



POUVOIR JUDICIAIRE

C/960/2012

ACJC/411/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 AVRIL 2015

Entre

1) Madame B._____, domiciliée _____ (GE),

2) Monsieur A._____, domicilié _____ (GE),

3) Madame C._____, domiciliée _____ (GE), appelants d'un jugement rendu le 13 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers, tous représentés par Monsieur A._____, élisant domicile au 95, route de Florissant, 1206 Genève, comparant en personne,

et

Madame D._____ et **Monsieur E.**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant par Me Philippe Eigenheer, avocat, 6, rue Bartholoni, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/162/2014 rendu le 13 février 2014 et notifié aux parties par plis du 20 février 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit le loyer des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, route de _____, de 10% du 12 juin 2010 au 31 août 2012, et de 10% supplémentaire du 12 juin 2010 au 13 décembre 2011, ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés (compte 14L 2011 000131) à concurrence des réductions de loyer accordées, soit 14'140 fr., en faveur de D._____, et E._____, et du solde en faveur de C._____, B._____ et A._____, débouté les défendeurs de leurs conclusions reconventionnelles et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Les premiers juges ont retenu en substance qu'il était établi que des dégâts d'eau étaient survenus dans les caves et l'arcade; en revanche, il n'avait pas été établi que l'inondation survenue dans la "laverie" (ou "buanderie") était due à un robinet laissé ouvert par les locataires. Ces dégâts d'eau, ainsi que la présence de cafards constatée dans la pharmacie, constituaient des défauts de la chose louée. Ces défauts avaient été portés à connaissance des bailleurs dans un courrier des locataires du 12 juin 2010; le problème des cafards avait été résolu en décembre 2011; au 29 juin 2012, les infiltrations d'eau dans la pharmacie étaient résolues; quant aux travaux effectués dans les locaux en sous-sol (caves et "laverie"), ils avaient été achevés au 31 août 2012.

Le Tribunal a estimé qu'en raison des dégâts d'eau et de l'humidité dans les locaux au sous-sol qui avaient persisté jusqu'au 31 août 2012, une réduction de loyer de l'ordre de 10% devait être accordée aux locataires du 12 juin 2010 au 31 août 2012. Un respect strict des normes en matière d'hygiène pouvant être exigé dans des locaux destinés à l'usage d'une pharmacie, la présence de cafards justifiait une réduction supplémentaire de 10% pour la période du 12 juin 2010 au 13 décembre 2011.

Enfin, les bailleurs avaient échoué à démontrer l'existence d'une faute des locataires dans l'inondation causée dans "la laverie" et le fait que ceux-ci avaient causé eux-mêmes cette inondation. De ce fait, ils devaient être déboutés de leurs prétentions en paiement de dommages-intérêts de 3'520 fr. 80 relatifs aux frais de réparation des dégâts causés par cette inondation.

- B.** **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 26 mars 2014, C._____, B._____ et A._____ (ci-après : les appelants) ont appelé du jugement; ils ont conclu à l'annulation du jugement et, sur réforme, à la condamnation de D._____ et E._____ (ci-après : les intimés) au paiement de la totalité des loyers impayés, soit 37'499 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 14 janvier 2013, et de la somme de

3'520 fr. 80 à titre de dommages et intérêts et au déboutement des intimés de toutes autres conclusions.

b. Dans leur réponse du 25 avril 2014, les intimés ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les appelants ont répliqué le 4 juin 2014 et ont persisté dans leurs précédentes conclusions. Ils ont précisé que la laverie se composait de deux pièces, soit une pièce antiatomique et le local inondé; seul le local avait subi une inondation à l'exclusion de la pièce antiatomique - qui n'avait subi que deux infiltrations d'eau - et des caves - qui n'avaient subi aucune infiltration, mais subissaient un phénomène d'humidité inhérent à tout local en sous-sol sis au bord du lac.

Dans leur duplique du 26 juin 2014, les intimés ont également persisté dans leurs conclusions. Ils ont précisé que les fuites d'eau s'étaient produites dans la pharmacie, au rez-de-chaussée, et pas uniquement dans les dépendances du sous-sol; les problèmes d'humidité et d'écoulements d'eau étaient permanents jusqu'aux travaux entrepris au mois d'août 2012; la buanderie et les caves étaient inutilisables en raison de sols remplis d'eau.

d. La cause a été gardée à juger le 15 août 2014.

C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

a. C._____, B._____ et A._____ (ci-après : les bailleurs) sont propriétaires de l'immeuble sis rue de Montchoisy 34, à Genève.

b. Selon contrat du 29 octobre 2009, les consorts C._____, B._____ et A._____, en qualité de bailleurs, ont remis à bail à E._____ et D._____, en qualité de locataires, deux arcades d'une surface d'environ 23 m² chacune, avec un dépôt d'environ 40 m², au rez-de-chaussée de l'immeuble susmentionné.

Ont été remises, à titre de dépendances, trois caves et une laverie (buanderie) composée elle-même d'un local antiatomique et d'un local équipé d'un robinet.

D._____ exploite dans les locaux, en raison individuelle, une pharmacie sous l'enseigne "Pharmacie _____".

Le bail a été convenu pour une durée initiale de cinq ans, débutant le 1^{er} janvier 2010 et s'achevant le 31 décembre 2014, reconductible tacitement de cinq ans en cinq ans sauf congé donné par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de six mois.

Le loyer a été fixé au moyen d'un échelonnement, faisant passer le loyer annuel, charges non comprises, de 36'000 fr., au 1^{er} janvier 2010, à 38'400 fr. du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011, à 40'800 fr. du 1^{er} janvier 2012 au

31 décembre 2012, à 42'000 fr. du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013 et à 43'200 fr du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014; le loyer était réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) dès le 1^{er} janvier 2015.

c. Par courrier du 12 juin 2010 adressé à la régie, D._____ a sollicité la remise en état de la cave-buanderie (ou lavoir) en raison d'un problème d'étanchéité; le taux d'humidité et l'insalubrité y régnant empêchaient d'y entreposer du matériel.

