

GE_GERICHTE C/8944/2012 vom 31. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8944_2012

FR: GE_GERICHTE C/8944/2012 du 31 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE C/8944/2012 del 31 ottobre 2016

Regeste

BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; QUALITÉ ATTENDUE ; MINERGIE ; DIMINUTION DE LOYER | CO.256; CO.259a;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 31.10.2016 C/8944/2012

BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; QUALITÉ ATTENDUE ; MINERGIE ; DIMINUTION DE LOYER | CO.256; CO.259a;

C/8944/2012 ACJC/1431/2016 du 31.10.2016 sur JTBL/798/2015 (OBL) , MODIFIE
Descripteurs : BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; QUALITÉ ATTENDUE ; MINERGIE ; DIMINUTION DE LOYER Normes : CO.256; CO.259a; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/8944/2012 ACJC/1431/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 31 OCTOBRE 2016 Entre A____, p.a. B____, _____, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2015, comparant par Me Nathalie THÜRLER, avocate, rue de la Synagogue 41, case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, et Monsieur C____ et Madame D____, domiciliés _____, intimés et appelants sur appel joint, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/798/2015 rendu le 29 juin 2015, notifié aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit de 15% le loyer mensuel net de 2'635 fr. de l'appartement de 6 pièces n° _____ loué par les époux C____ et D____ au 2ème étage de l'immeuble sis _____, du 1er janvier 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 au 31 décembre 2014 (ch. 1 du dispositif), condamné A____ à restituer aux époux C____ et D____ le trop-perçu de loyer en découlant, soit une somme de 16'007 fr. 60, avec intérêts à 5% de la date moyenne du 1er janvier 2013 (ch. 2), condamné A____ à supprimer le défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre de manière définitive et dans les règles de l'art (ch. 3), réduit de 5% le loyer mensuel net de 2'635 fr. de l'appartement de 6 pièces n° _____ loué par les époux C____ et D____ au 2ème étage de l'immeuble sis _____ dès le 1er janvier 2015 et tant et aussi longtemps que le défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre n'aura pas été supprimé de manière définitive et dans les règles de l'art. (ch. 4), condamné d'ores et déjà A____ à restituer aux époux C____ et D____ le trop-perçu de loyer en découlant soit, pour la période du 1er janvier au 30 juin 2015, une somme de 790 fr. 50 avec intérêts à 5% de la date moyenne du 1er avril 2015 (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7). En substance, les premiers juges ont retenu que la baie vitrée du logement des locataires, composée d'une porte-fenêtre coulissante et, à ses extrémités, de deux guichets

ouvrant « à la française », était affectée d'un défaut persistant au niveau de la porte-fenêtre. Les rapports d'expertise avaient relevé la présence de fuites d'air parasites dues à un jeu trop important au niveau des cadres de fenêtres, ce qui induisait notamment un sentiment d'inconfort, des courants d'air et une perte de qualité acoustique. Bien que classée de justesse au niveau 3 (sur une échelle de 4), la porte-fenêtre présentait des lacunes au niveau des joints et n'était pas conforme au niveau d'exigence que les locataires pouvaient attendre d'un immeuble neuf, de fabrication MINERGIE. S'agissant des deux guichets ouvrant, les experts avaient constaté qu'ils n'étaient pas imperméables à l'air, des interstices entre les cadres permettant des passages de filets d'air. Des travaux entrepris au mois de décembre 2014 au niveau du seuil des fenêtres avaient amélioré le placage des fenêtres contre le joint, réduisant les courants d'air et la perception des bruits venant de l'extérieur. Ces travaux avaient permis de remédier au défaut existant, les seules fuites d'air résiduelles ressenties au niveau des gonds des fenêtres n'étant plus constitutives d'un défaut. Les défauts constatés ont conduit le Tribunal à accorder aux locataires une réduction de loyer de 15% pour la période du 1er janvier 2011 au 13 septembre 2013 (32.5 mois), puis pour la période du 1er mai 2014 au 31 décembre 2014 (8 mois), les parties s'étant entendues quant à l'absence de toute réduction entre le 14 septembre 2013 et le 29 avril 2014, soit la somme de 16'007 fr. 60 plus intérêts de 5% l'an dès le 1er janvier 2013 (intérêts moyens). L'inconfort résultant de la situation justifiait que la réduction porte tant sur la saison froide que sur la saison chaude. Le défaut d'étanchéité sur la porte-fenêtre étant persistant, la bailleresse a été condamnée à supprimer ce défaut d'étanchéité de manière définitive et dans les règles de l'art et à verser aux locataires une réduction de loyer complémentaire de 5% dès le 1er janvier 2015, soit 790 fr. 50 pour la période du 1er janvier au 30 juin 2015 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2015 (date moyenne). Le Tribunal a débouté les locataires de leur demande visant à obtenir le paiement de dommages-intérêts de 250 fr. par mois, dès octobre 2013, pendant la période de chauffe, à titre de couverture des frais d'électricité liés à l'utilisation de chauffages d'appoint; les frais d'électricité pour la période de février 2011 à avril 2013 avaient été remboursés par la bailleresse; en outre, les températures relevées dans le logement n'étaient jamais descendues en dessous de 18°C; les locataires n'avaient enfin pas démontré avoir dû utiliser, dès le mois d'octobre 2013, les chauffages d'appoint mis à leur disposition. B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 31 août 2015, A_____ (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Sur réforme, elle a conclu au déboutement de C_____ et D_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) de toutes leurs conclusions. La bailleresse a produit des pièces nouvelles. Elle a sollicité la réaudition des ingénieurs E_____ et F_____, auteurs des deux rapports versés à la procédure. Au fond, elle soutient que les intimés n'ont pas établi l'existence d'une sensation de froid liée aux courants d'airs au niveau des fenêtres du séjour; la référence au label MINERGIE, qui n'était pas d'application immédiate, était erronée et le Tribunal s'était à tort distancié des conclusions du rapport du 24 février 2014 en concluant à l'existence d'un défaut d'étanchéité de la porte-fenêtre coulissante. Quant au bruit perçu dans le logement, les intimés avaient échoué à démontrer que son niveau d'intensité dépassait le seuil de tolérance usuel. b. Dans leur réponse expédiée le 1er octobre 2015, les intimés ont conclu, à la forme, au rejet des pièces nouvelles produites en appel par A_____, et, au fond et sur appel principal, au rejet de l'appel et au déboutement de l'appelante. Sur appel joint, ils ont conclu à l'annulation des chiffres 1, 2, 4 et 5 du jugement entrepris, et, sur réforme, à l'octroi d'une réduction du loyer de 30% pour les périodes du 1er février 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 jusqu'à suppression

