", que les moisissures présentes dans son appartement avaient disparu depuis qu'il aéraït. Les tapisseries étaient restées arrachées durant quatre mois, mais B_____ avait renvoyé à tout le moins à une reprise l'entreprise venue entamer les travaux. Cette dernière n'avait par la suite pu travailler que l'après-midi, ce qui avait retardé la fin des travaux de plusieurs jours. Quant au problème de chauffage, les locataires ne l'avaient pas prouvé. Le défaut découlait de l'absence d'aération suffisante par les locataires, de sorte que la réduction de loyer sollicité n'était pas fondée, d'autant plus que l'appartement avait été repeint avant leur entrée. Il en était de même pour la remise en état des plinthes, ce problème ayant résulté des interventions rendues nécessaires par le comportement des locataires. Par ailleurs, les premiers juges ont retenu que la bailleresse avait dû verser la somme de 6'573 fr. 95 afin de réparer le dommage causé par le manque d'aération de l'appartement, lequel était imputable aux locataires.

- B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 10 juillet 2017, A_____ et B_____ ont formé recours contre ce jugement dont ils ont sollicité la suspension du caractère exécutoire et l'annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour leur octroie une réduction de loyer de 75% du 17 décembre 2015 au 31 mai 2016 puis de 5% du 1^{er} juin au 8 août 2016.

Ils ont produit des pièces nouvelles, soit deux brochures d'information publiées

par l'Office fédéral de la santé publique (OFSP), dont ils soutiennent qu'elles seraient recevables au motif que les faits qu'elles contiennent sont notoires.

b. L'intimée a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

c. Dans leur réplique, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

d. La cause a été gardée à juger le 11 octobre 2017, l'intimée ayant renoncé à dupliquer.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :

a. Le litige porte sur un appartement de trois pièces au 2^{ème} étage d'un immeuble sis _____ à _____, lequel a fait l'objet d'une pose de doubles-vitrages sur toutes ses fenêtres en 2009.

Cet appartement a été occupé par le même locataire de 1998 à 2015. Entendu comme témoin, celui-ci a déclaré qu'hormis le mur de la salle de bains qui s'était effrité en raison de l'eau, il n'avait connu aucun problème de moisissures. Il s'agissait d'un appartement d'angle au nord, situé dans un immeuble ancien avec une isolation d'époque. En hiver, avec le chauffage, l'on pouvait ressentir une sensation de crudité, raison pour laquelle il avait un radiateur électrique qu'il lui arrivait d'enclencher. Le changement des fenêtres avait un peu amélioré l'isolation, mais par grand froid, la sensation décrite, un peu désagréable, dont il n'avait jamais parlé à la régie, pouvait persister.

L'appartement a été entièrement repeint aux alentours de septembre 2015, ce qui ressort d'une facture de G_____ SARL du 21 septembre 2015, dont les postes ne comportent pas celui de la pose d'une couche isolante sur les murs.

b. Le 26 octobre 2015, C_____ SARL, propriétaire, représentée par D_____ SA, ainsi que B_____ et A_____, locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur l'appartement précité.

Ce bail, de durée déterminée, a été conclu du 28 octobre 2015 au 31 octobre 2016, pour un loyer de 1'350 fr. et des charges de 183 fr. par mois.

c. C_____ SARL appartient à la famille H_____. I_____ en était le gérant avec signature individuelle.

J_____, devenue K_____ SARL, appartient également à la famille H_____ et représentait les intérêts de la bailleuse, aux côtés de D_____ SA. L_____ en était l'associé gérant avec signature individuelle.

Entendu comme témoin, E_____ a déclaré avoir travaillé de 2012 à 2015 auprès de D_____ SA et depuis 2016 pour K_____ SARL, comme gérant

principalement en charge de questions techniques. Il a exposé que L_____, pour le compte de K_____ SARL, gérât plusieurs biens dont certains de son père.

d. Les locataires ne maîtrisent pas le français.

e. Ils ont allégué ne pas avoir eu de machine à laver et/ou à sécher le linge et avoir aéré l'appartement chaque fois qu'il faisait beau.

Ils ont ajouté avoir immédiatement acheté deux radiateurs électriques, l'un pour la chambre et l'autre pour le salon, car ils "mouraient de froid". Du fait de ces radiateurs, la température était suffisante et ni le technicien de la régie ni l'entreprise M_____ SA n'avaient donc pu constater de problème de ce point de vue.

f. Les 11 et 23 novembre 2015, M_____ SA a débloqué les vannes des radiateurs et constaté une température de 22 degrés dans l'appartement. A teneur du dossier, la question de savoir à laquelle des dates précitées a eu lieu chacune de ces deux interventions demeure ouverte, ce point étant cependant sans incidence sur l'issue du litige.

Entendu comme témoin, N_____, chauffagiste chez M_____ SA depuis 2008, a confirmé le rapport de son entreprise faisant état de deux visites pour constater une température de 22 degrés dans l'appartement et le fait que tous les radiateurs fonctionnaient. Le rapport n'indiquait rien s'agissant de la présence de radiateurs électriques d'appoint ni au sujet de l'humidité, ce dernier point n'étant pas de l'objet de la visite. Son entreprise était intervenue sur la base d'un bon de K_____ SARL. Elle n'avait pas eu à faire d'intervention régulière en lien avec cet immeuble et/ou cet appartement.

g. Les locataires ont déclaré que des infiltrations d'eau sur les murs de la chambre et du salon étaient apparues dès décembre 2015.

Ils ont ajouté que leur voisin d'en face, prénommé O_____, et celui du dessous avaient également connu des problèmes d'humidité excessive et de chauffage.

h. Par courriel du 8 décembre 2015, B_____ a informé J_____ que l'appartement se dégradait avec l'humidité par manque de chauffage.