Elle s'est également plainte d'avoir subi plusieurs dégâts d'eau entre le 12 mars et le 7 avril 2010 qui avaient nécessité l'intervention d'une entreprise sanitaire; des investigations devaient être entreprises par cette dernière pour trouver l'origine des fuites, mais aucun compte-rendu ne lui était parvenu.

Elle relevait également avoir fait appel à l'entreprise de désinsectisation F._____ pour régler une invasion de cafards; malgré l'intervention de cette dernière, des cafards étaient toujours présents à l'intérieur de la pharmacie.

d. Le 14 juin 2011, les locataires se sont à nouveau plaints d'être dans l'impossibilité d'utiliser les caves et la buanderie associées à la pharmacie et d'y entreposer du matériel en raison de leur état d'insalubrité provoqué par de l'humidité et de nombreuses inondations; les travaux d'étanchéité dans la cave-buanderie s'étaient révélés inefficaces, de l'eau continuant à s'écouler sur les murs et l'évier étant inutilisable. Les autres caves étaient également insalubres et inutilisables, les sols étant remplis d'eau.

Diverses photographies ont été jointes à ce courrier pour illustrer l'état des caves et de la laverie.

e. Le 28 octobre 2011, les locataires ont sollicité une entrevue avec les propriétaires; les caves étaient toujours inutilisables; l'immeuble souffrait d'un manque d'entretien engendrant des invasions régulières de cafards et des fuites d'eau à l'intérieur de la pharmacie; des travaux en urgence avaient été entrepris, mais les désagréments subsistaient. Si aucuns travaux ne devaient intervenir d'ici le 15 novembre 2011 - notamment le changement des vitrages en mauvais état -, ils manifestaient l'intention de consigner le loyer.

f. Dans sa réponse du 10 novembre 2011, la régie a fait suite à la demande des locataires et a sollicité l'établissement de devis pour le remplacement des vitrages de l'arcade.

g. Par courrier de leur conseil du 7 décembre 2011, les locataires ont estimé que les locaux étaient gravement defectueux et que les caves étaient inutilisables en raison d'inondations et d'un manque d'étanchéité, que l'état d'entretien de l'immeuble était déplorable entraînant de régulières invasions de cafards et des

fuites d'eau à l'intérieur de la pharmacie, et que l'isolation de la pharmacie était catastrophique, nécessitant que les vitrages soient remplacés.

Un délai au 20 décembre 2011 était imparti au propriétaire pour qu'il remédie à ces défauts sous menace de consignation du loyer.

h. Le 22 décembre 2011, les locataires ont consigné la totalité du loyer - à l'exclusion des acomptes de charges - du mois de janvier 2012 auprès des Services financiers du pouvoir judiciaire (compte 14L 2011 000131).

i. Par requête déposée le 18 janvier 2012 auprès du greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu à ce que l'autorisation de consigner le loyer à 100% leur soit délivrée et à ce que les bailleurs soient condamnés à exécuter les travaux consistant à remédier au manque d'étanchéité dans les caves, à éliminer les inondations survenues dans les caves, à éliminer les invasions de cafards à l'intérieur de la pharmacie, à réparer les fuites d'eau à l'intérieur de la pharmacie et à changer les vitres de celle-ci; ils sollicitaient une réduction de loyer de 25% dès le 12 juin 2010 jusqu'à complète exécution des travaux, la libération des loyers consignés en leurs mains à concurrence de 15'870 fr., avec intérêt moyen à 5% l'an, pour la période du 12 juin 2010 au 31 décembre 2011, et réservaient leur droit d'amplifier leurs conclusions.

Suite à l'échec de la tentative de conciliation du 3 octobre 2012, l'autorisation de procéder a été délivrée et les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2012.

j. Dans un courrier du 25 janvier 2012 aux locataires, la régie a exposé avoir constaté, lors d'une visite faite au mois de décembre 2011 dans les caves, de nombreuses traces d'eau, mais aucune fuite; une entreprise avait été mandatée pour assécher le saut de loup et le nettoyer et pour "joindre" le portillon donnant accès à la cave, relevant que cette dernière n'était pas utilisée par les locataires mais mise à disposition d'une connaissance.

S'agissant des cafards, des mesures radicales avaient été prises dès sa prise de gérance dans le courant de l'année 2010; le sujet avait pu être traité de manière plus ciblée après le déplacement de deux locataires de l'immeuble, si bien que plus aucun problème n'avait été relevé à ce titre depuis un trimestre.

Quant aux fuites d'eau dans l'arcade, une ouverture dans les toilettes de la pharmacie avait été nécessaire pour en déterminer l'origine; plus aucune infiltration n'avait été relevée depuis les trois derniers mois; une entreprise était donc mandatée pour reboucher définitivement cette ouverture, qui l'avait été provisoirement.

k. Par courriel du 19 juin 2012, D._____ a informé son conseil que le 10 avril 2012, une entreprise était intervenue pour réaliser des travaux dans la laverie; la

partie du mur sous le saut de loup avait été repeinte; le sol n'avait en revanche pas été bétonné; le 27 avril 2012, les joints extérieurs des vitres de la pharmacie avaient été changés pour en améliorer l'isolation; les fuites d'eau à l'intérieur de la pharmacie semblaient résolues tout comme l'invasion des cafards.

Divers clichés de l'état des locaux au sous-sol étaient joints à son envoi.

l. Selon procès-verbal partiel de conciliation signé le 29 juin 2012, les bailleurs se sont engagés à vérifier le taux d'humidité dans le dépôt attenant à la pharmacie et à procéder aux travaux nécessaires pour assainir le sol de ce dépôt (pose de peinture à deux composants par exemple) d'ici au 31 août 2012.

De leur côté, les locataires ont accepté de déconsigner partiellement les loyers, dès le mois de juillet 2012; seul le montant de 1'700 fr. restait consigné tous les mois, les problèmes de cafards et d'infiltration d'eau dans la pharmacie étant résolus.

La reconvoication des parties a été fixée à fin septembre, début octobre.

m. Par courrier du 20 juillet 2012, la régie a confirmé avoir exécuté les engagements pris dans le cadre du procès-verbal du 29 juin 2012 à propos du dépôt. Elle indiquait également que, dans un esprit de conciliation, les bailleurs avaient procédé à la peinture de l'intégralité des murs de la laverie au sous-sol et allaient remplacer le bac du lavabo.