du défaut d'étanchéité de la porte-fenêtre coulissante, à la condamnation de l'appelante à la restitution du trop-perçu de loyer en décaissant, à la confirmation du chiffre 3 du dispositif du jugement et au déboutement de l'appelante. A la forme, les intimés ont relevé que les pièces nouvelles produites par l'appelante constituaient de faux nova; la norme MINERGIE était mentionnée dans la requête initiale; ces pièces pouvaient donc être produites en première instance et devaient être écartées de la procédure. Une nouvelle audition des deux auteurs des rapports était inutile et devait être écartée. Au fond, ils estiment que les rapports joints au dossier ont établi des désordres d'étanchéité des fenêtres du séjour et un jeu trop important entre les cadres tant des guichets ouvrants et que de la porte-fenêtre coulissante; ces fenêtres n'étaient donc pas conformes aux normes MINERGIE et SIA en raison d'un amoindrissement de confort thermique et acoustique provoqué par des courants d'air. L'appelante n'avait en outre pas démontré avoir remédié au défaut constaté sur la porte-fenêtre coulissante. Le jugement entrepris devait donc être confirmé en ce qu'il reconnaissait l'existence d'un défaut persistant sur la porte-fenêtre coulissante, qui devait être réparé. S'agissant des réductions de loyer accordées, les intimés les ont estimées insuffisantes. L'inconfort et la sensation de froid provoqués par les infiltrations d'air constituaient des nuisances importantes justifiant une réduction de l'ordre de 30%. c. Dans sa réponse à l'appel joint du 3 novembre 2015, l'appelante a persisté dans ses précédentes conclusions; elle a relevé que les déclarations des témoins entendus ne permettaient pas de conclure à une réduction d'usage de la chose de 30%. En outre, elle n'avait jamais reconnu l'existence d'un défaut sur la porte-fenêtre coulissante, qui était conforme aux règles de l'art de construire; les intimés avaient d'ailleurs renoncé à toute expertise judiciaire et ne mentionnaient pas quels travaux devaient être entrepris. d. Le 8 décembre 2015, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, les intimés n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique. C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure : a. Selon contrat du 29 décembre 2010, D_____ et C_____, en qualité de locataires, et A_____, en qualité de bailleuse, ont convenu de la location d'un appartement n° _____ de 6 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis _____. Le bail était convenu pour une durée initiale d'une année, débutant le 1er février 2011 et échéant le 31 janvier 2012 et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné par l'une des parties moyennant un préavis de trois mois. Le loyer a été fixé au montant annuel de 31'620 fr., plus 2'520 fr de charges. L'immeuble étant soumis à la LGZD, le contrat a été établi sur un formulaire type approuvé par le conseil d'Etat, édition 2001. L'article 6 du contrat stipule que les clauses particulières et les avenants, ou tout autre document ayant pour but de compléter ou modifier le bail à la suite d'un accord entre le bailleur et le locataire, ne doivent en aucun cas être contraires aux dispositions légales et réglementaires, ni aux conditions générales énoncées dans le bail, qui sont impératives. b. L'appartement traversant d'une surface de 130 m² est composé d'un hall desservant, d'un côté, trois chambres et les salles d'eau et, de l'autre, une surface contenant un séjour avec cuisine ouverte de 34 m² et un bureau de 14 m², les deux espaces étant délimités par une cloison munie de portes coulissantes. Cet espace séjour dispose sur tout son long d'une baie vitrée équipée d'une porte-fenêtre coulissante en son centre, de deux fenêtres fixes et de deux guichets ouvrants à la française (ci-après : les guichets ouvrants) à ses extrémités. c. L'immeuble sis _____ fait partie d'un ensemble de bâtiments d'habitation labellisé MINERGIE, composé du bâtiment X_____ et du bâtiment Y_____. MINERGIE est un label de qualité certifiant des bâtiments neufs ou rénovés offrant un confort au-dessus de la moyenne, tout en ayant une très faible consommation d'énergie. Un bâtiment MINERGIE est caractérisé par trois principes de base : une enveloppe étanche à