Il a joint à ce courriel des photographies attestant de gouttes d'eau sur un plafond, d'un décollement de la peinture au plafond et de moisissures dans les angles entre les murs d'une ampleur moyenne (pièce 1 bailleresse).

i. J_____, soit pour elle E_____, et la société G_____ ont procédé à une visite de l'appartement le 17 décembre 2015.

Un traitement des moisissures, par l'application d'une couche de peinture isolante, a été effectué le jour même en urgence sur les murs touchés par les moisissures, soit dans la chambre et le salon.

E_____ a exposé que lors de cette visite, la température ambiante était normale, conformément à ce qu'indiquait le rapport de M_____ SA, dont il avait pris connaissance auparavant. Un radiateur électrique était installé dans le salon, mais, à son souvenir, pas dans la chambre. Il n'avait d'ailleurs plus reçu de plainte à ce sujet. L'après-midi même, G_____ avait nettoyé les moisissures pour permettre aux locataires de bien passer les fêtes de fin d'année.

Entendu comme témoin le 26 avril 2017, F_____, peintre chez G_____ depuis deux ans, a déclaré que celle-ci était l'entreprise attitrée de K_____ SARL et que son interlocuteur principal était E_____. Les seuls problèmes de moisissures pour lesquels G_____ était intervenue dans l'immeuble étaient liés à des dégâts d'eau, alors que dans l'appartement litigieux, de tels dégâts n'étaient pas survenus. Il n'était pas en mesure d'indiquer la cause de l'humidité constatée dans cet appartement, faute de souvenir précis de ses visites, à l'exception d'un ressenti d'humidité plus élevé que la normale. Avant les fêtes de Noël, il avait donné suite à un ordre de travail pour bloquer la moisissure par une couche de peinture isolante dans le salon et, peut-être, dans la chambre. Il savait que cela ne réglait pas le problème, mais il s'agissait de permettre aux locataires de bien passer les fêtes.

Les locataires ont allégué qu'à la suite de l'intervention du 17 décembre 2015, la situation s'était dégradée avec l'apparition de moisissures localisées à l'endroit où le produit avait été appliqué.

j. Le 18 décembre 2015, se référant à cette visite, J_____ a informé par écrit les locataires que son technicien, E_____, avait constaté une forte sensation d'humidité et de la condensation sur les fenêtres, le plafond de la salle de bains ainsi que la tablette de la fenêtre. Il en avait été conclu que les moisissures constatées provenaient de cette condensation due à une mauvaise aération. Il leur a été rappelé leur obligation d'aérer découlant des Règles et Usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève et précisé que le coût des travaux de remise en état serait mis à leur charge.

Devant le Tribunal, E_____ a déclaré confirmer la teneur de son courrier précité du 18 décembre 2015. Il a ajouté que les moisissures étaient présentes sur deux murs de la chambre et un grand mur du salon avec un petit retour vers la fenêtre. Le problème, selon lui, venait d'un manque d'aération parce qu'il y avait de la saturation d'eau en bas des vitrages et en forte quantité dans la salle d'eau. Or, il était constant que ces phénomènes se produisaient lorsqu'il y avait un manque d'aération. Les locataires prétendaient qu'à chaque pluie, il y avait des infiltrations

par la façade, mais lui-même n'avait rien constaté de tel en cette matinée pluvieuse du 17 décembre 2015.

k. Par courrier du 6 janvier 2016, les locataires ont signalé à D_____ SA que la température de l'appartement était insuffisante, qu'il y régnait une forte humidité, malgré une aération normale, et que celle-ci commençait à s'imprégner dans les meubles, ce qui les inquiétait par ailleurs pour leur santé. Ils lui ont rappelé l'avoir informée de l'apparition de moisissures.

l. Le 18 janvier 2016, G_____ a fait parvenir à la bailleuse, soit pour elle à E_____, un devis de 2'309 fr. pour la remise en état des peintures de la chambre et du salon, notamment par l'application d'une peinture isolante et de dispersion.

m. Au début du mois de février 2016, le papier peint des murs a été entièrement arraché dans le salon et la chambre ainsi que les plinthes enlevées par G_____, afin de permettre aux murs de sécher plus vite.

E_____ a exposé que du fait de la réapparition des moisissures dans l'appartement litigieux, l'entreprise s'était à nouveau rendue sur place, pour arracher les papiers peints.

Des photographies de l'état de l'appartement ensuite de cette intervention figurent au dossier (pièce 16 locataires). F_____ a confirmé que la pièce précitée représentait l'état de l'appartement jusqu'à ce que le problème d'humidité soit réglé et que le logement soit ensuite repeint.

n. Le 11 février 2016, K_____ SARL a donné à G_____ l'instruction de procéder aux travaux visés par le devis précité, à charge du locataire.

o. Le même jour, K_____ SARL a rappelé par écrit aux locataires que les moisissures étaient dues à un manque d'aération, selon les constatations effectuées lors de la visite intervenue le 17 décembre 2015. Elle leur remettait les factures adressées par G_____ à la bailleuse, soit pour elle E_____, en lien avec les travaux intervenus d'un montant de 1'101 fr. aux fins de remboursement par leurs soins. Il leur était également envoyé le devis précité du 18 janvier 2016 de remise en état à hauteur de 2'309 fr.

p. Un contrôle avant travaux effectué le 23 février 2016 par G_____ a relevé un taux d'humidité de 30% à 50% dans l'appartement. Ce résultat a été transmis le jour même à K_____ SARL, étant ajouté qu'un nouveau relevé interviendrait deux semaines plus tard afin de déterminer la possibilité de procéder aux travaux.

E_____ a exposé que l'entreprise s'était rendue sur place, mais n'avait pas pu procéder aux travaux de réfection en raison de l'excès d'humidité. Ce problème d'humidité n'avait été résolu qu'au milieu du mois d'avril 2016 et non pas dès le

milieu du mois de mars 2016.

q. Les locataires et K_____ SARL ont procédé à un échange de courriers les 10 et 16 mars 2016.