Le 8 août 2012, le conseil des locataires a jugé les travaux insatisfaisants; une seule couche de peinture avait été appliquée sur le sol, le lavabo était d'occasion et les murs n'avaient pas été repeints en totalité.

Les parties s'accordent finalement sur le fait que les travaux entrepris au sous-sol étaient satisfaisants et conformes aux demandes des locataires depuis le constat effectué le 23 août 2012.

n. Dans un rapport du 18 septembre 2012, G._____, exploitant une entreprise de ferblanterie et de sanitaires, a attesté avoir inspecté, le 11 juillet 2012, les murs et les canalisations de la buanderie du sous-sol, avant les travaux entrepris au sol, sur les murs et au plafond; il avait constaté que les conduites d'alimentation et d'évacuation d'eau ne présentaient aucune fuite et aucune trace de réparation; il n'y avait aucune trace de suintement sur les murs du local; le locataire ayant demandé la suppression du robinet alimentant le lave-linge en août 2012 en raison d'un danger d'inondation, le propriétaire avait répondu favorablement à cette requête et l'avait mandaté; les travaux étaient intervenus début septembre 2012. Enfin, il avait mesuré une hauteur d'eau de 18 centimètres sur le mur du local, après l'inondation.

o. Le 27 septembre 2012, le conseil des locataires a informé la régie que les travaux effectués par les bailleurs étaient satisfaisants suite à une entrevue qui s'était déroulée sur place le 23 août 2012, mais qu'une nouvelle inondation était survenue le 24 septembre 2012 et qu'ils restaient dans l'attente d'une proposition de réduction de loyer.

p. Le 22 octobre 2012, A._____ a refusé l'offre des locataires de se voir accorder une réduction correspondant à deux mois de loyers.

Il expliquait que la réfection de l'étanchéité des trappons antiatomiques dans la laverie avait été entreprise en juin 2010 par l'entreprise H._____ SA, dont la facture du 21 juillet 2010 a été versée à la procédure; depuis lors, il avait constaté un volume d'écoulement minime sur les murs et très rare, ce qui n'entravait pas l'usage des locaux et ne justifiait pas de réduction de loyer.

L'inondation dans la laverie provenait du robinet s'y trouvant et auquel seuls les locataires avaient accès; il découlait d'un rapport du plombier du 18 septembre 2012 qu'aucune fuite des conduites d'eau ou de suintement sur les murs n'avait été constatée; le bailleur ne pouvait être tenu responsable de cette mauvaise utilisation du robinet et de cette inondation.

S'agissant de l'inondation dans les caves, le défaut avait été réparé le 14 juin 2011 déjà, avant même que les locataires ne s'en plaignent par courrier; la cave abritait des panneaux publicitaires usagés et des cartons, si bien qu'il n'y avait eu aucune restriction dans l'usage.

La présence de blattes avait été réglée en novembre 2011; il s'appuyait sur un rapport de l'entreprise de désinsectisation I._____ du 19 mars 2012; ce dernier indiquait qu'à deux reprises, le 20 septembre et le 13 décembre 2011, tous les logements avaient été désinsectisés; en outre, cinq interventions en septembre, novembre et décembre 2011 avaient été nécessaires dans la pharmacie; plus aucune trace de blattes n'avait ensuite été détectée, à la satisfaction de la locataire. Il était précisé que le propriétaire avait conclu des contrats d'entretien avec deux entreprises de désinsectisation prévoyant un nombre de passage illimité dans l'immeuble, selon les besoins, les locataires ayant la faculté d'appeler directement l'entreprise.

S'agissant enfin des inondations dans la pharmacie, elles n'avaient été que très ponctuelles et le plombier était toujours intervenu en réparant le défaut le même jour; les pertes d'usage étaient minimes et inférieures à une journée et limitées à une très petite surface de la pharmacie. Quant à l'inondation survenue en septembre 2012, elle résultait d'un linge de bain jeté par un locataire qui avait bouché l'écoulement de la marquise; il découlait de la facture de l'entreprise de plomberie G._____ du 10 novembre 2012 que la naissance d'eau pluviale avait été débouchée et que son étanchéité avait été contrôlée par l'entreprise J._____;

le cas avait été réglé dans la matinée, permettant l'exploitation de la pharmacie dès 13 heures ce jour-là.

Quant à la température dans la pharmacie, elle avait été mesurée à plus de 21°C; des relevés de température entrepris par K._____ SA le 28 mars 2012 en attestaient; les joints en silicone des vitrages avaient été changés, l'isolation des vitrages était donc suffisante; aucune restriction dans l'usage des locaux n'existait donc.

En définitive, tous les travaux pour remédier aux divers défauts ayant été exécutés, A._____ estimait que la consignation du loyer ne se justifiait plus et demandait la déconsignation immédiate des loyers; quant à la réduction de loyer pour perte d'usage réclamée, elle ne pouvait être octroyée.

q. Par ordonnance du 6 décembre 2012, le Tribunal a fixé un délai aux bailleurs pour répondre à la demande.

r. Dans leur réponse à la demande du 14 janvier 2013, les bailleurs ont conclu, préalablement, à la libération immédiate des loyers consignés et, principalement, à la condamnation des locataires au versement en leurs mains de la totalité des loyers impayés, soit la somme de 37'499 fr. 65, à la reconnaissance de la responsabilité des locataires dans les dommages causés dans la laverie et à leur condamnation à réparer ces dommages, et au déboutement des locataires de toutes autres conclusions.

