

GE_GERICHTE C/20925/2010 vom 24. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20925_2010

FR: GE_GERICHTE C/20925/2010 du 24 juin 2013

IT: GE_GERICHTE C/20925/2010 del 24 giugno 2013

Regeste

; BAIL À LOYER ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; CONSIGNATION EN JUSTICE ; LOYER ; DIMINUTION DE LOYER | CPC.311 CPC.313.1 CO.256.1 CO.259.d CPC.317.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.06.2013 C/20925/2010

; BAIL À LOYER ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; CONSIGNATION EN JUSTICE ; LOYER ; DIMINUTION DE LOYER | CPC.311 CPC.313.1 CO.256.1 CO.259.d CPC.317.1

C/20925/2010 ACJC/786/2013 du 24.06.2013 sur JTBL/1187/2012 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; CONSIGNATION EN JUSTICE ; LOYER ; DIMINUTION DE LOYER Normes : CPC.311 CPC.313.1 CO.256.1 CO.259.d CPC.317.1 En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/20925/2010 ACJC/ ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 24 JUIN 2013 Entre Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 octobre 2012, comparant par Me Pierre Gasser, avocat, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile, d'une part, et Monsieur B_____ et Monsieur C_____, _____ (Genève), intimés, comparant tous les deux par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile, d'autre part, EN FAIT A. Par jugement JTBL/1187/2012 du 29 octobre 2012, communiqué aux parties par plis du 6 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ (ci-après : le bailleur ou A_____) à effectuer des travaux dans les locaux litigieux, portant sur le changement de plaques du faux plafond du rez-de-chaussée puis sur la peinture intégrale dudit plafond, sur l'installation d'un radiateur supplémentaire dans l'entrée des locaux à gauche côté avenue D_____, sur le nettoyage et l'entretien des nourrices et du bac d'alimentation au sous-sol, sur la peinture et la réparation des murs et du plafond du dépôt situé au sous-sol, sur le remplacement des tuyaux dudit dépôt et sur la réparation du cadre et de la paroi jouxtant le cadre de la porte palière entre le restaurant et le hall d'entrée de l'immeuble (chiffre 1 du dispositif), a condamné A_____ au paiement de la somme de 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er mai 2011 (ch. 2), a dit que le loyer mensuel pour les locaux loués était réduit de 15% dès le 1 er mai 2010 et jusqu'à exécution complète des travaux (ch. 3), a ordonné la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée en faveur de C_____ et B_____ (ci-après : les locataires) et à concurrence du solde en faveur de A_____ (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6). En substance, le Tribunal a

constaté l'existence de plusieurs défauts dans les locaux litigieux pour lesquels il a condamné le bailleur à l'exécution des travaux nécessaires, a accordé par conséquent une réduction de loyer en raison de la restriction de l'usage pour lequel la chose a été louée et a validé la consignation des loyers par les locataires. B. a. Par acte expédié par pli recommandé du 6 décembre 2012 et réceptionné au greffe de la Cour le lendemain, A_____ a interjeté appel de ce jugement dont il demande l'annulation en tant qu'il le condamne à l'exécution de travaux relatifs à l'installation d'un radiateur fixe supplémentaire à l'entrée à gauche côté avenue D_____ et au remplacement des tuyaux du dépôt situé au sous-sol, au paiement de la somme de 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er mai 2011, à dire que le loyer mensuel des locaux loués est réduit de 15% dès le 1 er mai 2010 jusqu'à exécution complète desdits travaux, ainsi qu'à ordonner la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée en faveur des locataires. Au surplus, A_____ invite la Cour à ordonner la libération des loyers consignés en sa faveur et à débouter les locataires de toutes autres ou contraires conclusions. Dans son acte d'appel, A_____ soutient que le jugement querellé a été rendu en violation des articles 253, 256 et 259 ss CO. Selon l'appelant, les premiers juges l'ont condamné à tort à effectuer les travaux d'installation d'un radiateur fixe supplémentaire à l'entrée à gauche côté avenue D_____, ainsi que de remplacement des tuyaux situés dans le dépôt du sous-sol, à payer 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er mai 2011 à titre de participation au remplacement de la porte du sous-sol et à réduire le loyer de 15% dès le 1 er mai 2010. Il ajoute que le Tribunal s'est fondé sur un état de faits incomplet, qu'il n'a notamment pas retenu la réunion de chantier tenue dans les jours qui ont suivi l'incendie du 11 février 2007, le fait que les intimés ont loué à E_____ les locaux pour 8'750 fr. et à F_____ pour 9'000 fr. par mois, charges incluses, et qu'il a ignoré que F_____ n'a pas été gêné par les défauts invoqués. A l'appui de ses conclusions, l'appelant soutient qu'il n'a pas été établi qu'il existait un radiateur à l'entrée à gauche côté avenue D_____ avant l'incendie, et qu'un défaut d'avis sur cette disparition à la suite du sinistre revient à accepter que la chose se trouve dans un état conforme à l'usage convenu. A_____ rappelle que l'immeuble a été construit dans les années 1920 à 1930, que les locaux ont été loués en l'état dans lequel ils se trouvaient, que les traces d'eau constatées au sous-sol proviennent de la condensation, un phénomène habituel dans les anciens immeubles, que l'alimentation d'eau froide est la cause de cette condensation et qu'il ne lui incombe pas de remplacer la tuyauterie au sous-sol. S'agissant de la participation aux frais de remplacement de la porte de la cave à hauteur 2'000 fr., A_____ indique qu'il s'agit d'un changement qui modifie l'état initial des locaux dans la mesure où les intimés ont remplacé une simple porte en bois par une porte métallique anti-feu avec encadrement en métal et que cette somme ne peut, par conséquent, pas être mise à sa charge dans une telle proportion. Parmi les défauts retenus pour fonder la réduction du loyer, A_____ relève que la porte palière entre le restaurant et le hall d'entrée de l'immeuble a été endommagée suite à l'utilisation de celle-ci par les employés du commerce et qu'aucune restriction d'usage ne découle de l'encadrement endommagé uniquement du côté du hall de l'immeuble, de sorte qu'une réduction de loyer ne peut pas être demandée de ce chef. Il indique que le gérant, F_____, a lui-même changé les plaques du faux plafond et qu'il n'est pas gêné par ce défaut. Quant au remplacement de la tuyauterie du dépôt au sous-sol, l'appelant soutient que la vétusté de l'immeuble était déjà connue des locataires au moment de la conclusion du bail et que les intimés ont accepté les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvaient. Il précise que les intimés réalisent un bénéfice de 5'072 fr. par mois grâce à la sous-location et qu'il est contraire à la bonne foi de mettre à la charge du bailleur la remise à neuf des locaux,

