

# **GE\_GERICHTE ACJC/411/2015 vom 13. Februar 2014**

GE Cour de justice, 2014-02-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_411\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_411_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/411/2015 du 13 février 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/411/2015 del 13 febbraio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 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-

- 13/22 -

C/960/2012 jeté dans le délai utile (art. 313 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC).

### **E. 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).

### **E. 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.

### **E. 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; LACHAT, *Le bail à loyer*, nouvelle éd. 2008, p. 216 et 218 s.; TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4ème 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, 3ème éd. 2008, n° 16 des remarques préliminaires aux art. 258-259i CO; LACHAT, *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-

- 14/22 -

C/960/2012 tination 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 (LACHAT, *op. cit.*, p. 217- 218).

### **E. 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 4ème et 7ème 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

- 15/22 -

C/960/2012 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.

### **E. 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

- 16/22 -

C/960/2012 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 réparation 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 "joindre" 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 réparation 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-

- 17/22 -

C/960/2012 tion de l'usage de ces caves et de la laverie est indéniable et constitutive d'un défaut de la chose louée.

#### **E. 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.

### **E. 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, 5ème éd., 2011, n° 4 ad art. 259a CO; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 15 ad art. 259a CO; ACJC/1496/2013).

### **E. 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.

- 18/22 -

C/960/2012 Les remises en état nécessaires incombaient 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.

## **E. 4**

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

### **E. 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; LACHAT, 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 appré-

ciation 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).

#### **E. 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).

- 19/22 -

C/960/2012 Il incombe au locataire de prouver la restriction de l'usage de la chose louée (art. 8 CC; ACJC/1496/2013).

#### **E. 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 minimale 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.

### **E. 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,

- 20/22 -

C/960/2012 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., nos 61-62 ad art. 259g CO).

### **E. 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 1er 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.

### **E. 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, incombaient 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.

### **E. 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.

- 21/22 -

C/960/2012

### **E. 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. \* \* \* \* \*

- 22/22 -

C/960/2012 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).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.