l'air et munie d'une excellente isolation thermique, une aération douce et automatique, une production de chaleur adaptée et efficace où les énergies renouvelables sont favorisées. Le standard MINERGIE, grâce à une isolation renforcée, des vitrages à hautes performances et une enveloppe étanche, évite l'inconfort dû aux parois froides et aux courants d'air et limite les pertes de chaleur. Le promoteur du projet était la société G____. H____ en était l'entrepreneur général. Le promoteur avait délégué certaines tâches de construction à la société I____, laquelle avait confié la réalisation des portes-fenêtres coulissantes côté rue à J____. L'immeuble a été acquis par A____ du promoteur. d. Par courriels des 28, 31 janvier et 3 février 2011, les locataires se sont plaints auprès de la régie d'un manque de température dans l'appartement, du froid y régnant et des fenêtres laissant rentrer des courants d'air nécessitant que les cadres de fenêtres soient changés. e. Le 4 février 2011, la régie a ordonné la pose d'un chauffage d'appoint dans l'appartement « suite à un problème d'entrée d'air dans le séjour par les portes coulissantes du séjour ». f. Par courrier du 6 mars 2011, les locataires ont rappelé à la régie l'absence d'étanchéité de la baie vitrée dans le salon, la présence de courants d'air froid et de bruits provenant de l'extérieur. Ils se plaignaient également d'un manque d'isolation des fenêtres des chambres et des bruits de marteaux et perceuses liés à des travaux entrepris dans l'immeuble et sollicitaient l'octroi d'une réduction de loyer. g. Suite à un transport sur place en présence de la bailleuse, de la régie et des locataires le 15 mars 2011, la régie a informé les locataires courant mars 2011 avoir sollicité l'intervention de H____ sur la grande fenêtre du salon et la fenêtre d'une des trois chambres, les promoteurs restant responsables de ces dysfonctionnements. h. Le 5 avril 2011, les locataires ont confirmé le remplacement des baies vitrées du séjour par J____ prévu début mai 2011 et une intervention dans le même temps sur la porte-fenêtre de la chambre, qui finalement a été entièrement changée le 4 mai 2011 i. Le 26 août 2011, H____ a informé la régie qu'en raison de réactions de certains utilisateurs, il avait été décidé de démonter une baie vitrée dans le bâtiment X____ et de faire tester ces fenêtres « respirantes » dans un laboratoire spécialisé de K____ afin d'identifier les défauts du produit. j. Le 14 octobre 2011, les locataires ont informé la régie que l'air s'infiltrait cette fois-ci depuis le bas, côté gauche, de la porte-fenêtre coulissante du salon dont la partie droite avait été remise en état au printemps. Le 13 novembre 2011, ils ont exposé que la pose de nouveaux joints sur les portes-fenêtres des trois chambres avaient aggravé le problème d'entrée d'air, nécessitant qu'elles soient scotchées pour pallier l'entrée d'air froid. k. Une expertise par thermographie infrarouge a été entreprise par la société K____ le 20 décembre 2011 afin de détecter des défauts d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air du bâtiment. Aucune conclusion ne figure dans le rapport versé à la procédure par les parties; ce dernier contient des images des profils des fenêtres, permettant de déterminer la température mesurée au niveau des cadres au moyen d'un graphique coloré. Selon les données climatologiques relevées lors du rapport, la température intérieure était de 21°C, alors que la température extérieure était de 1°C. l. Par courrier adressé à la régie le 6 février 2012, les locataires ont expliqué que la pose, le 3 février 2012, d'une barre métallique sur le haut de la structure de la baie vitrée du salon avait eu pour conséquence de laisser massivement entrer l'air et le bruit par le côté droit de la baie. Les problèmes d'entrée d'air constatés depuis leur entrée dans les locaux en janvier 2011 n'ayant jamais cessé d'exister, ils réclamaient la substitution de la baie vitrée équipant le salon ainsi que le remplacement des fenêtres « respirantes » des chambres; la température mesurée dans le salon était de 16-17°C nécessitant de faire fonctionner le chauffage d'appoint tout un week-end. Un délai à fin février 2012 était imparti à la régie pour qu'une solution définitive soit apportée,

relevant qu'ils ne pouvaient vivre dans un appartement labellisé MINERGIE avec des vitres scotchées en permanence et la nécessité d'enclencher des chauffages d'appoint. La régie a répondu le 7 février 2012 qu'il n'existait que deux mesures provisoires à prendre soit scotcher provisoirement les fenêtres et baies vitrées du séjour, salle à manger, et cuisine, et utiliser les deux chauffages d'appoint mis à disposition. La consommation d'électricité liée à l'emploi des chauffages serait prise en charge par le propriétaire. m. Le 20 février 2012, la régie a rappelé aux locataires être dans l'impossibilité de trouver une solution définitive dans le délai imparti à fin février 2012, prenant note des problèmes d'étanchéité des vitrages du séjour, cuisine et bureau côté rue, ainsi que des fenêtres des chambres; elle a reconnu que le problème n'était toujours pas réglé. n. Par courriel du 25 mars 2012 adressé à I_____, les locataires ont indiqué que depuis la dépose, courant février 2012, de la barre métallique placée sur le haut du profil de la baie vitrée du salon - dont la pose avait anéanti les effets de la réparation initiale effectuée en mai 2011 visant à combler un espace de 7mm entre les ouvrants et la baie - les fuites d'air provenaient cette fois-ci des fenêtres latérales provoquant des entrées d'air et de bruits; un confort au niveau des températures avait été apporté grâce aux chauffages d'appoint; les défauts structurels des baies vitrées et fenêtres étaient toujours existants et une solution définitive au problème était requise d'ici l'automne 2012. o. Par courrier de leur protection juridique du 5 avril 2012, les locataires ont interpellé la régie pour obtenir, avant le 30 avril 2012, le planning d'exécution des travaux permettant de régler définitivement le défaut d'étanchéité des fenêtres. p. Dans sa réponse du 16 avril 2012, la régie a confirmé être intervenue auprès du maître d'ouvrage, G_____ et H_____, l'immeuble étant une construction nouvelle sous garantie. q. Par requête déposée le 1er mai 2012, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en exécution de travaux et réduction de loyer. Ils ont conclu à ce que la bailleuse soit condamnée à exécuter des travaux visant à supprimer les défauts des fenêtres de l'appartement, à l'octroi d'une baisse de loyer de l'ordre de 30% dès le 1er février 2011 jusqu'à suppression définitive des défauts, et à la condamnation de la bailleuse au paiement du surcoût d'électricité lié à l'utilisation des chauffages d'appoint. r. I_____ a informé la régie en juillet 2012 qu'une expertise indépendante portant sur l'étanchéité de la baie vitrée du salon allait être effectuée. Niant toute existence d'un défaut sur cette baie vitrée le 10 septembre 2012, I_____ a néanmoins mis en œuvre une expertise indépendante pour déterminer l'existence éventuelle d'un défaut. Un rapport a été rendu par le J_____ (ci-après : J_____) le 15 février 2013, communiqué aux locataires le 19 février 2013. La mission de J_____ a consisté à contrôler, par une mise en dépression de l'appartement des locataires, l'étanchéité à l'air des fenêtres du séjour en procédant à un test d'infiltrométrie qui permet de repérer les écoulements aérauliques parasites causés par les défauts d'étanchéité de l'enveloppe. Selon les données climatologiques relevées lors du rapport, la température intérieure était de 23°/24°C, alors que la température extérieure était de - 2°C. J_____, dans ses conclusions, a constaté que le test effectué le 24 janvier 2013 avait mis en évidence des désordres d'étanchéité à l'air des fenêtres du séjour. Ces désordres ont été précisés comme suit : • S'agissant des fenêtres ouvrant à la française : malgré l'ajout aux cadres ouvrant à la française d'un système d'étanchéité à l'air (par compribande), des interstices restent ouverts, permettant des passages de filets d'air, et rendant les fenêtres perméables à l'air. Les interstices ouverts résultent d'un jeu trop important entre le cadre dormant et le cadre du vantail. • S'agissant des fenêtres coulissantes à levage : les fuites d'air montrent que le système de fenêtres coulissantes à levage ne garantit pas une parfaite herméticité. De plus, s'il y a un jeu trop important entre