Ils ont repris, en substance, les explications fournies à l'appui de leur courrier du 22 octobre 2012. Fin mars 2012, il avait été constaté que la présence de blattes avait été résolue; les bailleurs mandataient depuis plusieurs dizaines d'années une entreprise pour assurer en permanence l'absence de blattes; les locataires, par courrier de leur conseil du 27 septembre 2012, avaient exprimé leur satisfaction avec les travaux entrepris. Il précisait encore que les bailleurs assuraient l'entretien régulier des marquises de l'immeuble, côté pharmacie et côté cour, par le biais de l'entreprise L._____ Toitures Sàrl dont ils produisaient le contrat d'entretien du 21 juillet 2009; la température intérieure des locaux, notamment au mois de décembre 2012, avait varié entre 18 et 22°C, avec des radiateurs aux trois-quarts ouverts, ce qui avait été constaté dans un rapport de l'entreprise K._____ SA du 14 décembre 2012; le dégât d'eau survenu le 24 septembre 2012 en raison de l'obstruction par un linge de la colonne de chute des eaux pluviales avait été réglé dans la matinée par les entreprises G._____ et J._____; l'inondation dans la laverie était imputable aux locataires, car elle devait provenir d'un robinet auquel seuls les locataires avaient accès; l'eau, selon le rapport de l'entreprise G._____ du 18 septembre 2012, avait atteint la hauteur de 18 centimètres; le sinistre n'avait été annoncé que tardivement par les locataires, lors de l'audience de conciliation du 29 juin 2012; la résine au sol s'était décollée et avait dû être enlevée et le sol

avait été repeint au moyen d'une peinture à deux composantes; les frais de pose d'un nouveau revêtement en résine avait été devisé par l'entreprise M._____ à 3'250 fr. 80, frais qui devaient être mis à charge des locataires; les fuites d'eau à l'intérieur de la pharmacie étaient causées soit par la négligence des locataires (débordement dans une salle de bains), soit par l'usure naturelle des tuyauteries, et non par un manque d'entretien de l'immeuble, ce qui était confirmé dans un rapport de l'entreprise G._____ du 21 mars 2012 et K._____ SA du 28 mars 2012.

Pour ces raisons, les bailleurs s'opposaient aux travaux requis par les locataires, consistant à changer les vitrages de l'arcade - la température étant suffisante -, à remédier au manque d'étanchéité et à éliminer les inondations survenues dans les caves - le cas était réglé depuis juin 2010 et la fuite, minime, n'avait pas entravé l'usage du local au demeurant mis à disposition d'un tiers -, à éliminer les invasions de cafards à l'intérieur de la pharmacie - le cas était réglé depuis plus d'une année et une entreprise était mandatée depuis une dizaine d'années pour y remédier - et à réparer les fuites d'eau à l'intérieur de la pharmacie - les cas avaient des causes distinctes et avaient tous fait l'objet de réparations immédiates, ce qui n'avait causé aucun trouble durable dans la jouissance des locaux. Les bailleurs s'opposaient également à toute réduction de loyer.

A l'appui de leurs prétentions reconventionnelles, les bailleurs ont relevé qu'ils ne pouvaient être tenus pour responsables d'un défaut imputable aux locataires. Tel était le cas de l'inondation survenue dans la laverie qui ne pouvait être imputable qu'au seul actionnement du robinet qui s'y trouvait et auquel seuls les locataires avaient accès. Les coûts de remplacement de la résine au sol, devisés à 3'520 fr. 85, devaient être mis à charge des locataires. Les bailleurs ayant remédié à tous les défauts au plus tard depuis le 23 août 2012, les loyers étaient consignés sans cause depuis cette date et étaient réputés impayés; les locataires devaient donc être condamnés à payer ces loyers impayés, soit la somme de 37'499 fr. 65 au 28 février 2013.

s. Dans leur réponse sur demande reconventionnelle du 7 mars 2013, les locataires ont relevé que seul A._____ avait signé l'acte du 14 janvier 2013. Les bailleurs formant une consorité nécessaire et A._____ n'ayant pas démontré agir en qualité de représentant, ils devaient être déboutés de leurs prétentions reconventionnelles.

Sur le fond, ils soutenaient que les travaux entrepris dans la cave-buanderie en 2010 étaient insuffisants, de l'eau continuant à s'écouler sur les murs; le défaut avait été admis par la régie dans son courrier du 25 janvier 2012; aucun assainissement n'avait été entrepris en juin 2012, dix-huit mois après le début du bail. Les travaux entrepris en juin 2012 étaient insuffisants : une seule couche de peinture avait été appliquée au sol, les murs n'étaient pas repeints en totalité et le lavabo pas adapté au robinet. Les travaux avaient été achevés en septembre 2012

et les défauts entièrement éliminés; les loyers n'étaient plus consignés depuis le mois de mars 2013.

Les locataires contestaient avoir actionné le robinet de la laverie; aucune machine à laver n'avait été installée; ils avaient d'ailleurs demandé que le robinet soit supprimé pour éviter tout nouveau risque d'inondation, ce qui était confirmé par le rapport de l'entreprise G._____ du 18 septembre 2012 produit par les bailleurs. Ils n'assumaient donc aucune responsabilité dans la survenance de ce sinistre.

S'agissant des loyers consignés, ils devaient être réputés payés du moment que les locataires pouvaient considérer de bonne foi que la chose louée présentait des défauts.

Compte tenu de la disparition de tous les défauts à la fin septembre 2012, les locataires ont modifié leurs conclusions et ont conclu à ce qu'il soit dit que les loyers avaient été valablement consignés jusqu'au mois de février 2013 et qu'ils n'étaient plus consignés depuis le mois de mars 2013, et que le loyer était réduit de 25% du 12 juin 2010 au 30 juin 2012, puis de 12,5% du 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012. Ils concluaient à la libération en leurs mains des loyers consignés à concurrence de la somme de 20'950 fr. avec intérêts moyens à 5% dès le 12 juin 2010.

t. Lors de l'audience de débats principaux du 2 mai 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

E._____ a confirmé que les défauts avaient été réparés fin septembre 2012; les trois caves et la laverie, d'une dimension de 20 m², étaient utilisées comme stock de matériels publicitaires et de matériel; en raison de l'humidité excessive et des infiltrations d'eau, cette cave n'avait pu être utilisée conformément à sa destination; elle avait dû entreposer le matériel dans l'arcade et le dépôt qui servait de laboratoire depuis le début des dégâts d'eau en juin 2010 jusqu'au mois de septembre 2012; les trois caves avaient été partiellement affectées par des problèmes d'humidité.