Les premiers ont indiqué qu'il était inconcevable que les moisissures dans les angles de la chambre et du salon, qui provenaient d'infiltrations d'eau dues à une mauvaise isolation de l'immeuble, leur soient imputables. Ils ont mis en demeure la bailleuse de réaliser les travaux d'isolation nécessaires à éliminer ce défaut, l'assèchement des murs du salon de même que leur réfection et la peinture ou la pose de papier peint dans la chambre.

K_____ SARL a rappelé avoir constaté l'absence d'infiltrations d'eau ainsi que la présence de gouttelettes d'eau au plafond du séjour et avoir identifié un problème de manque d'aération imputable aux locataires. Le problème de chauffage invoqué par ceux-ci n'existait pas, selon le rapport de l'entreprise mandatée pour le contrôler. La remise en état des murs avait été demandée à l'entreprise, mais lors de son passage le 23 février 2016, le taux d'humidité ne le permettait pas. Elle a exposé être consciente des difficultés d'entretien d'un immeuble de cette ancienneté, tout en insistant sur l'obligation des locataires d'aérer quotidiennement. Elle a proposé de prendre en charge la moitié des frais des travaux par gain de paix, moyennant l'engagement par écrit des locataires d'y procéder.

r. Les locataires ont consigné le loyer dès avril 2016.

s. Lors de leur visite de l'appartement le 13 avril 2016, E_____ et G_____ ont constaté que le démarrage des travaux était possible, même s'il y avait encore de la condensation en bas des fenêtres et de l'eau sur la tablette de la salle de bains. Le radiateur électrique était, selon le premier, toujours présent dans le salon.

Par courriel du 21 avril 2016, G_____ a informé E_____ que le contrôle effectué dans l'appartement le jour même avait révélé un taux d'humidité de 10% à 30%, de sorte qu'il avait été convenu avec les locataires que les travaux de remise en état débuteraient le 27 avril 2017.

t. A teneur d'un courriel du 27 avril 2016, G_____ a informé E_____ s'être rendue le jour même dans l'appartement pour y débiter les travaux et avoir été renvoyée par le locataire, au motif que celui-ci travaillait de nuit et que les travaux ne pouvaient ainsi être effectués que l'après-midi. La durée de l'intervention prévue était d'environ une semaine. Au vu des exigences précitées du locataire, ceux-ci prendraient au mieux deux semaines, si les pièces étaient vidées, ce qui n'était pas le cas de la chambre lors de son dernier passage.

L'employé de G_____, F_____, a confirmé devant le Tribunal que l'accès à

l'appartement pour les travaux avait été compliqué car le locataire travaillait de nuit et dormait le matin. Il lui était arrivé de renvoyer l'entreprise, ce qui ressortait des courriels. Ils avaient dès lors planifié les travaux uniquement l'après-midi au lieu de toute la journée, ce qui n'avait pas permis d'achever tout en une semaine, comme prévu.

Les locataires ont allégué que B_____ travaillait la nuit et ne pouvait pas dormir de jour si les entreprises étaient présentes. Il n'avait toutefois demandé qu'une seule fois à l'entreprise qui s'était présentée de repasser l'après-midi.

u. Par un deuxième courriel du 27 avril 2016, G_____ a informé E_____ que la date "temporaire" de début des travaux avait été fixée avec le locataire au 29 avril 2016.

Dans un courriel du 28 avril 2016, G_____ a informé K_____ SARL que le début des travaux était reporté au 2 mai 2016, date à confirmer en fonction du planning du locataire.

Par un courriel du 29 avril 2016, l'entreprise a informé K_____ SARL que le début des travaux était reporté au 3 mai 2016, ce qui avait été confirmé avec le locataire, que ceux-ci devaient s'effectuer sur des journées complètes afin d'avancer au plus vite, mais qu'au vu du planning du locataire qui ne souhaitait pas prendre de vacances, il était impossible de procéder au travail en cinq jours consécutifs et il lui avait ainsi été proposé des interventions en son absence du logement.

v. Par requête du 29 avril 2016, non conciliée le 6 juillet 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers - où il n'est pas contesté que la bailleuse était représentée par E_____ - et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 6 septembre 2016, les locataires ont conclu à la validation de la consignation du loyer, à ce que la bailleuse soit condamnée à remettre en place les plinthes dans le salon et la chambre de même qu'à une réduction de loyer à raison de 75% du 17 décembre 2015 au 31 mai 2016 puis de 5% du 1^{er} juin 2016 jusqu'à la complète exécution des travaux.

Ils ont fait valoir avoir constaté dès leur arrivée une importante humidité dans leur appartement. Très rapidement des moisissures étaient apparues dans le salon et la chambre. Dès lors que les vannes thermostatiques avaient dû être débloquées peu après leur arrivée, ils en avaient déduit que l'humidité constatée était due à un manque de chauffage, rien n'indiquant toutefois que telle était bien la cause de l'humidité et des moisissures.

Ils ont produit des photographies de la condensation sur un plafond et de plusieurs moisissures s'étendant sur une longueur conséquente, voire sur toute la longueur, dans les angles entre les murs de même que dans les angles entre ceux-ci et le

plafond (pièce 5 locataires), dont l'ampleur peut être qualifiée de moyenne, voire importante. Ils ont produit également des photographies de l'état des murs du salon et de la chambre après l'arrachage complet du papier peint et le retrait des plinthes (pièce 16 locataires). L'aspect visuel de ces deux pièces, en chantier, en résultant apparaît fortement dégradé.

w. Les travaux de réfection des peintures, à l'exception de la remise en place des plinthes, ont débuté le 3 mai 2016.

x. Par courriel du 4 mai 2016, G_____ a informé K_____ SARL que les murs n'étaient pas encore secs et qu'il fallait attendre qu'ils sèchent avant de pouvoir poser la "SUPERWAND" et le papier peint.

y. A teneur d'un courriel du 11 mai 2016, l'entreprise précitée a informé K_____ SARL avoir constaté qu'il n'y avait "presque plus" d'humidité et avoir fixé une date temporaire pour les travaux au 13 mai 2016, date à confirmer au vu du planning du locataire.