les cadres coulissants et les cadres dormants, des interstices restent ouverts et cela induit des fuites d'air « parasites ». Le rapport précise qu'une mauvaise perméabilité à l'air de l'enveloppe induit généralement un sentiment d'inconfort et des désagréments tels que des courants d'air - lorsque le corps est immobile, en position assise, on éprouvera d'autant plus la sensation de froid liée à des courants d'air froid -, le refroidissement de l'environnement intérieur qui s'accompagne d'un besoin d'énergie supplémentaire de chauffage, le dysfonctionnement de l'installation de ventilation - les fuites d'air parasites affaiblissent le rendement d'échange de la ventilation double flux -, et une perte de qualité acoustique - un important affaiblissement de l'isolation phonique avait été constaté à proximité des fenêtres. A titre de recommandations, il était proposé d'interrompre le délai de garantie de 2 ans fixés par la norme SIA et de mettre en œuvre une expertise détaillée. s. Par courriel du 26 mars 2013, les locataires ont indiqué à la régie que les réglages de la ventilation dans l'immeuble n'avaient nullement altéré le problème des entrées d'air dans le logement, mais avaient au contraire généré des nuisances sonores supplémentaires; les activités sonores des voisins, dans les salles d'eau et dans les chambres étaient désormais audibles ce qui n'était pas le cas auparavant; un retour aux anciens réglages de la ventilation était sollicité en vue d'éviter des nuisances sonores supplémentaires. t. Le 9 avril 2013, il a été convenu entre les parties et sur proposition de I_____, de condamner provisoirement le guichet ouvrant du bureau, côté salon, en procédant à la pose d'un joint en silicone transparent sur tout le pourtour et garantissant une étanchéité parfaite. En outre, I_____ a confirmé être intervenue en avril 2013 sur le système de ventilation de l'immeuble en augmentant la pulsion d'air dans les appartements et en réduisant l'extraction d'air vicié afin de compenser les courants d'air. u. La tentative de conciliation du 9 avril 2013 ayant échoué, les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers par requête déposée le 8 mai 2013. Ils ont requis principalement la suppression par la bailleuse du défaut d'étanchéité de la baie vitrée coté séjour, une réduction de loyer de 30% à compter du 1er février 2011 jusqu'à la suppression du défaut, la restitution du trop-perçu de loyer en découlant, le paiement d'une somme de 3'750 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2012 à titre de surcoût d'électricité lié au fonctionnement des radiateurs d'appoint pour les périodes d'hiver entre le 1er février 2011 et le 30 avril 2013, et le versement d'une somme de 250 fr. par mois entre octobre et avril dès le 1er octobre 2013. Ils ont relevé en substance que la baie vitrée côté séjour n'était pas étanche à l'air et provoquait un courant d'air inconfortable et une baisse de température compensée par des radiateurs d'appoint; cela conduisait également à une perte d'isolation phonique et une propagation des odeurs dans le logement. La norme MINERGIE supposait une enveloppe du bâtiment étanche à l'air en vue de limiter les pertes de chaleur et les courants d'air. Ils étaient donc en droit de solliciter la réparation de ce défaut et une réduction de loyer de 30% eu égard aux multiples désagréments liés aux incessantes interventions dans l'appartement de techniciens, experts et autres corps de métier. Les coûts d'électricité des chauffages d'appoint devaient être mis à charge de la bailleuse; le dommage subi était chiffré à 250 fr. par mois pour le fonctionnement pendant 8 heures de deux radiateurs de 2000 watts sur une période de 15 mois (deux hivers de six mois et les trois premiers mois de bail), soit 3'750 fr. au total au dépôt de la requête; ce montant mensuel de 250 fr. était dû jusqu'à suppression définitive du défaut. v. Dans sa réponse du 6 août 2013, A_____ a conclu principalement, à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement de rembourser aux locataires la somme de 3'750 fr. à titre de surcoûts de la consommation d'électricité pour la période de février 2011 à avril 2013 et les frais d'électricité pour les périodes d'hiver subséquentes, et conclu au déboutement des