alors même que les locataires ont accepté des locaux vétustes lors de la conclusion du bail. L'appelant estime par conséquent qu'une réduction de loyer n'est pas fondée, en raison de la perte de jouissance de la chose louée nettement inférieure à 10%. b. Dans leur mémoire de réponse et d'appel joint expédié par pli recommandé du 25 janvier 2013, B_____ et C_____ ont admis en partie le jugement querellé et formé appel joint sur les points 2 et 3 du dispositif du jugement. Les locataires demandent, et sur appel principal, de débouter l'appelant de toutes ses conclusions, et sur appel joint, d'annuler le jugement du Tribunal des baux et loyers du 29 octobre 2012 en tant qu'il condamne A_____ au paiement de la somme de 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011, qu'il dit que le loyer mensuel pour les locaux loués est réduit de 15% dès le 1^{er} mai 2010 jusqu'à exécution complète des travaux requis, et qu'il ordonne la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée en faveur de B_____ et C_____ et à concurrence du solde en faveur de A_____. Cela fait, les intimés invitent la Cour à condamner l'appelant au paiement de la somme de 3'450 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011, à faire cesser les infiltrations d'eau à travers les faux plafonds des locaux, à réparer sérieusement et dans les règles de l'art le chéneau sous la verrière de la terrasse et à effectuer et prendre à sa charge les travaux demandés par le Service d'hygiène selon décision du 5 novembre 2012, à dire que le loyer mensuel pour les locaux loués est réduit de 40% dès le 1^{er} mai 2010 et jusqu'à exécution des travaux, à ordonner la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée en leur faveur et à concurrence du solde en faveur de A_____ et à débouter le bailleur de toutes autres ou contraires conclusions. Tout en se référant au mémoire d'appel déposé par A_____, ils relèvent à titre liminaire que celui-ci ne conteste pas les travaux auxquels il a été condamné sous les points a, c et d du chiffre 1^{er} du jugement querellé, relatifs au changement des plaques du faux plafond au rez-de-chaussée des locaux ainsi qu'à la peinture du plafond, au nettoyage et à l'entretien des nourrices et du bac d'alimentation au sous-sol, et à la peinture et réparation du mur et du plafond de l'intégralité du dépôt au sous-sol. Les locataires complètent les faits exposés par A_____ et allèguent des faits nouveaux postérieurs à l'audience de plaidoirie du 17 septembre 2012. Ces éléments se rapportent à une décision rendue par le Service d'hygiène le 5 novembre 2012, comportant une injonction de mise en conformité des locaux avec délai au 31 janvier 2013, ainsi qu'aux discussions avec l'appelant quant à la réalisation des travaux par l'entreprise de celui-ci. S'agissant des bénéfiques que l'appelant soutient qu'ils auraient réalisé, les locataires attestent par de nouvelles pièces les frais d'agencement et de travaux qu'ils ont pris en charge personnellement. A l'appui de la recevabilité des faits nouveaux, les locataires soulignent que les événements se sont produits postérieurement à l'audience de plaidoirie du 17 septembre 2012, notamment la mise en demeure du Service d'hygiène, ainsi que l'attestation du gérant de l'établissement quant à la fuite d'eau au sous-sol et à l'insuffisance du chauffage d'appoint. Au surplus, les faits nouveaux font suite aux allégués nouvellement invoqués par l'appelant dans ses écritures du 14 septembre, auxquelles les intimés n'ont pas eu l'occasion de répondre au vu du délai trop court les séparant de l'audience du 17 septembre 2012 et comprenant un week-end, de sorte que les pièces relatives à ces allégués n'ont pu être apportées précédemment. Concernant le radiateur fixe situé à l'entrée à gauche côté avenue D_____, les intimés indiquent que son existence avant l'incendie a été confirmée par l'ancien gérant, E_____, et qu'il n'était pas nécessaire d'informer le bailleur du retrait du radiateur litigieux, celui-ci devant connaître sa disparition. Les intimés évoquent n'avoir constaté le défaut qu'au fil du temps et des doléances des clients du restaurant, et qu'ils n'ont ainsi pas été en mesure de constater le manque de température par