Le 12 mai 2016, l'entreprise a informé K_____ SARL être finalement intervenue le jour même pour continuer les travaux et l'a remerciée de faire intervenir un menuisier afin de remplacer les plinthes qui avaient été endommagées lors de leur dépose.

Selon la facture de G_____ du 20 mai 2016 adressée à la bailleresse, soit pour elle E_____, les travaux ont coûté 5'472 fr. Le poste le plus élevé - de 1'105 fr. - consiste dans la pose d'une "Isolation SUPERWAND" sur l'entier du mur du salon.

F_____ a exposé que les travaux avaient dû être terminés au maximum une semaine avant le 20 mai 2016, date de la facture. En effet, les factures de son entreprise étaient toujours émises quelques jours seulement après la fin des travaux.

z. Un bon de travail a été transmis par K_____ SARL à l'entreprise de menuiserie le 12 mai 2016 en vue de la remise en état des plinthes.

a.a Les plinthes ont été remises en place par l'entreprise de menuiserie le 8 août 2016, la facture y relative s'élevant à 404 fr.

E_____ a déclaré que les bons de travail étaient toujours envoyés à l'entreprise concernée et aux locataires. Certaines entreprises contactaient elles-mêmes les locataires, mais par principe il appartenait à ces derniers d'agir. En l'occurrence, l'intervention de l'entreprise n'avait eu lieu qu'en août 2016, du fait que les locataires et l'entreprise ne s'étaient pas contactés. Il a ajouté que ce n'était qu'à la suite de l'audience qui s'était tenue devant la Commission de conciliation en

matière de baux et loyers qu'il s'était rendu compte du fait que ces travaux n'avaient pas débuté et qu'il avait contacté l'entreprise afin d'y remédier.

Les locataires ont exposé ne pas se souvenir avoir reçu le bon de travail précité, lequel ne figurait d'ailleurs pas dans leur dossier.

a.b Entendu comme témoin le 26 avril 2017, O_____, locataire depuis douze ans de l'appartement situé en face des locaux litigieux, a déclaré avoir rencontré des problèmes de moisissures en 2016 sur les hauts des murs et dans les coins de sa chambre. La régie avait fait exécuter des travaux de peinture en août 2016 et tout était rentré dans l'ordre. Il a ajouté que le problème était peut-être dû au fait qu'il n'aérait pas assez son appartement, ce à quoi il procédait davantage depuis lors.

a.c Les locataires ont quitté les locaux à la fin du mois d'octobre 2016.

a.d Dans sa réponse du 1^{er} novembre 2016, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires. Elle a formé une demande reconventionnelle tendant à leur condamnation au paiement en sa faveur de la somme de 6'573 fr. 95 qu'elle avait dépensée pour l'arrachage du papier des murs, l'application de la peinture isolante et la réfection de ceux-ci.

Elle a fait valoir que le défaut ne lui était pas imputable. Selon elle, en effet, le précédent locataire n'avait, durant quinze ans, rencontré aucun problème de moisissures, les locaux avaient entièrement été repeints avant l'entrée de A_____ et B_____ et aucune insuffisance de chauffage n'avait été constatée, les précités n'en ayant jamais fait état après le déblocage des vannes des radiateurs en novembre 2015. Il apparaissait bien plutôt que le défaut était dû à un manque d'aération des locaux par les locataires, lesquels avaient fait un usage non conforme de la chose louée.

a.e Entendue comme témoin le 26 avril 2017, P_____, nouvelle locataire de l'appartement litigieux depuis décembre 2016, a déclaré que celui-ci avait été repeint "à neuf" avant son entrée, à une date inconnue. Elle aérait régulièrement son appartement et n'avait pas rencontré de problème de moisissures. Arrivée en décembre, elle avait dû attendre quelques jours avant que le chauffage fonctionne de sorte que la température soit agréable. Elle ne rencontrait aucun problème depuis lors.

E_____ a déclaré que depuis le 1^{er} décembre 2016, l'appartement était reloué, sans avoir fait l'objet de travaux de réfection. Aucune plainte n'avait été formée par la nouvelle locataire concernant le chauffage et/ou des moisissures.

a.f Le 1^{er} mars 2017, ayant restitué leur logement dans l'intervalle, les locataires ont retiré leurs conclusions tendant à la validation de la consignation du loyer et à la remise en état des plinthes.

EN DROIT

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

Celle-ci est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Les dernières conclusions de première instance tendaient à une réduction de loyer à raison de 75% du 17 décembre 2015 au 31 mai 2016 puis de 5% du 1^{er} juin 2016 jusqu'à la complète exécution des travaux, à savoir le 8 août 2016, soit une valeur litigieuse de 7'123 fr. ([75% de 1'533 fr. (1'350 fr. + 183 fr.) x 6 mois] + [5% de 1'533 fr. x 3 mois]). La conclusion reconventionnelle de la bailleresse (6'573 fr.) n'a pas à y être ajoutée, les deux conclusions s'excluant l'une l'autre (art. 94 CPC).

Seule la voie du recours est ainsi ouverte en l'espèce.

- 1.2** Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 30 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 CPC).

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 221 al. 1, 142 et 143 CPC). Il est ainsi recevable.

- 1.3** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC). Les pièces nouvellement déposées par les recourants ne sont donc pas recevables.
3. Les recourants font valoir que l'existence du défaut est admise et que la bailleresse ne peut s'exonérer de la réduction du loyer qu'en prouvant leur responsabilité dans la survenance de celui-ci.