locataires. S'agissant des défauts allégués, la présence d'infiltrations d'air au niveau de la porte-fenêtre coulissante du salon et, dans une moindre mesure, dans l'une des chambres était admise. Le changement de la porte-fenêtre dans la chambre en mai 2011 avait remédié aux infiltrations; quant à la porte-fenêtre coulissante, il convenait d'attendre le rapport complémentaire pour juger de la perte d'étanchéité; la présence d'un passage d'air ne signifiait pas l'existence d'un défaut d'étanchéité. Des réglages de la ventilation et du chauffage de l'immeuble avaient été effectués; la pose de chauffage d'appoint avait amélioré le confort; les températures relevées dans le logement étaient de 22°C; l'existence de courants d'air ou de nuisances sonores n'était pas établie. Dans ces circonstances, aucune réduction de loyer n'était due; au cas contraire, dite réduction devrait se limiter à la saison froide d'octobre à mars. w. D'entente entre les parties, le Tribunal a ordonné la suspension de la procédure le 13 septembre 2013, qui a été reprise par ordonnance du 30 avril 2014. x. Le 23 juin 2014, A_____ a versé à la procédure le rapport d'expertise complémentaire établi par J_____ et K_____ le 24 février 2014. L'objectif de la mission confiée était de caractériser les désordres constatés lors du constat préliminaire de J_____, puis, sur la base des résultats des mesurages de l'étanchéité à l'air des fenêtres, de se prononcer sur la conformité de l'étanchéité à l'air des fenêtres selon les normes SIA et les autres normes réglementaires. Selon les données climatologiques relevées lors du rapport, la température intérieure était de 22.6°C, alors que la température extérieure était de 3°C. S'agissant plus particulièrement de la fenêtre-coulissante, elle a été examinée sous deux angles, à savoir une classification basée sur la surface totale et une classification basée sur la longueur des joints. Sous le premier aspect, il a été constaté que le débit d'air par m² mesuré in situ était inférieur à la courbe de débit maximal autorisée par une fenêtre répondant à la classe 3 : la comparaison sur la base du débit d'air mesuré par m² de fenêtre démontrait donc que la fenêtre appartenait à la classe 3. Sous le second aspect, le débit d'air par mètre linéaire de joint ouvrant mesuré in situ était supérieur au débit maximal autorisé pour une fenêtre répondant à la classe 3 : la comparaison sur la base de débit d'air mesuré par mètre linéaire de joint ouvrant démontrait que la fenêtre appartenait à la classe 2. Sous rubrique « classification finale du corps d'épreuve », les auteurs ont retenu que la fenêtre était classée selon sa surface totale et selon la longueur de son joint ouvrant dans deux classes adjacentes, respectivement en classe 3 et en classe 2; la règle qui s'appliquait était que le corps d'épreuve devait être classé dans la classe la plus favorable; la classification finale était la classe 3. Les experts sont arrivés aux conclusions suivantes : « Les mesurages réalisés in situ indiquent que l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du logement est conforme à la norme SIA 180. En référence à la norme SIA 331, les fenêtres sont conformes à la classe d'exigence minimale, c'est-à-dire la classe 1. L'expert souligne que la classe SIA 331 est peu sévère en sorte de laisser la porte ouverte à l'utilisation de systèmes de fenêtres dits « exotiques », comme par exemple des vitrages coulissants avec joints à brosse qui sont généralement moins performants qu'un système de fenêtre à joint à frappe. Selon l'état actuel de la technique, les fenêtres devraient être classées en classe 3 ou 4, et au minimum respecter les exigences de la classe 3 pour être jugées conformes. Les corps à l'épreuve ont été classifiés selon la norme SN EN 12207 comme suit : - La fenêtre coulissante est classée en classe 3. Elle est conforme à l'état actuel de la technique, en rappelant toutefois qu'elle se situe à la limite des exigences pour une fenêtre moderne. - Le guichet, par contre, n'est pas conforme en étant classé en classe 2. Selon l'état actuel de la technique pour une fenêtre à vantail ouvrant à la française à joint à frappe, on devrait répondre au minimum à la classe 3. Par ailleurs, la « Directive pour le mesurage de la perméabilité à l'air sur des

constructions MINERGIE » indique au sujet des fuites isolées : « Les fuites subsistant dans des endroits particuliers (p. ex. toiture, façade vitrée, etc.) ne doivent pas apparaître de manière concentrée. Des fuites isolées, également si la valeur limite est respectée, ne doivent pas provoquer de dégâts au bâtiment, ni amoindrir le confort (p. ex. courant d'air, odeurs, bruit). » En ce qui concerne les fuites isolées, sous une pression différentielle de 70 Pa entre l'intérieur et l'extérieur, nous avons détecté plusieurs filets d'air passant au travers des fenêtres. Les effets de ces filets d'air se font généralement ressentir au niveau du confort thermique. Les utilisateurs, en position passive (assise), ressentent des courants d'air froids imperceptibles. Ces écoulements d'air « froids » sont en contraste avec le rayonnement « chaud » du plancher chauffant. On note que le débit d'infiltration d'air froid par les joints non étanches est accentué par l'effet de tirage du système de ventilation. Tenant compte de ces constatations, l'expert recommande d'étudier les mesures qui viseront à corriger les désordres de l'étanchéité à l'air des fenêtres. La mise en œuvre des travaux d'améliorations à prévoir doit permettre de rendre étanche les fenêtres et ainsi limiter les courants d'air à l'origine de l'amoindrissement du confort thermique et acoustique du logement ». y. Lors de l'audience du 24 juin 2014, la locataire a précisé que le rapport d'expertise de J_____ n'avait pas porté sur le guichet ouvrant, côté bureau, alors qu'il s'agissait du guichet le moins étanche avec des problèmes de courants d'air, de bruit venant de l'extérieur et de fumée. Les parties se sont en outre opposées sur la qualité de l'expertise, les locataires la qualifiant d'expertise privée, la bailleresse l'estimant crédible puisqu'elle avait été co-signée par K_____, une entité indépendante. La bailleresse a indiqué qu'elle souhaitait entreprendre des travaux dans le logement dans le courant de l'été 2014 consistant à placer un nouveau joint autour des deux guichets ouvrants et de la porte coulissante. z. Lors de l'audience des débats principaux du 7 novembre 2014, les locataires ont confirmé que le guichet ouvrant côté bureau était toujours siliconé tandis que le guichet côté cuisine et la porte-coulissante présentaient toujours des problèmes de courants d'air et de bruits très forts. Trois témoins ont été entendus. L_____, ami des locataires, a déclaré n'avoir jamais senti un manque de température, mais avoir remarqué des courants d'air; les locataires se protégeaient de ces courants d'air en posant des scotchs autour des fenêtres; il n'avait rien constaté s'agissant des bruits extérieurs. M_____, frère de la locataire, a indiqué qu'il faisait froid en hiver et a noté la présence de courants d'air au niveau des bas des jambes; ne se considérant pas frileux, il n'enlevait pas ses chaussures; il avait l'impression de se trouver dans « un jardin d'hiver » car l'on entendait les bruits extérieurs (voix, circulation). N_____, amie des locataires, a pour sa part affirmé avoir eu très froid aux pieds lors d'un repas le soir et elle s'habillait en conséquence lorsqu'elle se rendait dans l'appartement, se levant au milieu du repas pour enfiler une jaquette; elle avait senti des courants d'air avec une impression de « geler » en commençant par le bas du corps; elle entendait beaucoup de bruits provenant de la rue ou en cas de pluie, ou encore les gens parler et les voitures passer. aa. Dans un rapport établi le 18 novembre 2014, portant sur l'efficacité de travaux de remplacement des joints intérieurs EPDM des guichets ouvrants réalisés dans un logement similaire au 6ème étage, J_____ a conclu que la situation s'était améliorée sans toutefois éliminer les désordres de l'étanchéité à l'air des guichets; elle a recommandé d'améliorer le plaquage du vantail sur le joint médian du cadre fixe et ainsi éliminer les courants d'air à l'origine de l'amoindrissement du confort thermique (et acoustique) du logement. Selon les données climatologiques relevées lors du rapport, la température intérieure était de 22.2°C, alors que la température extérieure était de 9°C. Le rapport précisait encore que malgré le remplacement des joints intérieurs, des interstices