un simple état des lieux. Au surplus, ils indiquent s'être adressés à plusieurs reprises par téléphone à la régie en charge de la gestion de l'immeuble à ce sujet. En se référant au mémoire d'appel de A_____, les locataires contestent les déclarations du témoin au sujet des tuyaux situés dans le dépôt du sous-sol, lesquelles contredisent les constatations de l'huissier et du Tribunal lors du transport sur place du 4 novembre 2011 lesquelles relèvent de la vétusté de l'ensemble de la tuyauterie, et non uniquement d'un phénomène de condensation. Les réparations effectuées par A_____ ne suffisent selon les intimés pas à prévenir de futures fissures et fuites d'eau, le remplacement des tuyaux étant nécessaire. La porte du sous-sol a été remplacée par les locataires par une porte plus solide suite à un cambriolage s'étant produit le 22 mars 2011 pendant lequel la porte en bois a été détruite. Cette nouvelle installation a pour but de renforcer la sécurité des locaux et profite à A_____ selon les dires des intimés, qui réclament le remboursement intégral des frais de cette nouvelle porte. Quant à la réduction de loyer, les locataires indiquent que le cadre de la porte palière située entre le restaurant et le hall d'entrée de l'immeuble, menaçait la sécurité de la clientèle et du personnel du restaurant d'un effondrement. Une réduction est également fondée sur l'intervention du gérant et des locataires au niveau des plaques de faux plafond, fréquemment infiltrées et non conformes à la destination des locaux. Au surplus, la dégradation de la tuyauterie du sous-sol depuis la conclusion du bail justifie selon les locataires une réduction de loyer fondée sur les défauts qu'ils invoquent, y compris l'insuffisance de température dans les locaux et la baisse de chiffre d'affaires en résultant. A l'appui de leurs conclusions, les locataires évoquent l'injonction et la mise en demeure du Service d'hygiène susmentionnée. Les locataires rejettent l'argument de A_____ lié au bénéfice réalisé par eux sur les locaux et relèvent l'importance de leur apport matériel et de la renommée conférée par leur activité à l'établissement, le bénéfice étant au surplus non pertinent pour l'issue du litige. c. Dans son mémoire de réponse à l'appel joint et sur faits nouveaux, A_____ conclut au déboutement des locataires de leurs conclusions sur faits nouveaux et sur appel joint. Il relève qu'aucun radiateur n'a existé à l'entrée à gauche du restaurant côté avenue D_____, que les locataires n'ont évoqué cette absence que tardivement, qu'ils ont réalisé un bénéfice mensuel de 5'042 fr. depuis le 30 avril 1999 grâce à la sous-location des locaux litigieux quel que soit le coût de l'agencement assumé par eux dont la preuve n'est apportée que sur faits nouveaux par ces derniers. Le bailleur rappelle, qu'il avait accepté d'effectuer en janvier 2013 voire en été les travaux de peinture ordonnés par le Tribunal et que le gérant F_____ avait refusé. Le gérant n'a réclamé aucune indemnisation pour les plaques de faux plafond qu'il a lui-même changées, il ne s'est pas plaint d'une restriction d'exploitation du restaurant, ni de l'humidité. Il relève encore qu'aucune facture produite par les locataires n'atteste des travaux qu'ils allèguent avoir effectué lors de la conclusion du bail en 1999. Sur faits nouveaux, il indique qu'aucune conclusion en paiement n'a été prise par les locataires au sujet de l'injonction du Service de l'hygiène, qu'il a fait face à un refus sans préavis de la part du gérant F_____ lorsqu'il a mandaté l'entreprise de peinture G_____ et une entreprise de carrelage pour effectuer les travaux au début du mois de janvier 2013, que dès lors aucune réduction de loyer ne peut être réclamée pour les travaux ordonnés par le Tribunal mais remis à l'été 2013 par les locataires (travaux ordonnés sous chiffre 1 lettres a et d) ou pour la réparation du cadre de la porte palière réparée par F_____ lui-même (chiffre 1 lettre f). A l'appui de ses conclusions, il rappelle que la réduction de loyer doit tenir compte de ces éléments et ne peut porter que sur les défauts contestés liés à la tuyauterie du sous-sol et le manque de chauffage, concrétisé par le coût du chauffage d'appoint les jours de grand froid. Il relève que les