A._____ a relevé que les joints des vitrages avaient été changés fin 2011, début 2012; la température relevée était tout à fait normale avant leur remplacement; il soutenait que les dégâts d'eau en sous-sol n'avaient affecté que la laverie et non les trois caves, qui n'avaient pas souffert d'infiltrations d'eau.

u. Lors des audiences de débats principaux des 20 juin et 31 octobre 2013, quatre témoins ont été entendus par le Tribunal.

N._____, employée de la pharmacie depuis janvier 2010, a expliqué que les caves étaient utilisées exclusivement pour l'entreposage de matériel de publicité, de décorations et de présentoirs; aucun médicament n'y était entreposé; la buanderie, qui était destinée au nettoyage des bouteilles et flacons n'avait, pu être

utilisée à cette fin en raison de remontées d'eau accompagnées d'odeurs désagréables; deux importantes inondations affectant les caves étaient survenues en 2011 qu'elle ne pouvait pas situer dans le temps; le matériel s'y trouvant avait dû être jeté. S'agissant de la buanderie, il y avait eu deux inondations; tant que les causes des dégâts d'eau n'avaient pas été résolues, la buanderie - composée de deux pièces séparées par un mur - n'avait pas été utilisée; en conséquence, le robinet qui équipait l'une des deux pièces de la buanderie n'avait pas été touché.

Elle avait constaté la présence de cafards, morts et vivants, dès l'emménagement en janvier 2010; elle avait souvenir d'avoir vu passer des cafards au sol pendant qu'elle servait un client; la régie avait mandaté une entreprise qui était venue à cinq ou six reprises, mais son intervention n'avait pas été suffisante; une seconde entreprise avait été mandatée un an à un an et demi auparavant; le traitement s'était avéré efficace.

Elle a ajouté que les locaux de la pharmacie avaient été affectés par plusieurs inondations, nécessitant à une reprise la fermeture de la pharmacie en matinée. En juin 2010, de l'eau s'était écoulée du faux-plafond; par la suite, à deux reprises de l'eau coulait sur les parois; une autre fois, une inondation - la plus grave - avait eu lieu sur la marquise; l'eau avait, à cette occasion, coulé sur les vitres jusqu'aux tiroirs; une cinquième inondation s'était produite dans la partie arrière de l'arcade. A chaque incident, la régie était intervenue. Des travaux de réparations de la tuyauterie effectués six mois auparavant avaient réglé définitivement les dégâts d'eau. A de nombreuses reprises, des seaux avaient été posés pour recueillir l'eau.

O._____, chargée de la gérance de l'immeuble depuis le mois de juillet 2010, a confirmé l'existence de problèmes d'infiltrations d'eau dans la cave et la laverie; la régie avait mandaté des entreprises pour y remédier à chaque demande des locataires. Elle avait souvenir que les infiltrations avaient été définitivement réglées à la fin de l'année 2011. Les dégâts d'eau dans la laverie avaient provoqué une détérioration de la peinture, dont la cause ne pouvait provenir que du robinet; il avait été supposé que les locataires avaient oublié de le refermer. Elle confirmait qu'après la réparation de la trappe antiatomique dans la laverie en 2010, les locataires ne s'étaient plus plaints. Elle avait été informée par D._____ qu'elle n'avait pas l'utilité du local de la laverie, qu'elle souhaitait mettre à disposition d'une connaissance; lors de sa visite en janvier 2012, ce local contenait des panneaux publicitaires, qui étaient toujours présents en mars 2013 lorsqu'elle y était retournée. A sa connaissance, aucun autre locataire ne s'était plaint de refoulement d'eau dans les caves. Les dégâts d'eau survenus dans la pharmacie, la cave et la laverie avaient des causes différentes.

Elle a confirmé qu'il existait un gros problème de présence de cafards dans l'immeuble; les entreprises avaient dû intervenir une bonne dizaine de fois; deux locataires - habitant au 4^{ème} et 7^{ème} étage et à l'origine du problème - avaient dû

être évacués; la pharmacie avait donc été relativement peu touchée; elle ne pouvait situer la date à laquelle ce problème avait été définitivement résolu.

G._____ a confirmé les termes de son rapport du 18 septembre 2012. Il a indiqué être intervenu à trois reprises dans l'immeuble en 2011 et 2012 pour remédier à des dégâts d'eau, la première fois en raison d'une colonne d'eau cassée au 6^{ème} étage, la seconde à cause d'un débordement d'une baignoire dans l'appartement du 1^{er} étage et la troisième en raison d'une canalisation en toiture obstruée par des linges tombés depuis les étages supérieurs. S'agissant de la laverie, il a précisé que le robinet y avait été supprimé en septembre 2012 "car il était trop vieux".

P._____, chauffagiste et employé de K._____ SA, a confirmé les mesures de température effectuées dans la pharmacie en mars 2012 (moyenne de 23,7°C) et en décembre 2012 (moyenne de 20,4°C), ainsi que la réparation de l'installation de chauffage le 21 mars 2012, dont les tuyaux - usés en raison d'une usure normale et non d'un manque d'entretien - avaient causé des dégâts lors de leur rupture.

v. A l'appui de leurs plaidoiries finales du 10 janvier 2014, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions.

EN DROIT

1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). Il est précisé qu'il s'agit des dernières conclusions de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308).

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

En l'espèce, les appelants ont conclu, en première instance, au remboursement par les intimés de la somme de 37'499 fr. 65, soit la totalité des loyers consignés vu l'absence de défauts de la chose louée, et au paiement de 3'520 fr. 80 à titre de dommages-intérêts pour la réfection du sol de la buanderie, inondé par la faute des locataires. La valeur litigieuse de 10'000 fr. est donc manifestement atteinte. L'appel est donc recevable ce dernier répondant également aux exigences minima de motivation prescrites par l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A.659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, paru in SJ 2012 I 231) et a été inter-

jeté dans le délai utile (art. 313 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC).

2. Saisie d'un appel, la Cour de justice (ci-après : la Cour) revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310).
3. Les premiers juges ont retenu que les dégâts d'eau survenus dans les locaux principaux (arcade) avaient été réglés rapidement par les bailleurs et que l'usage des locaux n'en avait été affecté que pendant de brèves périodes. Quant au manque de température dans l'arcade, il n'avait pas été établi par la procédure. Ces points n'ont pas été remis en cause ni par les appelants ni par les intimés, si bien qu'il n'est pas nécessaire d'y revenir.