restaient ouverts, permettant des passages de filets d'air; ces interstices résultaient d'un jeu trop important entre le cadre dormant fixe et le cadre du vantail. bb. Le 1er décembre 2014, une intervention a été entreprise sur le guichet ouvrant, côté cuisine, du logement des locataires : les vis ont été réglées, le joint intérieur changé et un profil ajouté au seuil des fenêtres destiné à améliorer le placage du vantail contre le joint. Les locataires ont reconnu que la pose du joint et d'un profil avait amélioré la situation, la fenêtre étant beaucoup mieux plaquée contre le joint; la situation était également meilleure au niveau des courants d'air et des bruits extérieurs; la situation restait problématique au niveau des gonds du guichet. cc. Lors de l'audience des débats du 9 décembre 2014, O_____, ingénieur civil auprès de J_____ et auteur des rapports des 15 février 2013, 24 février 2014 et 18 novembre 2014, a confirmé avoir été mandaté par la bailleresse, par H_____ et par I_____ pour établir ces différents rapports. Le rapport du 24 février 2014 n'avait porté que sur le guichet ouvrant, côté cuisine, et sur la porte-fenêtre coulissante. Il en a confirmé les conclusions, tout en précisant qu'il était possible que des lacunes d'étanchéité entre les raccords des éléments entre étages existent, indépendamment des problèmes d'étanchéité des seules fenêtres; il n'existait pas de norme légale pour qualifier les fuites d'air ressenties et le confort dépendait de la sensibilité des occupants d'un logement. Le rapport du 15 février 2013, quant à lui, avait également porté sur le guichet ouvrant, côté bureau. Les guichets litigieux étant étroits pour pouvoir les ouvrir et compte tenu de l'épaisseur de la façade, ils étaient d'une taille légèrement inférieure à ce qu'ils devraient être; le cadre et les joints étaient plus larges pour compenser cette différence de taille. Il apparaissait que le refroidissement était induit par une fuite d'air au niveau de la charnière, ce qui était courant; dans le cas présent, il n'était pas possible de changer les charnières qui faisaient partie intégrante du système, seul un système de collage de joints étant envisageable. S'agissant de la baie (porte-fenêtre coulissante), elle lui avait semblé compatible avec une qualité de classe 3; même si des systèmes plus performants existaient, la baie était conforme; l'un des cadres présentait un petit défaut qui avait été corrigé; la fenêtre était donc aux normes; l'ajout d'un joint « compriband » était adéquat pour renforcer l'étanchéité de la charnière du guichet. Il avait enfin préconisé, dans le rapport du 18 novembre 2014 de l'appartement « test », d'améliorer l'étanchéité des guichets ouvrant par la pose d'un profil améliorant le placage du vantail. dd. Le 17 décembre 2014, des travaux - identiques à ceux réalisés sur le guichet, côté cuisine - ont été entrepris sur le guichet ouvrant, côté bureau, jusqu'alors siliconé. De l'avis des locataires, le guichet, côté bureau, donnait moins satisfaction au niveau de l'adhérence entre le cadre de la fenêtre et la fenêtre elle-même; il existait toujours des fuites au niveau des gonds, signalées à l'entreprise I_____, la situation étant équivalente pour les deux guichets; selon I_____, rien de mieux ne pouvait être fait concernant les fuites au niveau des gonds. ee. Lors de l'audience des débats du 3 mars 2015, un rapport établi par J_____ et K_____ le 27 février 2015 a été versé à la procédure. L'objectif de ce rapport était de mesurer la perméabilité à l'air de l'enveloppe du bâtiment et des deux guichets ouvrant après la mise en œuvre des travaux d'amélioration réalisés par J_____ dans l'appartement « test » sis au 6ème étage. Selon les données climatologiques relevées le 4 décembre 2014, la température intérieure était de 20.5°C, alors que la température extérieure était de 1°C. Les travaux ont consisté à procéder à un réglage supplémentaire de la position des guichets au niveau de la hauteur, à la pose d'un profil supplémentaire sur la traverse inférieure pour assurer un plaquage continu du joint intérieur contre le cadre dormant et au remplacement du joint intérieur. Le rapport parvient à la conclusion que les travaux d'optimisation des guichets ont amélioré la situation en corrigeant les