locataires n'ont pas précisé l'issue de la mise en demeure au 31 janvier 2013 par le Service d'hygiène concernant les travaux minimes qu'ils ont eux-mêmes effectués le week-end du 26 et 27 janvier 2013, et précise que le remplacement de la porte du sous-sol ne peut lui être facturé dans la mesure où il n'a pas consenti à la plus-value engendrée par sa pose. d. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice par avis du 5 mars 2013 de la mise en délibéré de la cause. C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure : a. A_____ est propriétaire de l'immeuble sis 3, avenue D_____ à Genève. b. En date du 30 avril 1999, A_____, représenté par le H_____ (ci-après : la régie) a remis à bail à C_____ et B_____ deux arcades d'environ 98m² avec arrière au rez-de-chaussée de cet immeuble. Les locaux étaient destinés à l'exploitation du café-restaurant «I_____». Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, allant du 1^{er} mai 1999 au 31 avril 2009, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. c. Le loyer annuel a été fixé initialement à 38'400 fr., auquel s'ajoutaient 2'400 fr. de charges, et soumis à l'indexation. d. Selon avis de majoration du loyer du 13 mars 2008, le loyer fut annuellement fixé à 42'096 fr., les charges restant identiques. e. Le contrat de bail conclu entre les parties contient des clauses complémentaires faisant partie intégrante de celui-ci. L'art. 6 de celles-ci prévoit que : « Les locaux sont loués en l'état dans lesquels ils se trouvent. Pour toute modification ou transformation des aménagements ou installations existants, le locataire doit obligatoirement obtenir, au préalable, l'autorisation écrite du bailleur et seront (sic) à la charge exclusive du locataire, sans aucune indemnité quelconque de la part du bailleur ». f. Les locaux ont été mis en gérance dès le début du bail. g. Le 11 février 2007, un incendie a détruit complètement les locaux loués, le mobilier et l'agencement, à l'exception de la cave située au sous-sol et servant de dépôt au restaurant. Dans les jours qui ont suivi, une réunion s'est tenue sur place en présence de plusieurs représentants, des assurances concernées par le sinistre et de la régie. A une date qui ne ressort pas de la procédure, les locaux ont été remis en état et les locataires ont repris leurs activités. h. Au début de l'année 2010, les locataires ont indiqué avoir constaté la présence de défauts dans les locaux, soit notamment des infiltrations d'eau et des problèmes de chauffage. Le 8 février 2010, B_____ et C_____ ont fait procéder à un constat d'huissier pour lister les défauts des locaux. A cette occasion, l'huissier a constaté les éléments suivants : « SALLE A MANGER En dessus du bar, des traces d'infiltrations d'eau sont visibles sur le faux plafond, ainsi que sur le mur (photos n° 1 et 2). Au fond de la salle, côté cour, le radiateur ne possède pas de vanne; il est donc impossible de régler la température (photos n° 3 et 4). Dans la partie avant du restaurant, côté avenue D_____, il n'y a pas de radiateur en dessous des vitres, situées à gauche en entrant, de sorte que mes mandants ont dû installer un chauffage d'appoint (photos n° 5 et 6). La vanne du radiateur, situé en dessous des vitres, à droite en entrant, est bloquée, de sorte qu'aucun réglage n'est possible. CUISINE Dans la cuisine, la poignée de la porte, donnant sur la cour, doit être bloquée par une chaîne afin de maintenir la porte fermée. D'autre part, la serrure de cette porte ne fonctionne pas (photos n° 7 et 8). SOUS-SOL La porte du local mis à disposition de mes mandants est renforcée avec des lattes de bois, clouées en diagonale. En effet, sans cela ladite porte serait hors d'usage (photo n° 9). Les murs de ce local présentent de nombreuses traces d'infiltration d'eau (photos n° 10 et 11). Le faux plafond part en morceaux (photo n° 12). Les tuyaux qui passent dans ce local sont rouillés et, à certains endroits, de l'eau suinte (photos n° 13 et 14). Pour alimenter le restaurant en eau, il y a une seule soupape, située dans ce local qui, selon Monsieur B_____, ne fonctionne pas. TERRASSE Sous la verrière, le chéneau est percé, de sorte que l'eau coule sur la terrasse (photo n° 15). TOITURE Monsieur B_____

m'indique qu'ils ont dû refaire la cheminée du four à pain, en passant par le canal de la cheminée préexistant sur la toiture (photos n° 16 et 17; cheminée située toute à droit). Ces travaux ont été faits, selon mes mandants, par une entreprise spécialisée, conformément aux dispositions légales. » Par courrier du 23 avril 2010, les locataires, par l'intermédiaire de leur Conseil, ont transmis à la régie une copie du procès-verbal établi par l'huissier. Un délai au 31 mai 2010 a été octroyé au bailleur pour remédier aux défauts. Le 30 avril 2010, la régie a informé les locataires que leur demande serait transmise au bailleur. Par courrier du 2 juin 2010, les locataires ont mis en demeure le bailleur de procéder à la remise en état des locaux et exposé qu'à défaut le loyer serait consigné. Le 9 juin 2010, la régie a invité les locataires à prendre contact avec son service technique en vue d'examiner le constat d'huissier du 8 février 2010. Une réunion s'est tenue le 17 juin 2010, entre B_____, et C_____, J_____, représentant de la régie et Monsieur K_____, architecte. La régie s'est engagée par courrier du 23 juin 2010 à demander plusieurs devis concernant les défauts allégués. Le 1^{er} juillet 2010, les locataires ont à nouveau mis en demeure le bailleur de procéder à l'ensemble des travaux réclamés d'ici au 15 juillet 2010, sous peine de consignation. Le 26 juillet 2010, les locataires ont déposé un avis de consignation de loyer auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire. Par courrier du 27 juillet 2010, le bailleur a alors été informé de ce que les loyers seraient consignés dès le 1^{er} août 2010. i. Par requête du 25 août 2010, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 16 novembre 2010, les locataires ont sollicité la validation de la consignation. Les locataires ont conclu à la suppression des défauts mentionnés dans le procès-verbal du constat d'huissier, ainsi qu'à une réduction de loyer de 40% dès le 23 avril 2010 et jusqu'à l'exécution complète des travaux. j. La porte en bois du local en sous-sol a été fracturée par un cambrioleur la nuit du 21 au 22 mars 2011. Les locataires indiquent avoir sollicité en vain son remplacement auprès de la régie. Elle a été remplacée par les locataires par une porte en métal avec un cadre en métal, pour un coût de 3'450 fr. TTC, comprenant la nouvelle porte (2'300 fr. HT), la dépose du cylindre et son évacuation (180 fr. HT), la fourniture d'un cylindre (280 fr. HT) et la pose de la nouvelle porte, avec modification des murs (440 fr. HT). La facture relative au coût du remplacement a été adressé au bailleur, dont la régie a indiqué n'avoir pas été informée de la destruction de la porte lors d'un cambriolage et de la nécessité de la remplacer. Elle a par conséquent refusé de prendre en charge le coût du remplacement de la porte. k. En date du 30 juin 2011, un nouveau constat d'huissier a été effectué dans les locaux, lequel relève : « SALLE A MANGER Il n'y a plus de trace d'infiltration d'eau, le client m'indique qu'il a changé les plaques du faux plafond. Les vannes de radiateurs ont été changées par la régie. Dans la partie avant du restaurant, côté avenue D_____, la situation est restée identique. Le radiateur visé dans le dernier point du précédent constat, a purement et simplement été supprimé sur ordre venant du propriétaire. CUISINE Le problème de la poignée de la porte, n'existait plus, le gérant ayant fait le nécessaire. CAVE La porte visée sous le point 1 du précédent constat, a été changée par mes mandants. Les traces d'infiltration d'eau contre les murs sont toujours présentes mais mon mandant m'indique, qu'en l'état, il n'y a pas d'infiltration. Le faux plafond est toujours en mauvais état, il part en morceaux. Les tuyaux qui passent dans le local, sont dans l'état décrit par le précédent constat et de l'eau suinte. La soupape pour alimenter le restaurant est toujours dans le même état. Il y a maintenant la porte neuve de sécurité, métallique, pour éviter les cambriolages. (Photo No 1) TERRASSE Le chéneau, sous la verrière, est toujours percé, par contre un «bricolage» a été effectué par mon mandant de sorte qu'en l'état, l'eau ne coule plus. Le conduit de cheminée, du four à