Seule demeure donc litigieuse entre les parties l'existence d'un défaut de la chose louée en raison de la présence de blattes dans les locaux de la pharmacie et de divers dégâts d'eau survenus dans les caves et la laverie sises au sous-sol.

3.1. Selon l'art. 256 al. 1 CO, 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. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (arrêts du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1, 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3a; LCHAT, *Le bail à loyer*, nouvelle éd. 2008, p. 216 et 218 s.; TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd. 2009, p. 304 n. 2061). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (RAYMOND BISANG et al., *Das schweizerische Mietrecht*, Commentaire, 3^{ème} éd. 2008, n° 16 des remarques préliminaires aux art. 258-259i CO; LCHAT, op. cit., p. 224). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 déjà cité consid. 3.3 et 3.6; ATF 135 III 345, consid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la des-

mination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A.281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2, 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et les références citées).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LCHAT, op. cit., p. 217-218).

3.2. Les appelants soutiennent que, s'agissant de la présence de blattes dans les locaux loués, la période retenue par les premiers juges aurait été fixée arbitrairement. Deux épisodes distincts s'étaient succédé : en juin 2010, le problème de blattes avait été éradiqué en quelques semaines. Le problème était réapparu au début du mois de décembre 2011 et avait été résolu le 13 décembre 2011. Les bailleurs étant intervenus, à ces deux reprises, aussitôt qu'ils avaient été interpellés, les premiers juges avaient violé les art. 259a et 259d CO en accordant une réduction de loyer sur une si longue période, aucune réduction n'étant ouverte.

Les appelants ne sauraient être suivis sur ce point.

En effet, le témoin O._____, chargée de la gérance de l'immeuble, a confirmé qu'il existait un gros problème de présence de cafards dans l'immeuble; les entreprises avaient dû intervenir une bonne dizaine de fois; deux locataires - habitant au 4^{ème} et 7^{ème} étage et à l'origine du problème - avaient dû être évacués. Le témoin N._____, employée au sein de la pharmacie a, pour sa part, confirmé la présence de cafards, morts et vivants, dès l'emménagement en janvier 2010; elle avait souvenir d'avoir vu passer des cafards au sol pendant qu'elle servait un client; la régie avait mandaté une entreprise qui était venue cinq à six reprises, mais son intervention n'avait pas été suffisante; une seconde entreprise avait été mandatée en fin d'année 2011 dont le traitement s'était avéré efficace. Ce constat est corroboré par le rapport établi par l'entreprise I._____ le 19 mars 2012 - produit par les appelants; selon ce rapport, la présence de blattes avait été réglée définitivement le 13 décembre 2011; à deux reprises, le 20 septembre et le 13 décembre 2011, tous les logements avaient été désinsectisés; en outre, cinq interventions en septembre, novembre et décembre 2011 avaient été nécessaires dans la pharmacie; plus aucune trace de blattes n'avait ensuite été détectée, à la satisfaction de la locataire.

Partant, les premiers juges n'ont pas fixé de manière inexacte la période de réduction de loyer due en raison de la présence de blattes dans les locaux. C'est à juste titre que le point de départ de la réduction a été fixé au 12 juin 2010, date à laquelle les locataires ont alerté la régie de la présence de cafards dans la pharmacie, après une intervention inefficace d'une entreprise de désinsectisation. La

présence de blattes n'a été définitivement réglée que le 13 décembre 2011 suite à un ultime traitement de l'entreprise I. _____ tant dans l'arcade que dans tout l'immeuble. La réduction était donc due jusqu'à cette date.

La Cour relève à ce titre que les appelants avaient conscience de la récurrence de l'apparition de blattes dans l'immeuble puisqu'ils indiquent, dans leur courrier du 22 octobre 2012, avoir conclu des contrats d'entretien avec deux entreprises de désinsectisation prévoyant un nombre de passages illimité selon les besoins.

Enfin, la Cour partage l'appréciation des premiers juges selon laquelle la présence de cafards dans des locaux loués à usage d'une pharmacie, où les exigences en matière d'hygiène sont importantes, constitue un défaut de la chose louée. L'absence de cafards, eu égard à la destination particulière de pharmacie déployée dans les locaux, était une qualité qui pouvait être attendue des intimés pendant toute la durée du bail et dont ils étaient en droit d'attendre un respect strict par les appelants.

Le jugement entrepris devra donc être confirmé sur ce point dès lors que les premiers juges ont retenu à juste titre l'existence d'un défaut, lié à la présence de blattes, pour la période du 12 juin 2010 au 13 décembre 2011.

3.3. S'agissant des fuites d'eau dans les caves, les appelants soutiennent que le Tribunal a confondu caves et laverie, les locaux étant clairement distincts; les caves n'avaient jamais été inondées; de plus, aucun problème dans les caves n'avait été relevé par les locataires avant le 14 juin 2011; les premiers juges ne pouvaient donc faire débiter une réduction de loyer le 12 juin 2010 sans violer l'art. 259d CO; les caves ne servaient qu'à stocker du matériel publicitaire; l'usage en était fortement restreint; aucune réduction de loyer n'était donc due.

Tout d'abord, il résulte des considérants du jugement entrepris que les premiers juges ont clairement distingué les caves de la laverie également dénommée "buanderie"; ils ont relevé, à juste titre, que le procès-verbal de conciliation du 29 juin 2012 contenait l'engagement des bailleurs de remettre en état le local "laverie" avant le 31 août 2012 par un assainissement du sol (pose de peinture à deux composants). Les photographies versées à la procédure et prises au mois de juin 2012 attestent que le sol de la laverie présentait en effet de nombreuses traces de coulure d'eau et était excessivement sale laissant apparaître le béton à l'état brut; y apparaissait également une conduite présentant des traces de corrosion.