dysfonctionnements et en permettant de remédier aux fuites d'air constatées le 28 novembre 2013. Les corps à l'épreuve, classés selon la norme SN EN 12207, correspondaient à une perméabilité à l'air de classe 3 pour le guichet A (côté bureau) et de classe 4 pour le guichet B (côté cuisine). En regard de l'état actuel de la technique qui exigeait au minimum la classe 3 pour ce type de fenêtre, les guichets optimisés étaient considérés comme conformes. ff. Deux témoins ont également été entendus le 3 mars 2015. F_____, ingénieur auprès de K_____ et co-auteur des rapports des 24 février 2014 et 27 février 2015, a précisé que le rapport du 24 février 2014 avait porté sur la porte-fenêtre coulissante et le guichet gauche, côté cuisine, et celui du 27 février 2015 sur les deux guichets ouvrant; il ne s'était pas penché sur la question de l'inconfort ressenti par les locataires, les mesures ponctuelles prises ne le permettant pas. Interrogé sur les conclusions du rapport du 24 février 2014, il a indiqué que l'on pouvait imaginer une situation où les valeurs respecteraient, de manière globale, les normes MINERGIE, mais où, malgré cela, il existerait dans l'appartement des fuites locales, par exemple au niveau d'une fenêtre, d'une prise électrique ou d'un caisson de store. Au niveau des guichets, la situation était clairement meilleure en termes de perméabilité à l'air en février 2015 qu'en novembre 2013, mais il était impossible de mesurer l'inconfort que les locataires pouvaient ressentir au niveau des courants d'air dans les jambes. Interrogé sur le rapport du 27 février 2015, il a confirmé que la norme SIA 331, requérant la classe 1, avait des exigences très faibles en termes de perméabilité à l'air; l'état actuel de la technique exigeait une classe 3 qui était atteinte pour les deux guichets dont l'un atteignait la classe 4; à son sens, il faudrait en tout cas des fenêtres de classe 3 pour un bâtiment type MINERGIE, ce qui n'était pas le cas lors des premières mesures. E_____, ingénieur auprès de J_____ et co-auteurs des rapports joints à la procédure, a confirmé que les mandats commandés par la régie, H_____ et I_____ ne visaient pas à mesurer l'inconfort ressenti par les locataires, mais à mesurer l'étanchéité des fenêtres. Interrogé sur les conclusions du rapport du 24 février 2014, il a confirmé qu'il pouvait arriver que l'étanchéité globale d'un logement soit bonne, mais des fuites locales pouvaient persister, propres à diminuer le confort des occupants, ce qui était le cas de l'appartement des locataires. Interrogé sur le rapport du 27 février 2015, il a indiqué que les mesures globales étaient bonnes - comme en 2014 - et que les fuites isolées mesurées restaient dans une mesure acceptable; une fenêtre avait toujours des fuites, mais ces fuites devaient rester dans une marge de tolérance acceptable, ce qui était le cas en 2015. La fenêtre coulissante n'avait pas fait l'objet de nouvelles mesures, puisqu'elle avait été jugée acceptable en février 2014; les fenêtres coulissantes étant équipées de « joints à brosses » et non pas de « joints à frappes », elles étaient moins imperméables; néanmoins, la porte-fenêtre était conforme à la classe 3 en termes d'étanchéité à l'air; son étanchéité avait été mesurée de manière globale et en terme de fuites isolées; le résultat était acceptable, selon lui, contrairement aux deux guichets ouvrant, se fondant sur sa propre appréciation et son expérience. La locataire a confirmé l'exécution de travaux sur les deux guichets ouvrant, côté cuisine et côté salon, dans le courant du mois de décembre 2014 et une amélioration de la situation. En revanche, la porte-fenêtre coulissante n'avait jamais été traitée, des courants d'air étant toujours présents. La bailleuse a estimé que la porte-fenêtre coulissante répondait aux normes et s'est refusée à toute nouvelle intervention sur cette baie vitrée. gg. Le 25 mars 2015, les locataires ont renoncé à solliciter une expertise judiciaire. Par ordonnance du 30 mars 2015, les enquêtes ont été closes et la cause fixée à plaider. hh. Dans leurs plaidoiries écrites du 13 mai 2015, les locataires ont soulevé l'absence de qualité des rapports versés à la procédure - dont les auteurs ne devaient pas être considérés comme des experts - qui étaient de simples

titres; les contradictions relevées dans les déclarations de leurs auteurs vidaient ces rapports de toute pertinence. Ils n'étaient en outre d'aucune utilité puisqu'ils ne mesuraient pas l'inconfort subi par les locataires. Enfin, la bailleresse n'établissait pas avoir entrepris des travaux sur la porte-fenêtre coulissante. Elle avait donc échoué à démontrer avoir réparé le défaut. Ils persistaient donc largement dans leurs conclusions, abandonnant celles visant à obtenir le paiement de la somme de 3'750 fr. réclamée à titre de surcoût de frais d'électricité, montant qui avait été réglé par la bailleresse, et renonçant, comme ils s'y étaient engagés, à réclamer une réduction de loyer pendant la période de suspension de la procédure, soit du 13 septembre 2013 au 30 avril 2014. Quant à la bailleresse, elle a persisté dans ses précédentes conclusions. Elle a relevé que la sensation de froid ressentie par les locataires était contredite par les relevés de température du logement qui étaient supérieures à 18°C, valeur limite retenue par la jurisprudence; les témoignages n'étaient pas pertinents; les fenêtres du séjour étaient conformes aux normes SIA, si bien qu'aucun défaut de la chose louée ne pouvait être retenu, le bail ne renvoyant pas aux exigences fixées par le label MINERGIE dans sa globalité EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). 1.2 En l'espèce, les intimés ont conclu, dans leurs dernières conclusions du 13 mai 2015, à l'octroi d'une réduction de loyer de 30% pour la période du 1^{er} février 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 au 13 mai 2015. Cette réduction, qui s'étend sur une période de 45 mois, représente la somme de 35'000 fr. (790 fr. 50 x 45). L'appelante s'oppose à toute réduction de loyer. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est manifestement atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint, soumis aux mêmes prescriptions de forme et qui a été déposé dans le délai imparti pour répondre à l'appel (art. 313 al. 1 CPC). 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, l'appelante a produit trois nouvelles pièces à l'appui de son appel. Elle soutient que les premiers juges s'étaient fondés erronément sur le label MINERGIE pour déterminer l'existence d'un défaut de la chose louée, ce qu'elle ne pouvait présumer avant la réception du jugement. Ces pièces portent l'une sur un comparatif des standards MINERGIE pour les nouvelles constructions, les deux autres sur la norme SIA 546 382/1 relative aux zones de confort en lien avec les normes SIA pour les installations de ventilation et la configuration de

l'appartement des locataires. Les locataires, au début du mois de février 2012 et avant même qu'ils ne soient représentés par un conseil, ont indiqué qu'ils ne pouvaient vivre dans un appartement labellisé MINERGIE avec des vitres scotchées en permanence et la nécessité d'enclencher des chauffages d'appoint. La construction de l'immeuble, labellisé MINERGIE, est mentionnée dans l'offre de preuve initiale déposée par les locataires du 8 mai 2013. L'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle estime avoir été surprise par la motivation des premiers juges en ce sens qu'elle se fondait sur les exigences spécifiques liées à la norme MINERGIE. L'on pouvait attendre d'elle qu'elle produise tout élément relatif à cette norme dans le cadre de la procédure de première instance, ce qu'elle a négligé de faire. Il n'apparaît pas non plus que ces pièces ne pussent être produites avant le dépôt de l'appel. Les pièces 17 à 19 produites tardivement seront donc déclarées irrecevables. Quoiqu'il en soit, même recevables, ces pièces ne sont pas déterminantes pour la solution du litige.

2.3. S'agissant de la demande de réaudition de deux témoins, déjà entendus en première instance, l'appelante n'explique pas précisément sur quels éléments pertinents et contestés ces témoins pourraient apporter des informations utiles. Les éléments figurant au dossier sont suffisants pour trancher le litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle audition de ces témoins.

3. 3.1 L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 256 al. 1 CO, en admettant l'existence d'un défaut tant au niveau des guichets ouvrant que de la porte-fenêtre coulissante du séjour.