Le Tribunal avait à tort retenu qu'ils n'avaient pas démontré la cause du défaut consistant dans une température trop basse. La localisation des moisissures aux angles exposés des pièces indiquait que celles-ci provenaient d'un défaut d'isolation de la façade.

Le Tribunal s'était fondé de façon arbitraire sur les déclarations de E_____, employé de K_____ SARL, laquelle était gérée par L_____, de la famille de

I_____, gérant de la bailleuse. E_____ avait en outre représenté la bailleuse devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Il ne pouvait donc être considéré comme un témoin. Au surplus, les autres personnes entendues n'avaient pas confirmé ses déclarations. Par ailleurs, sa supposition, selon laquelle le défaut provenait d'un manque d'aération, avait à tort été retenue, faute pour le précité d'avoir été entendu à titre d'expert. L'employé de l'entreprise de peinture avait déclaré qu'il ignorait la cause de l'humidité constatée. Leur voisin avait également souffert de moisissures. Il était parti de l'idée qu'il n'aérait pas assez, sans en être certain. Le témoignage de la locataire suivante n'était d'aucun secours. En effet, le problème avait pu être résolu, notamment par la couche d'isolation posée avant son entrée.

Par ailleurs, la lenteur dans l'exécution des travaux était due à un manque de coordination imputable à la bailleuse et ne pouvait se justifier par le fait que le recourant devait se reposer le jour. En effet, elle avait été informée de ce point et il lui incombait d'en tenir compte.

L'intimée soutient que les locataires prétendent à tort qu'une insuffisance de chauffage, dont ils n'avaient pas fait la démonstration, était la cause du défaut. Le chauffagiste avait constaté une température de 22 degrés, le bon fonctionnement des radiateurs et n'avait pas eu à intervenir régulièrement en lien avec cet immeuble. Le précédent locataire n'avait pas rencontré de problème de moisissures, ni de chauffage important. La locataire suivante n'avait rencontré aucun de ces problèmes. Selon le témoin E_____ par ailleurs, la localisation des moisissures était caractéristique d'un manque d'aération. Or, le fardeau de la preuve du prétendu défaut de chauffage incombait aux locataires. Le fait qu'elle ait admis l'existence du défaut ne pouvait avoir pour effet de renverser le fardeau de la preuve quant à l'origine de celui-ci. En outre, elle avait fait la démonstration de l'absence de problème de chauffage. Le voisin des locataires avait en particulier déclaré avoir rencontré des problèmes de moisissures, lesquels avaient disparu à la suite des travaux de peinture effectués et que ce défaut était peut-être dû au fait qu'il n'aérait pas suffisamment, ce à quoi il procédait davantage depuis. L'employé de l'entreprise de peinture avait quant à lui déclaré n'être intervenu dans l'immeuble, mis-à-part pour ce qui était de l'appartement litigieux, qu'en raison de moisissures liées à des dégâts d'eau.

Dans son argumentation subsidiaire, l'intimée soutient que seule une réduction de loyer durant deux mois était fondée. En effet, le manque de collaboration des locataires avait entraîné un retard dans l'exécution des travaux.

- 3.1 3.1.1** Les personnes autorisées à représenter la personne morale en justice ne doivent être interrogées que comme partie (art. 159 CPC en relation avec les art. 163-164 et 191-192 CPC) et non comme témoin (art. 169 ss en relation avec les art. 165-167 CPC; ATF 141 III 80 consid. 1.3, 1.4 et 2, note MÄTZENER in

ius.focus 1/2016 n. 19).

3.1.2 Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, soit la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Excepté le cas où la chose est inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 225; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 52 p. 198).

3.1.3 Le locataire est responsable des défauts que lui-même ou l'une des personnes dont il répond provoque par un usage de la chose louée négligent et non conforme au contrat (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 4 ad art. 259b CO, p. 225).

Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, BOHNET/CARRON/MONTINI, 2^{ème} éd., 2017, n. 53 ad art. 259d CO).

3.1.4 Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci. Les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommage-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 257h al. 1 et 3 CO).

Est contraire à la bonne foi l'attitude du locataire qui ne réagit pas aux demandes de fixation d'un rendez-vous pour l'exécution de travaux ou qui les repousse sans raison. Dans ce cas, le locataire ne saurait faire valoir la continuation d'une

réduction de loyer et la consignation du loyer sans commettre d'abus de droit (AUBERT, op. cit., n. 24 ad art. 257h CO).

3.2 3.2.1 En l'espèce, le Tribunal a considéré à juste titre que l'existence d'un défaut affectant l'appartement litigieux n'était pas contestée.

Ce défaut, dont l'importance sera qualifiée de moyenne à grave, a consisté dans un taux d'humidité élevé dans l'appartement et des moisissures sur le grand mur du salon et deux murs, à tout le moins, de la chambre. L'importance du défaut est confirmée par le fait que la bailleuse a estimé qu'une intervention en urgence était nécessaire le 17 décembre 2015 afin de permettre aux locataires de passer les fêtes de fin d'année dans des conditions acceptables. La bailleuse en a eu connaissance le 8 décembre 2015. Cela étant, les locataires concluent à une réduction du loyer à partir du 17 décembre 2015, de sorte qu'il sera retenu que le défaut est apparu à cette date. Les moisissures ont disparu lorsque le papier peint a été complètement arraché et les plinthes déposées dans la chambre et le salon au début du mois de février 2016, à une date indéterminée qui sera arrêtée au 1^{er} février 2016. Par ailleurs, il sera retenu que le taux d'humidité est revenu à la normale le 21 avril 2016, date à laquelle un relevé l'a constaté.