A l'évidence, la totalité des travaux permettant de remédier aux infiltrations d'eau survenues dans ce local, de réparer les dégâts causés par ces infiltrations et de remettre des locaux dans un état conforme n'avait pas encore été entreprise; ce point est confirmé par le courrier de la régie du 20 juillet 2012 dans lequel elle confirme l'exécution des engagements pris dans le cadre du procès-verbal du 29 juin 2012. Finalement, il découle des échanges de courriers entre les parties au

mois de septembre 2012 que les travaux entrepris au sous-sol étaient satisfaisants et conformes aux demandes des locataires suite à un constat contradictoire effectué le 23 août 2012. Les juges ne se sont donc pas trompés en arrêtant le droit à une réduction de loyer au 31 août 2012.

Quant à l'avis des défauts, il a été adressé aux bailleurs le 12 juin 2010; les intimés s'y plaignaient de problèmes d'étanchéité dans la cave-buanderie et de l'impossibilité d'entreposer du matériel en raison de l'humidité. Les pièces versées à la procédure, notamment les photographies des sous-sols, attestent que, malgré la réfection de l'étanchéité effectuée en juin 2010 dans la laverie, les infiltrations d'eau ont perduré en juin 2011 et que de l'eau continuait à s'écouler sur les murs.

Les locataires s'en sont plaints une nouvelle fois par courrier du 14 juin 2011 et ont sollicité que la remise en état des caves soit entreprise. Les enquêtes ont également établi que deux inondations importantes étaient survenues dans les caves en 2011, mais également dans la laverie et le local antiatomique (témoin N.____). La présence de ces infiltrations d'eau dans les caves et la laverie ont été confirmées par la régie (témoin O.____) et par le courrier de cette dernière du 25 janvier 2012. Celui-ci atteste que lors d'une visite faite au mois de décembre 2011 dans les caves, de nombreuses traces d'eau, mais aucune fuite, avaient été aperçues; une entreprise avait été mandatée pour assécher le saut de loup et le nettoyer et pour "jointer" le portillon donnant accès à la cave. Les bailleurs, dans leur courrier du 22 octobre 2012, ont d'ailleurs reconnu que depuis les travaux de réfection de l'étanchéité entrepris en juin 2010, un volume d'eau minime continuait de s'écouler le long des murs de la laverie.

Partant, les appelants ne peuvent être suivis lorsqu'ils soutiennent avoir remédié aux infiltrations et aux dégâts d'eau causés entre l'avis des défauts du 12 juin 2010 et le constat contradictoire du 23 août 2012.

C'est à bon droit que les premiers juges ont admis l'existence d'un défaut, pour la période du 12 juin 2010 au 31 août 2012, lié à des dégâts d'eau dans les caves et la laverie, les appelants ayant échoué à démontrer avoir remédié définitivement au défaut pendant cette période.

La Cour relève encore que la laverie n'a pas pu être utilisée comme prévu initialement par les intimés pour procéder au nettoyage des flacons et bouteilles en raison d'une humidité excessive et de multiples infiltrations d'eau, voire d'inondations (témoin N.____). Quand bien même les caves ne semblaient servir qu'à l'entrepôt de matériel, ce dernier a été endommagé par les infiltrations et inondations survenues dans les caves. Les locataires devaient être en mesure de compter sur des caves sèches, soit une qualité qu'ils pouvaient légitimement attendre à teneur du bail. Bien que résiduelle et limitée à une annexe au bail principal, une restric-

tion de l'usage de ces caves et de la laverie est indéniable et constitutive d'un défaut de la chose louée.

3.4. Les appelants soutiennent encore que seule une mauvaise fermeture du robinet de la laverie - à laquelle les intimés avaient l'accès exclusif - pouvait être à l'origine de l'inondation survenue en juin 2012, laquelle avait atteint une hauteur de 18 centimètres. La responsabilité de cette inondation étant imputable aux locataires, aucune réduction de loyer de ce chef ne pouvait être accordée.

3.4.1. Le bailleur ne peut s'exonérer de prétentions en réduction de loyer que dans l'hypothèse où le locataire est à l'origine des défauts dénoncés (art. 259a al. 1 CO; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, Bâle 2010, n° 53 ad art. 259d CO). Ce dernier répond seul, en effet, des altérations que lui-même ou l'un de ses auxiliaires - par exemple, un employé (LACHAT, *ibidem*) - a provoquées par un usage négligent, et partant non-conforme au contrat, de la chose louée (SVIT-Kommentar, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2011, n° 4 ad art. 259a CO; LACHAT, *ibidem*).

Il incombe au propriétaire de prouver que les altérations litigieuses sont imputables au locataire (art. 8 CC; WEBER, in Basler Kommentar, OR-I, 5^{ème} éd., 2011, n° 4 ad art. 259a CO; BOHNET/MONTINI, *op. cit.*, n° 15 ad art. 259a CO; ACJC/1496/2013).

3.4.2. Les enquêtes n'ont pas permis d'imputer aux intimés ou à leurs auxiliaires une mauvaise manipulation du robinet se trouvant dans la laverie.

En effet, le témoin N._____ a confirmé que la buanderie, qui devait servir initialement au nettoyage des bouteilles et flacons de laboratoire, n'avait pas été utilisée tant que la cause des dégâts d'eau n'avait pas été résolue et que personne n'avait en conséquence touché au robinet. Comme relevé par les premiers juges, le témoin G._____ a confirmé que ce robinet avait été supprimé, sur demande des locataires et en raison du danger d'inondation qu'il induisait pour le local, pour cause de vétusté. Les bailleurs admettent également, dans leur courrier du 22 octobre 2012, que le robinet est la probable cause des inondations précédentes. Par conséquent, il semble plus vraisemblable que l'origine de l'inondation survenue au mois de juin 2012 trouve sa cause dans la vétusté du robinet. Le témoin O._____ a d'ailleurs reconnu que les dégâts d'eau survenus dans la laverie avaient détérioré la peinture et que la mise en cause des locataires dans la survenance de cette inondation n'était qu'une supposition.

Il y a lieu de constater que les appelants ont échoué à démontrer un usage négligent de ce robinet et, partant, la responsabilité des intimés dans la survenance de cette inondation.

Les remises en état nécessaires incombait donc aux appelants, qui se sont finalement exécutés en procédant à la réfection de la peinture de la totalité des murs et du sol et au changement du lavabo dans la buanderie.

4. Reste à déterminer si les quotités de réduction accordées par le Tribunal de 10% sont excessives au regard de l'art. 259d CO.