pain, passe par le canal de cheminée préexistant, qui appartient à l'immeuble, en toiture. Aucun changement n'a été fait depuis lors. PORTE SUR L'ALLEE L'encadrement de la porte sur l'allée ne tient plus correctement, mon mandant a dû déposer à l'intérieur et à l'extérieur du silicone pour le tenir. (Photos Nos 2 à 5) ». l. Lors de l'audience de décision du 11 juillet 2011 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont indiqué que le bailleur avait effectué des travaux de suppression des infiltrations d'eau à travers le faux plafond du restaurant et de réparation de la vanne du radiateur dans la salle à manger côté cour. Les locataires ont également indiqué avoir effectué eux-mêmes les travaux de changement du faux plafond de la salle à manger, de la porte de la cuisine et de la porte du local au sous-sol. Pour le surplus, les locataires ont persisté dans leurs conclusions et produit un nouveau procès-verbal de constat d'huissier dressé le 30 juin 2011. Le bailleur s'est quant à lui rapporté à la justice. m. Par décision du 11 juillet 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré recevable la demande formée par B_____ et C_____, a condamné A_____ à effectuer à ses frais et dans les règles de l'art les travaux d'installation d'un radiateur dans la partie avant du restaurant côté avenue D_____, de réparation de la vanne du radiateur situé en dessous des vitres à droite en entrant, de suppression des causes et des traces des infiltrations d'eau sur les murs du sous-sol, de réparation du plafond qui part en morceaux au sous-sol, de changement des tuyaux qui passent dans le local au sous-sol, de réparation de la soupape qui se trouve au sous-sol, ainsi que de réparation du chéneau sous la verrière de la terrasse. La Commission a réduit le loyer mensuel pour les locaux loués de 25% et ordonné aux Services financiers du Palais de justice de restituer aux parties les loyers consignés, soit la somme correspondant à 25% du loyer à compter du 1^{er} mai 2010 en faveur des locataires et le solde au bailleur. n. Par acte du 11 août 2011, B_____ et C_____ ont formé une demande en validation de la consignation du loyer, exécution de travaux et réduction de loyer, visant à l'annulation de la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la validation des loyers consignés par les locataires depuis le 26 juillet 2010, l'autorisation de consigner l'entier des loyers jusqu'à l'élimination totale par le bailleur des défauts listés dans les procès-verbaux établis par Me L_____ en date des 8 février 2010 et 30 juin 2011, la réduction du loyer de 40% dès le 23 avril 2010 et jusqu'à l'exécution complète des travaux et la libération des loyers consignés en fonction de ce qui précède. o. Par acte du 12 août 2011, A_____ a également contesté la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, a conclu à son annulation, au déboutement des locataires de leurs conclusions du 25 août 2010 en validation de la consignation de loyer, réduction de loyer et exécution de travaux, à l'exception de ceux qu'il accepte d'effectuer. p. Lors de l'audience de comparution personnelle du 26 septembre 2011, toutes les parties ont sollicité un délai pour s'exprimer sur les écritures de leur partie adverse. q. Le 4 novembre 2011, un transport sur place a eu lieu dans les locaux litigieux, au cours duquel le Tribunal a pu constater notamment les éléments suivants : - Il n'y a qu'un seul radiateur fixe au rez-de-chaussée à l'arrière des locaux et un radiateur électrique mobile à l'entrée; - Plusieurs plaques du faux plafond révèlent des traces d'infiltrations d'eau et se sont abîmées; en revanche, le Tribunal n'a pas constaté que les infiltrations étaient toujours en cours; - Le col-de-cygne du chéneau a été réparé et les parties s'entendent à dire que cela ne goutte plus; - La porte qui permet de rejoindre le restaurant depuis le hall de l'immeuble est en mauvais état, donnant une image de porte non terminée et provisoire; le bailleur a pris l'engagement de réparer le cadre et le mur le jouxtant; - Au sous-sol, les nourrices d'alimentation en eau froide de l'immeuble sont