Un défaut esthétique, dont l'importance sera qualifiée de moyenne à grave, consistant dans le fait que la chambre et le salon présentaient l'aspect d'un chantier à la suite de l'arrachage complet des papiers peints et la dépose des plinthes, est apparu le 1^{er} février 2016, comme retenu au paragraphe précédent. Il a subsisté jusqu'à la fin des travaux de réfection, laquelle est intervenue à une date qui sera fixée au 17 mai 2016. En effet, selon l'employé de l'entreprise, la fin des travaux a dû intervenir quelques jours, au plus tôt une semaine, avant le 20 mai 2016, date de la facture. Pour ce qui est des plinthes déposées à même le sol, ce dernier défaut, dont l'importance sera qualifiée de moyenne, a perduré jusqu'au 8 août 2016.

3.2.2 Cela étant, contrairement à ce qu'ont retenu de façon manifestement inexacte les premiers juges, l'origine, litigieuse, du taux élevé d'humidité et des moisissures reste indéterminée à teneur du dossier.

En effet, la bailleuse, à qui incombe le fardeau de la preuve (cf. consid. 3.1.3 *supra*), a échoué à démontrer la seule cause du défaut qu'elle a allégué, à savoir qu'il s'agirait d'un manque d'aération de la part des locataires.

Les déclarations et suppositions de E_____ à cet égard ne sont pas probantes, faute pour celui-ci de présenter l'indépendance nécessaire, pour les motifs suivants. Il entretenait des liens étroits, personnels et/ou professionnels au travers de son employeur, avec la bailleuse. Il représentait en outre celle-ci dans ses rapports avec les locataires en lien avec les défauts faisant l'objet de la présente procédure, étant leur interlocuteur. Il a été en particulier l'auteur du courrier de la

précitée du 18 décembre 2015, par lequel elle les informait mettre à leur charge le coût des travaux, au motif d'un manque d'aération de leur part. Enfin, il a comparu pour la bailleuse à l'audience de conciliation devant la Commission de conciliation. En raison de ce qui précède, les déclarations de E._____ ne peuvent être prises en considération autrement que comme des allégations d'une partie. En outre, rien ne permettait de retenir qu'il présentait, au même titre qu'un expert, les compétences suffisantes pour apprécier l'origine du défaut, sans compter qu'il ne ressort pas non plus du dossier qu'il aurait effectué des investigations à cette fin. Il apparaît au contraire que sa conclusion précitée a été hâtive.

Le fait que le précédent locataire de l'appartement n'ait pas rencontré ce défaut durant quinze ans ne peut pas non plus suffire à retenir que celui-ci provenait d'un manque de ventilation manuelle imputable aux recourants. Toutes sortes de paramètres ont pu, isolément ou en conjonction, intervenir et se modifier depuis lors. L'on citera notamment la température régnant dans l'appartement, qui a pu varier en raison d'une utilisation et/ou d'un fonctionnement différents des radiateurs électriques d'appoint installés, l'isolation thermique du bâtiment et/ou le système de ventilation mécanique dans l'immeuble et/ou dans l'appartement qui ont pu se dégrader avec le temps, l'utilisation de la salle de bains et de la cuisine qui, tout en restant conforme au contrat, a pu être différente, de même que la ventilation manuelle de l'appartement. Au sujet de ce dernier paramètre, le fait - en tout état non démontré - pour les recourants d'aérer par hypothèse moins que le précédent locataire ne relèverait pas encore forcément d'un usage de la chose louée non conforme au contrat.

D'ailleurs, le voisin des recourants n'a pas non plus rencontré le défaut litigieux durant douze ans. Puis, sans qu'aucune modification de son usage de la chose ne soit alléguée ni démontrée, un tel défaut s'est pour la première fois manifesté dans son appartement en 2016, soit à la même époque que dans l'appartement des recourants.

L'explication fournie par celui-ci au Tribunal, selon laquelle le défaut, ensuite de son élimination par des travaux de réfection, n'était pas réapparu, du fait peut-être qu'il aérerait plus que par le passé son appartement, ne change rien à la conclusion découlant des deux paragraphes précédents. Ce témoin n'est pas un expert et il a formulé une simple hypothèse. Celle-ci n'est de toute façon pas de nature à expliquer l'apparition de moisissures après douze années, ceci à la même époque que dans l'appartement des recourants. En effet, la modification alléguée de son usage de la chose est intervenue seulement après l'apparition des moisissures et les travaux de réfection.

Contrairement à ce qu'a déclaré l'employé de l'entreprise de peinture et qu'ont retenu à tort les premiers juges, celle-ci a donc dû intervenir en 2016 à deux reprises dans l'immeuble pour remédier à l'apparition de moisissures qui n'étaient

pas liée à des dégâts d'eau, à savoir dans l'appartement des recourants et dans celui de leur voisin.

Le fait que la locataire suivante de l'appartement litigieux n'ait durant quatre mois pas rencontré le même défaut que les recourants n'est pas non plus probant quant à l'origine de celui-ci. En effet, cet élément tend à démontrer seulement que les travaux effectués dans l'appartement avant son entrée en vue d'éliminer le défaut - comprenant la pose d'une couche isolante "SUPERWAND", contrairement à ceux effectués avant l'entrée des recourants - ont été couronnés de succès, tout comme ils l'ont d'ailleurs été dans celui du voisin précité des recourants, lesquels sont intervenus à la même époque, en août 2016.

S'agissant de l'hypothèse de l'origine du défaut consistant dans une température insuffisante dans l'appartement litigieux, il n'y a pas lieu de déterminer si les recourants ont échoué ou non à apporter la preuve de son existence et de sa relation de cause à effet avec le défaut invoqué à l'appui de la demande de réduction de loyer, lequel consiste dans le taux élevé d'humidité et les moisissures. En effet, le fardeau de la preuve de la cause du défaut n'incombe pas aux locataires, contrairement à celui du défaut lui-même, mais à la bailleresse qui souhaite s'exonérer de la réduction de loyer réclamée (cf. consid. 3.1.3 *supra*).