4.1. 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 des prestations des parties jusqu'à l'élimination des altérations (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ATF 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit., p. 257). Le loyer s'entend net, soit charges non comprises (BOHNET/MONITINI, op. cit., n° 18 ad art. 259d CO).

Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 précité, consid. 4.1).

4.2. Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décollement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que "d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007); 10% pour un manque d'étanchéité dans les caves ayant conduit à endommager des habits qui y étaient stockés (ACJC/1290/1995); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996); 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); 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 (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998).

Il incombe au locataire de prouver la restriction de l'usage de la chose louée (art. 8 CC; ACJC/1496/2013).

4.3. Dans le cas d'espèce, les premiers juges ont retenu que les dégâts d'eau survenus dans les locaux principaux (arcade) avaient été réglés rapidement par les bailleurs et que l'usage des locaux n'en avait été affecté que pendant de brèves périodes. Ces divers épisodes n'ouvrent donc le droit à aucune réduction de loyer.

De l'aveu même des appelants, les caves sont humides compte tenu de la proximité des rives du lac. En outre, les enquêtes ont attesté que de l'eau coulait régulièrement le long des murs, de manière minime selon les appelants, et que les caves et la laverie avaient fait l'objet d'infiltrations d'eau et d'inondations à plusieurs reprises.

Les caves et la laverie constituent certes des dépendances de l'objet principal remis à bail. Cela étant, la récurrence des infiltrations d'eau dans les sous-sols, tant dans les caves que dans la laverie, et la restriction d'usage qui en a résulté justifient la réduction de 10% octroyée par les premiers juges, quotité qui apparaît conforme à la casuistique à propos d'un manque d'étanchéité dans les caves soit un défaut de moyenne à faible importance.

Partant, la réduction de 10% arrêtée par les premiers juges pour la période du 12 juin 2010 au 31 août 2012 sera confirmée.

Quant aux 10% de réduction supplémentaire octroyés pour la présence de cafards dans l'arcade sise au rez-de-chaussée, il n'y a plus lieu de la remettre en cause. Compte tenu de la destination particulière des locaux, exploités comme pharmacie, les intimés étaient en droit d'attendre une stricte hygiène de l'arcade remise à bail. A l'évidence, les appelants n'ont pris les mesures adéquates qu'en fin d'année 2011 en mandatant une seconde entreprise de désinsectisation et en appliquant un traitement qui s'est révélé efficace avec la disparition complète des nuisibles. Si les enquêtes n'ont pas mis en exergue une présence quotidienne de cafards, il n'en demeure pas moins que la présence régulière de blattes constitue, compte tenu de la destination particulière des locaux, un défaut de moyenne importance justifiant la réduction de loyer accordée par les premiers juges, celle-ci n'apparaissant pas disproportionnée.

En conséquence, les réductions de loyer accordées par le Tribunal seront confirmées et les appelants déboutés des fins de leur appel sur ce point.

- 5. 5.1.** Les loyers consignés sont réputés être payés (art. 259g al. 2 CO). L'effet libératoire de la consignation, prévu à l'art. 259g al. 2 CO, n'intervient toutefois que si les conditions de l'art. 259g al. 1 CO sont réunies (BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 60 ad art. 259g CO). Il se justifie cependant de ne faire supporter au locataire le risque d'une consignation matériellement injustifiée qu'en cas de mauvaise foi,

c'est-à-dire de comportement contraire à la bonne foi. Dès lors, si le locataire, au moment de la consignation, est parti de bonne foi de l'idée qu'il y avait un défaut dont il n'était pas responsable et qu'il ne devait pas réparer lui-même, les loyers consignés sont réputés payés (ATF 125 III 120; BOHNET/MONTINI, op. cit., n^{os} 61-62 ad art. 259g CO).

5.2. Les appelants soutiennent qu'ils ont remédié à temps aux défauts allégués par les intimés et que la consignation du loyer n'était donc pas ouverte. Les loyers maintenus consignés entre le 1^{er} janvier 2012 et le 28 février 2013, soit un montant total chiffré à 37'499 fr. 65, devaient être considérés comme impayés et devaient leur être restitués avec intérêts à 5% l'an.

Or, il découle des considérants qui précèdent que les intimés pouvaient, de bonne foi, consigner la totalité des loyers compte tenu des défauts affectant les locaux. Il apparaît en outre qu'une menace de consignation écrite et préalable a été adressée à la régie les 28 octobre et 7 décembre 2011 et qu'un délai raisonnable pour remédier aux défauts a été imparti aux bailleurs. La consignation respectait donc les conditions formelles de l'art. 259g al. 1 CO si bien que c'est à bon droit que les premiers juges l'ont validée.

Faute d'un comportement contraire à la bonne foi que les appelants ont échoué à démontrer, l'effet libératoire prévu à l'art. 259g al. 2 CO est donc intervenu. Les loyers consignés valablement sont donc réputés payés, si bien que les appelants doivent être déboutés de leur conclusion en restitution de la somme de 37'499 fr. 65 avec intérêts.

- 6.** Les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir fait droit à leur demande reconventionnelle.

Il a déjà été retenu ci-dessus (cf. supra, consid. 3.4 à 3.4.2) que les appelants avaient échoué à démontrer la responsabilité des intimés dans la survenance de l'inondation de la laverie, en juin 2012; les frais de remise en état, consécutifs à cette inondation, incombent donc aux appelants.

Ce point scelle le sort de la prétention reconventionnelle des appelants, qui doit être rejetée, faute de reconnaissance d'une faute des intimés et de la démonstration d'une altération de la chose louée imputable aux locataires.

Le jugement entrepris sera donc également confirmé sur ce point.

- 7.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus 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.

- 8.** A l'appui de ses dernières conclusions prises en première instance et dans le cadre de la présente procédure d'appel, les appelants ont conclu à la condamnation des intimés au paiement des sommes de 37'499 fr. 65 et 3'520 fr. 80. La valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel déposé par B._____, A._____ et C._____ contre le jugement JTBL/162/2014 rendu le 13 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/960/2012-4-OSD.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

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 ou égale à 15'000 fr. (cf. considérant 8 supra).