censées goutter dans un bac d'alimentation mais l'ensemble est très humide et l'eau coule sur le sol en direction des caves des locataires; le sol présente dans l'angle gauche de l'entrée de la cave des traces d'humidité; - Le dépôt des locataires est en très mauvais état et très vétuste : la tuyauterie a été réparée de manière artisanale et provisoire, un tuyau est fissuré sous un scotch qui se décolle, le plafond est en mauvais état. Néanmoins, aucun signe d'infiltration actuelle n'est constaté; - Les murs de la cave sont secs; - La porte d'entrée actuelle du local est une porte solide en métal, anti-feu. r. Lors de l'audience d'enquêtes du 12 décembre 2011, le témoin M_____ a indiqué avoir changé la porte de la cave suite à un cambriolage, réparation ayant donné lieu à la facture produite en pièce 46, précisant que la porte ne se trouvait pas dans le commerce. Selon son expérience, il ne procédait pas à la pose de porte en bois. Le témoin N_____ a indiqué que selon ses calculs, les locaux ne disposaient pas de suffisamment de radiateurs et que le seul existant fonctionnait normalement. Le témoin E_____ a déclaré avoir été gérant de «I_____» entre 2005 et 2007 pour un loyer de 8'750 fr. par mois et ne plus être gérant du restaurant au moment de l'incendie. Il a ajouté qu'il existait pendant cette période deux radiateurs à l'entrée et un autre au fond, plus grand, et qu'il n'avait jamais eu de problèmes de manque de chauffage. Le témoin K_____ a indiqué être intervenu en février/mars 2011 sur demande du bailleur pour des problèmes d'infiltration. Il n'avait pas vu de trace d'eau récente, à l'exception de traces de condensation sur certains tuyaux. Après que les photos nos 1, 2, 10 et 11 (pièce 29) lui aient été soumises, il a indiqué ne pas avoir constaté les tâches représentées sur les photos et qu'il ne devait donc pas s'agir d'infiltrations récentes. Le témoin J_____, du H_____, a indiqué s'être rendu dans les locaux quelques mois auparavant et n'avoir constaté aucune trace d'humidité. A son souvenir, les locaux disposaient de deux radiateurs : l'un à l'entrée à droite et l'autre au fond. Le témoin O_____, de l'entreprise P_____ SA, a indiqué que ses employés étaient intervenus dans le restaurant pour changer deux vannes de radiateur et qu'ils en avaient profité pour déposer un radiateur à l'entrée à droite, à la demande du locataire. Ce radiateur aurait été entreposé dans sa cave. Il a ajouté que le manque de chauffage lié à la présence d'un seul radiateur pourrait sur le principe être comblé par le four à pizza, en précisant de pas avoir été mandaté pour le déterminer et ne pas avoir réalisé d'études précises à cet égard. s. Lors de l'audience d'enquêtes du 12 mars 2012, le témoin F_____ a indiqué être le gérant de «I_____» depuis le 1 er janvier 2008, dont les locaux avaient été rénovés suite à l'incendie, pour un loyer mensuel d'environ 9'000 fr. charges comprises. Il déclare qu'aucun radiateur n'existait à l'entrée à gauche à son arrivée et avoir signalé ce fait à B_____. Le radiateur à l'entrée à droite avait été déposé par ses soins, car il se trouvait à côté du four à pizza et l'empêchait de travailler. Il a ajouté que le radiateur à l'entrée à gauche n'avait pas été fourni, mais qu'une entreprise était venue faire un devis. Il a précisé avoir dû changer lui-même entre 30 et 40 plaques de faux plafond, sans que ce remplacement soit régulièrement nécessaire. Il a indiqué que de l'eau coulait encore parfois, mais que ces petites infiltrations n'étaient pas dérangeantes dans la mesure où elles se produisaient 2 à 3 fois par an durant 1 à 2 jours et pouvaient être maîtrisées par une serpillière qu'il déposait sous une plaque de faux plafond. Le témoin Q_____ a indiqué que les problèmes de condensation ne pouvaient pas être évités dans la configuration actuelle des locaux et qu'il n'y avait à sa connaissance pas de fuite dans les locaux. Le témoin R_____ a indiqué qu'il avait été contacté par la régie pour changer un certain nombre de plaques de faux plafond et les repeindre, travaux effectués en 2011, probablement peu avant le Jeûne genevois. t. Dans leurs conclusions motivées du 13 septembre 2012, les locataires ont persisté dans leur demande en insistant sur le fait que les