3.2.3 De façon manifestement inexacte également, les premiers juges ont considéré que les locataires étaient responsables de la persistance des défauts retenus jusqu'au 8 août 2016.

En effet, alors que les défauts ont été signalés le 8 décembre 2015, l'étape préalable à leur élimination, soit l'arrachage des papiers peints, n'est intervenue qu'au début du mois de février 2016, sans qu'une responsabilité des locataires à cet égard ne soit alléguée ni démontrée. Le 23 février 2016, l'excès d'humidité dans l'appartement ne permettait pas de débiter les travaux de réfection à proprement parler. Selon les déclarations de E_____, la résolution du problème d'humidité, nécessaire à la mise en œuvre des travaux, n'est intervenue qu'au milieu du mois d'avril 2016, ce qui a été constaté par un relevé, le 21 avril 2016. Il a ensuite été convenu entre les parties que ces travaux débuteraient le 27 avril 2017.

Du fait que les locataires ont ensuite renvoyé l'entreprise ce jour-là, le début des travaux a été reporté de deux jours, soit au 29 avril 2016. Seul ce report peut être retenu comme relevant de la responsabilité des locataires, faute pour la bailleresse de démontrer qu'un tel renvoi serait intervenu à plusieurs reprises.

Le début des travaux a ensuite été reporté au 3 mai 2016 sans qu'une responsabilité des locataires à cet égard ne soit alléguée ni démontrée, date à laquelle ils ont effectivement débuté. Le 4 mai 2016 cependant, l'entreprise a

informé la bailleresse devoir attendre que les murs sèchent, ce qui était pratiquement le cas le 11 mai 2016.

La continuation des travaux a donc été fixée au 13 mai 2016, mais est intervenue le 12 mai 2016. Les travaux ont duré cinq jours, soit jusqu'au 17 mai 2017, comme retenu ci-dessus, ce qui correspond à la durée normale de tels travaux selon l'entreprise.

Le fait que seules des demi-journées de travail ont prétendument pu être effectuées en raison du besoin de repos du locataire le matin n'a donc en pratique pas eu d'incidence sur la date de fin des travaux. En tout état, même si ceux-ci avaient duré deux semaines au lieu d'une, ce report aurait été négligeable eu égard à la durée totale de plus de sept mois et demi du défaut. Au surplus, l'absence de prise de vacances à ce moment-là et le besoin légitime de repos du locataire le matin découlant de son travail de nuit, non contesté, ne pourrait être reproché à celui-ci.

S'agissant des plinthes, si la bailleresse a démontré avoir entrepris à temps les démarches nécessaires auprès de l'entreprise le 12 mai 2016 en lui faisant parvenir un bon de travail, elle n'a cependant pas prouvé avoir adressé ce bon également aux locataires, ni en tout état qu'il leur incombait de contacter l'entreprise en vue de l'exécution des travaux concernés.

En définitive, une responsabilité des locataires dans la persistance des défauts jusqu'au 8 août 2016 ne peut être retenue, sous réserve des deux jours dont il a été question, lesquels apparaissent négligeables en regard de la période de plus de sept mois et demi durant laquelle les défauts ont subsisté.

3.2.4 En conclusion, l'existence des défauts précités durant les périodes retenues ci-dessus (cf. consid. 3.2.1 *supra*) a été démontrée par les locataires, ce qui justifie une réduction de loyer, faute pour la bailleresse d'avoir prouvé leur imputabilité à ceux-ci, tant s'agissant de leur apparition et de leur ampleur (cf. consid. 3.2.2 *supra*) que du temps nécessaire à leur élimination (cf. consid. 3.2.3 *supra*).

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront en conséquence annulés. La cause étant en état d'être jugée, il sera statué ci-dessous sur la réduction de loyer sollicitée (art. 327 al. 3 lit. b CPC), ce que les parties admettent, puisqu'elles ne concluent pas, pour ce qui est de l'intimée, à titre subsidiaire, au renvoi de la cause au premier juge.

4. Les recourants font valoir que leur appartement a été gravement affecté par l'humidité et les moisissures, ce qui pouvait provoquer d'importants problèmes de santé, de sorte qu'il se justifie selon eux de leur accorder une réduction de loyer de 75% du 17 décembre 2015 au 31 mai 2016 puis de 5% du 1^{er} juin au 8 août 2016.

L'intimée soutient, pour sa part, que la réduction de loyer ne saurait excéder 10%, au motif que le logement ne présentait des moisissures que sur trois murs.

4.1 Conformément à l'art. 259d CO, la réduction du loyer est proportionnelle au défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, ce calcul n'est pas toujours aisé. Une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 4a, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss).

En ce qui concerne des défauts esthétiques, les réductions de loyer suivantes ont été accordées dans la jurisprudence :

- 3% pour des cloques au plafond de la chambre et du salon (ACJC/1025/2004 du 6 septembre 2004);

- 5% du fait de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains (exemple cité in ZÜST, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 197) et en raison des plafonds de deux chambres d'un appartement de cinq pièces qui présentaient des taches et des craquelures relativement importantes à la suite d'infiltrations d'eau (ACJC/51/2017 du 16 janvier 2017);

- 8% pour des taches d'eau et une tapisserie détachée (exemple cité in LCHAT, op. cit., p. 170);

- 10% parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient (exemple cité in CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 146);

- 15% en raison d'un environnement et d'accès «dégoûtants», la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étant excessivement sales (arrêt du Tribunal fédéral 4C.527/1996 du 29 mai 1997, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss).