travaux effectués par le bailleur n'étaient que du "bricolage", ce qui justifiait une réduction de 40% du loyer jusqu'à élimination complète des défauts. Les travaux suivants ont été requis : a) Faire cesser les infiltrations d'eau à travers les faux plafonds du restaurant; b) Supprimer les traces d'infiltrations d'eau sur les faux plafonds, ainsi que sur le mur de la salle à manger; c) Installer un radiateur dans la partie avant du restaurant, côté avenue D_____, en dessous des vitres situées à gauche en entrant; d) Supprimer les causes d'infiltrations d'eau sur les murs du sous-sol; e) Supprimer les traces d'infiltrations d'eau sur les murs du sous-sol; f) Réparer intégralement et sérieusement le plafond du local en sous-sol; g) Changer les tuyaux qui passent dans le local du sous-sol; h) Réparer la soupape et la vanne qui se trouvent au sous-sol; i) Réparer sérieusement et efficacement le chéneau sous la verrière de la terrasse. Dans ses écritures motivées du 14 septembre 2012, le bailleur a persisté dans ses conclusions, contestant notamment l'existence de défauts et la réduction du loyer. u. Par décision du 5 novembre 2012, le Service de la consommation et des affaires vétérinaires a constaté divers manquements et a ordonné les travaux suivants : - Dans la cuisine : remise en état des murs, du carrelage et d'une ouverture au plafond, délai au 31 décembre 2012; - Dans la chambre froide située au sous-sol : remise en état de la peinture et du revêtement des murs et du plafond, installation d'une grille de protection du ventilateur de l'évaporateur, délai au 31 janvier 2013 ; - Dans le local de production situé à la cave : remise en état du plafond, afin d'empêcher l'encrassement et le déversement de particules, délai au 31 janvier 2013. v. Le 11 janvier 2013, un entretien s'est tenu dans les locaux entre B_____, F_____ et l'entreprise de peinture S_____ SA afin de déterminer les travaux à effectuer. w. Un échange d'écritures s'en est suivi entre les parties. Par courrier du 16 janvier 2013, l'entreprise S_____ SA a adressé aux locataires une proposition d'intervention concernant les travaux acceptés par le bailleur à réaliser selon le jugement et la décision du Service de la consommation et des affaires vétérinaires dans les locaux litigieux. Le 21 janvier 2013, les locataires ont accepté la proposition de travaux, en précisant que les travaux résultant du jugement et acceptés par le bailleur devront être réalisés durant la fermeture annuelle du restaurant. Par échange de fax du 24 janvier 2013, les parties sont convenues de la réalisation des travaux de la cave et de la chambre froide avant l'échéance du délai accordé par le Service de la consommation et des affaires vétérinaires au 31 janvier 2013, la prise en charge du coût des travaux demeurant litigieuse. Le lendemain, les locataires ont communiqué au bailleur que les travaux prévus à la cave devraient être réalisés en deux temps, en partie durant la fermeture annuelle du restaurant prévue au mois d'août et ainsi en même temps que le remplacement des plaques de faux plafond. Le bailleur a confirmé l'exécution des travaux pour la semaine du lundi 28 janvier 2013 au vendredi 1 er février 2013. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-dessous dans la mesure utile. EN DROIT 1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1 er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1 er janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile. 2. 2.1 La décision attaquée est une décision finale de première instance. La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC). La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

2.2 Au vu des dernières conclusions devant le Tribunal, la valeur litigieuse correspond aux montants des travaux litigieux, au paiement de la somme de 2'000 fr., ainsi qu'à la différence entre la réduction du loyer de 15% accordée aux locataires dès le 1^{er} mai 2010 l'absence de toute réduction sollicitée par l'appelant. Il s'ensuit que la valeur litigieuse minimale est atteinte au vu des montants encore litigieux au moment du jugement de première instance, dont la contestation de la réduction de loyer suffit à elle seule à atteindre la valeur requise. La voie de l'appel est donc ouverte.

2.3 Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186). L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 308 CPC).

2.4 La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir mutatis mutandis les exigences prévalant quant à l'appel principal. Il est soumis au délai de 30 jours prévu par l'art. 312 al. 2 pour la réponse (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, p. 1256).

2.5 En l'occurrence, les différentes écritures ont été déposées dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Elles sont ainsi recevables.

2.6 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

3. 3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un fait nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

3.2 En l'occurrence, les travaux requis par le Service de l'hygiène sont évoqués dans un rapport du 5 novembre 2012 relatif à une inspection du même jour; ces faits sont postérieurs à la date du jugement entrepris et concomitants à sa notification; ils peuvent donc être formellement évoqués en appel. Autre est la question de leur pertinence, dans la mesure où la décision du Service précité n'a pas été contestée, que ces travaux ne sont ainsi pas litigieux et qu'ils ne visent en rien à corriger les défauts évoqués dans la présente cause. Les locataires semblent inférer de la décision du Service précité que les locaux sont vétustes mais la Cour observe que le litige porte sur des éléments bien spécifiques et non sur les locaux en tant que tels.

4. 4.1 L'article 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Lorsque apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels ce dernier n'est pas tenu de remédier à ses frais, le preneur peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a 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 4A_628/2010 du 23 février 2011, consid. 3.1; ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour laquelle elle a été louée, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ /1979, p.130 ss.). L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée

à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC 966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.1.2). Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (LACHAT in Commentaire Romand, op. cit., p. 1344 no 3; SJ 1997 661 consid. 3; CORBOZ, op. cit., loc. cit.). 4.2 En l'occurrence, les différents défauts contestés en appel portent sur l'installation d'un radiateur fixe supplémentaire à l'entrée des locaux à gauche côté avenue D_____, sur le remplacement des tuyaux se trouvant dans le dépôt situé au sous-sol, ainsi que sur le montant de la participation aux frais de remplacement de la porte du dépôt au sous-sol. La Cour examinera successivement ces éléments. De l'installation d'un radiateur supplémentaire Il ressort des constatations du Tribunal suite à son transport sur place et aux déclarations des témoins F_____ et N_____ qu'un radiateur fixe unique ne suffit pas à garantir une température adéquate dans les locaux. Peu importe que les locaux aient, ou non, disposé d'un radiateur supplémentaire avant l'incendie de 2007, dans la mesure où une insuffisance de chauffage dans la partie gauche du restaurant est objectivement constatée. Il s'agit indubitablement d'un défaut. La constatation par les locataires ne peut être qualifiée de tardive, car il entre dans le cours ordinaire des choses qu'un manque de température ne puisse être découvert qu'à la suite des doléances des clients au cours des périodes de froid. Le bailleur doit faire le nécessaire pour réparer cette situation et prévoir une source de chaleur supplémentaire dans cette partie des locaux. Par conséquent, il convient de condamner le bailleur à installer un radiateur supplémentaire à l'entrée des locaux à gauche, côté avenue D_____. Du remplacement des tuyaux du sous-sol Le Tribunal a constaté lors de son transport sur place la présence de fissures dans les tuyaux du local situé au sous-sol. Le défaut doit être définitivement supprimé, ce qui suppose que la réparation exclut en principe des infiltrations d'eau à l'avenir. Une réfection qui n'est efficace que durant un laps de temps limité et qui doit être répétée chaque année ne saurait être qualifiée de remise en état suffisante lorsqu'il est possible de faire mieux à un coût raisonnable. Force est ainsi de conclure que la réparation proposée par le bailleur, consistant à entourer les tuyaux avec du néoprène, puis avec du scotch, n'était pas propre à garantir l'étanchéité de la tuyauterie et devait en outre être répétée à intervalles réguliers, le scotch se décollant par endroits. Une telle réfection ne satisfait pas à l'obligation du bailleur de réparer le défaut d'étanchéité dans la cave. Les locataires étaient dès lors en droit d'exiger du bailleur qu'il entreprenne des travaux aptes à éliminer le défaut en question. De la participation au remplacement de la porte du dépôt Suite au cambriolage, la pose d'une nouvelle porte par les locataires s'est avérée nécessaire afin de fermer l'accès au local du sous-sol. Toutefois, le bailleur allègue que le prix réclamé par les locataires inclut des matériaux allant au-delà de ce qui était nécessaire pour remplacer la porte litigieuse et constitue une modification de l'état initial des locaux. La remise en état ne peut viser que des travaux d'entretien, de réparation, à savoir l'élimination du défaut, sans que les locataires ne puissent exiger du bailleur qu'il effectue une prestation supplémentaire (LACHAT, Le bail à loyer, p. 251, N 2.2). Pour leur part, les locataires ont choisi une porte de remplacement sans avertir le bailleur, ni lui soumettre le devis afin qu'il puisse se déterminer (LACHAT, op. cit., p. 253, N 2.7 et références citées). Il est indubitable que le remplacement d'une porte en bois sans qualités particulières par une porte en métal anti-feu (T30), insérée dans un cadre en métal, constitue une amélioration de la qualité du bâti, compte tenu des qualités supplémentaires de la nouvelle porte. La plus-value qui résulte de ces améliorations ne peut pas être imposée au bailleur. Statuant ex bono et aequo (art. 42 al. 2 CO applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO : ATF 118 II 312 ; 105 II 87 consid. 3 p. 89),

le Tribunal a estimé à 2'000 fr. le coût de remplacement de la porte, en lieu et place des 3'450 fr. effectivement facturés. S'il conteste devoir quoi que ce soit, le bailleur ne remet pas en cause l'appréciation des premiers juges sur le montant du dommage. Les locataires considèrent pour leur part avoir droit au remboursement intégral des frais qu'ils sont exposés, indiquant qu'ils réclamaient depuis longtemps le remplacement de la porte, compte tenu de son état déplorable; pour autant, ils ne contestent pas expressément le montant estimé par les premiers juges. Dans ces circonstances, la Cour considère que, dès lors que l'intégralité du coût de l'installation de la porte choisie par les locataires ne peut être mis à charge du bailleur, pour les motifs exposés ci-dessus, d'une part, et que les parties n'indiquent pas quel autre montant que celui fixé par les premiers juges serait approprié dans cette hypothèse, d'autre part, il se justifie de confirmer le jugement entrepris sur ce point. L'appelant et les intimés seront dès lors déboutés de leurs conclusions respectives. 5.

5.1 Aux termes de l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose ou une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a CO). La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut; elle se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008, consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 257; SVIT, Das schweizerische Mietrecht-Kommentar, Zürich 2008, n. 14-15 ad art. 259d CO, p. 263-264). 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 consid. 4.1; 4A_174/2009 du 8 juillet 2009, consid. 4.1).

5.2 En l'occurrence, une réduction de loyer ne peut se fonder que sur les défauts litigieux, à savoir le défaut de chauffage, ainsi que le remplacement de la tuyauterie du sous-sol. Le remboursement des frais de changement de la porte font en effet l'objet d'un poste séparé et ne peut être pris en compte dans la réduction du loyer. Aucun de ces défauts ne peut être qualifié de grave, au point qu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (LACHAT, op. cit., p. 225, N 2.6). Il ressort des déclarations du gérant des lieux, F_____, que le manque de chauffage a pu être comblé par un chauffage électrique d'appoint. L'état de vétusté des tuyaux n'a pas entraîné de gêne notable dans l'utilisation du local situé au sous-sol, malgré certains incidents liés aux fissures. Le bailleur a en outre procédé à une réparation provisoire ayant permis de contenir les éventuelles fuites. La Cour a admis pour diverses nuisances, incluant des infiltrations d'eau, une alimentation en eau insuffisante, une panne de chauffage, une défectuosité du frigo et de la cuisinière, des pannes d'ascenseur et des fissures, une réduction de 10% (ACJC/211/2001 du 12 mars 2001 N. c/ M.). La Cour a également octroyé une réduction de 10 à 15% pour des défauts liés à l'humidité au plafond de la chambre à coucher (10%) et 5% supplémentaires durant la saison de chauffage, dans immeuble vétuste au loyer modique (ACJC/1004/2009 du 07 septembre 2009). Pour un manque de chauffage, le Tribunal fédéral a estimé qu'une température de 16° donnait lieu à

une réduction de 20% (ATF 130 II 304). 5.3 Au vu de ce qui précède, la Cour retient que la réduction du loyer de 15% prévue par le jugement entrepris est adéquate. Le jugement entrepris sera donc confirmé et les parties déboutées de leurs conclusions. 6. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). 7. Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF). Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 et 52 LTF), compte tenu en particulier du loyer annuel des locaux (42'096 fr.). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté par A_____ et l'appel joint interjeté par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/1187/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 octobre 2012 dans la cause C/20925/2010-5-D. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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