S'agissant de défauts esthétiques et d'autres défauts occasionnés par des dégâts d'eau, les réductions de loyer suivantes ont été consenties:

- 5% pour un manque d'étanchéité de la porte palière, le papier peint à refaire dans une pièce secondaire et des taches d'humidité dont l'étendue précise n'était pas connue (ACJC/1007/2009 du 7 septembre 2009);

- 10% en raison d'infiltrations d'eau dans un atelier de mécanique (ACJC/248/1992 du 9 octobre 1992), du chef de plusieurs plafonds tachés et des

papiers peints décollés (ACJ du 21 février 1983 en la cause X. c/ C. cité dans ACJC/1014/2002 du 9 septembre 2002) et pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq avaient été touchées par des infiltrations à des endroits précis (au-dessus et dans un angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour des fenêtres, étant précisé que le loyer de base avait déjà été fortement réduit pour tenir compte du caractère vétuste de l'immeuble (ACJC/129/2007 du 5 février 2007);

- 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds, ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005 du 11 avril 2005), dans le cas d'un appartement de cinq pièces ayant subi sur une durée de deux ans des infiltrations d'eau, ainsi qu'une humidité excessive ayant provoqué des taches d'humidité à des endroits précis de deux chambres à coucher, auxquelles s'ajoutaient des craquelures et l'apparition, lors de précipitations, de gouttes d'eau nécessitant de placer des bassines pour éviter des dégâts supplémentaires (ACJC/51/2017 du 16 janvier 2017) et pour une infiltration d'eau ainsi qu'une ventilation défaillante ayant causé un taux d'humidité trop élevé pendant cinq semaines ainsi que des moisissures et des taches sur les murs d'une ampleur et d'une durée indéterminées, les travaux de réfection ayant été achevés une année après la connaissance du défaut initial par le bailleur, une responsabilité à cet égard étant imputable aux deux parties (ACJC/1153/2016 du 5 septembre 2016);

- 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (ACJC/246/1998 du 16 mars 1998) et dans le cas d'un appartement qui présentait un taux d'humidité supérieur à la normale, de la condensation sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et des traces de moisissures à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provenait de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. La réduction tenait compte de la mauvaise isolation thermique du bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces étaient touchées par l'humidité et les moisissures et était justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant. En outre, elle prenait en compte l'absence de mesures prises par le locataire pour atténuer les effets nuisibles dus aux défauts. En effet, le défaut apparaissait aggravé du fait de l'absence de ventilation naturelle par le locataire et de par le chauffage volontairement très élevé pendant la saison froide (ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008);

- 40% en raison d'infiltrations d'eau dans quatre pièces de l'appartement à quelques endroits précis (angle d'une fenêtre, embrasure d'une porte, plafond cloqué, etc.) et de la nécessité de placer des baquets près des fenêtres pour récupérer l'eau pendant les intempéries (ACJC/131/2007 du 5 février 2007).

4.2 En l'espèce, le défaut consistant dans l'humidité excessive affectant l'appartement et les moisissures, d'une étendue importante, localisées dans les angles entre les murs et entre les murs et le plafond, ceci dans deux pièces sur trois, du 17 décembre 2015 au 1^{er} février 2017, a entraîné un inconfort physique, une atteinte potentielle à la santé et une gêne de caractère esthétique qui justifient, en équité et eu égard aux pourcentages retenus par la jurisprudence, une réduction de loyer de 30%.

Le défaut consistant dans l'absence de tout papier peint et de plinthe à la suite de leur enlèvement, dans deux pièces sur trois, bien que purement esthétique, justifie à lui seul une réduction de loyer de 30% du 2 février au 17 mai 2016, tant il est vrai que l'aspect visuel des deux pièces concernées, en chantier, s'est trouvé fortement dégradé, ce qui a occasionné une gêne intense dans l'utilisation de la chose louée.

Pour ce qui est de la période du 2 février au 21 avril 2016, durant laquelle, outre le défaut mentionné au paragraphe précédent, persistait un excès d'humidité, une réduction de loyer, appréciée de façon globale, de 40% apparaît comme adéquate.

Enfin, le défaut consistant dans l'absence de plinthes à leur emplacement usuel au bas des murs et le dépôt de l'ensemble de celles-ci à même le sol, ceci dans deux pièces sur trois, du 18 mai au 8 août 2016, a entraîné une gêne de caractère esthétique et une entrave dans l'utilisation de la chose louée du fait de la place occupée par celles-ci et de leur présence encombrante, dans un logement comportant trois pièces. Dans ces circonstances, par référence à l'expérience générale de la vie et à la casuistique, la réduction sollicitée de 5% en lien avec ce défaut apparaît justifiée.

4.3 Par conséquent, le montant du loyer sera réduit de 30% du 17 décembre 2015 au 1^{er} février 2016 et du 22 avril au 17 mai 2016, de 40% du 2 février au 21 avril 2016 et de 5% du 18 mai au 8 août 2016.

En conformité du principe *ne ultra petita* (art. 58 al. 1 CPC), dans la mesure où les recourants ont, le 1^{er} mars 2017 devant le Tribunal, retiré leurs conclusions tendant à la validation de la consignation du loyer opérée dès le mois d'avril 2016 et qu'ils n'ont pris aucune conclusion tendant à la condamnation de la bailleuse à lui rétrocéder le solde du trop-perçu de loyer, il ne sera pas statué dans ce sens.

Au vu du présent arrêt, la requête préalable des recourants en suspension du caractère exécutoire de la décision attaquée est devenue sans objet.

- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 10 juillet 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/543/2017 rendu le 7 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8942/2016-5.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement.

Et, statuant à nouveau :

Réduit de 30% du 17 décembre 2015 au 1^{er} février 2016 et du 22 avril au 17 mai 2016, de 40% du 2 février au 21 avril 2016 et de 5% du 18 mai au 8 août 2016, le montant du loyer de l'appartement de trois pièces loué par A_____ et B_____ au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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