3.2 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 en cet état (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'article 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 248). A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT, op. cit., n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT, op. cit., p. 249).

3.3 Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 216). Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, WEBER, in Basler Kommentar, 5e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et HIGI, Commentaire zurichois, n. 20 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; HIGI, op. cit., n. 13 ad art. 256 CO). 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 destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, XII^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, *op. cit.*, p. 219; HIGI, *op. cit.*, n. 28 ad art. 258 CO). D'autres facteurs tels que les normes usuelles de qualité (y compris les normes techniques du droit de la construction, étant précisé que les normes SIA ne sont pas d'application immédiate dans les rapports de bail – MP 1996 p. 26), 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.*, 2008, p. 217-218 et note de bas de page n°13 et références citées). Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, *op. cit.*, n. 3 ad art. 256 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 217 ss). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575).

3.4 Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose et la réduction de loyer. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (LACHAT, *op. cit.*, p. 226). En revanche, un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas, lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. En matière commerciale, un défaut est grave lorsque la vitrine d'un local commercial n'est pas visible durant une certaine période (LACHAT, *op. cit.*, p. 225).

3.5 Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La jurisprudence précise que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (AUBERT, *op. cit.*, n. 32 ad art. 259d CO).

3.6 3.6.1 En l'espèce, l'appelante soutient que l'existence d'une sensation de froid liée aux courants d'air provenant des fenêtres du séjour n'était pas établie, tant au niveau des guichets ouvrant que de la porte-fenêtre coulissante et qu'aucun défaut ne pouvait être retenu. Or, elle ne saurait être suivie sur ce point. A juste titre, les premiers juges ont traité distinctement le cas des guichets de celui de la porte-fenêtre coulissante dont les fuites d'air ont fait l'objet de plaintes constantes et répétées des intimés dès leur prise de possession des locaux au mois de février 2011. Il y a lieu tout d'abord de relever que dès le mois de février 2011, la régie a livré aux intimés deux chauffages d'appoint pour remédier à l'inconfort ressenti en raison des courants d'air provenant des fenêtres du salon et des chambres. Celle-ci a également reconnu, en février 2012, l'inanité des diverses mesures d'amélioration prises jusqu'alors sur ces fenêtres, faisant le constat que la solution provisoire consistait à scotcher les fenêtres et baies vitrées du séjour, salle à manger, et cuisine, et à utiliser les deux chauffages d'appoint mis à disposition. En avril 2013, le guichet ouvrant du bureau a dû être condamné

par la pose d'un joint en silicone pour assurer une étanchéité parfaite. Ces mesures palliatives pour limiter les courants d'air et améliorer le confort régnant dans l'appartement démontrent l'existence d'un défaut d'étanchéité des baies vitrées. S'agissant des guichets, le premier rapport établi par J_____ le 15 février 2013 arrive à la conclusion que les fenêtres étaient perméables à l'air et que des passages de filets d'air résultaient d'un jeu trop important entre le cadre dormant et le cadre du vantail. Un constat identique a été fait à propos de la porte-fenêtre coulissante; le système de fenêtres ne garantissait pas une parfaite herméticité en raison d'un jeu trop important entre les cadres coulissants et les cadres dormants, ce qui induisait des fuites d'air « parasites ». Le rapport précisait que cette mauvaise perméabilité à l'air de l'enveloppe induisait généralement un sentiment d'inconfort, des désagréments tels que des courants d'air et une perte de qualité acoustique, un important affaiblissement de l'isolation phonique ayant été constaté à proximité des fenêtres, confirmant la réalité des nuisances constatées par les intimés et relayées dans leurs nombreuses communications à la régie ainsi que l'inconfort liés aux courants d'air froids ressentis également par les témoins entendus. Ces constats ont conduit, à juste titre, les premiers juges à admettre un défaut d'étanchéité à l'air tant des deux guichets que de la porte-fenêtre coulissante depuis la conclusion du bail en février 2011, qui peut être qualifié de moyenne importance.

3.6.2 Le second rapport établi conjointement par J_____ et K_____ le 24 février 2014 confirme d'ailleurs la non-conformité de l'étanchéité à l'air des deux guichets, ceux-ci étant classés en classe 2. Les témoins-experts entendus ont précisé que selon l'état actuel de la technique, une fenêtre à vantail ouvrant à la française devrait répondre au minimum à la classe 3 et que la perméabilité à l'air des guichets ne répondait pas aux normes. Les mesures correctives - soit la pose d'un profil supplémentaire sur la traverse inférieure pour améliorer le plaquage continu du joint intérieur contre le cadre dormant et le remplacement du joint intérieur - prises au mois de décembre 2014 ont permis d'atteindre la classe 3 pour l'un des guichets et la classe 4 pour le second, rendant ainsi les deux guichets conformes aux normes selon les témoins-experts entendus. Une nette amélioration a été constatée tant par les intimés eux-mêmes que par les auteurs du rapport du 27 février 2015, si bien que le Tribunal a, à bon droit, considéré que le défaut d'étanchéité à l'air des deux guichets pouvait être considéré comme supprimé en décembre 2014. A ce titre, la Cour rejoint l'appréciation des premiers juges les ayant conduits à retenir que la présence de petites fuites isolées au niveau des gonds - et dont se plaignaient encore les intimés -, ne pouvait pas être considérée comme un défaut, la situation ne pouvant plus être améliorée. Ce point n'est d'ailleurs plus contesté par les intimés dans le cadre de la procédure d'appel.

3.6.3 L'appelante fait grief au Tribunal de s'être écarté des conclusions du rapport du 24 février 2014 en admettant l'existence d'un défaut d'étanchéité de la porte-fenêtre coulissante pourtant considérée comme conforme aux normes en raison de sa classification en classe 3. Les premiers juges ont expliqué de manière convaincante que les auteurs du rapport du 24 février 2014 avaient admis de justesse la classification finale de la porte-fenêtre coulissante en classe 3; elle devait sa classification finale en classe 3 au fait que - bien que répertoriée en classe 2 selon les mesures basées sur la longueur des joints - elle était classée en classe 3 d'après les mesures basées selon la surface totale; la règle voulait que le corps d'épreuve, situé dans deux classes adjacentes, soit répertorié dans la classe la plus favorable. Lors de son audition, le témoin E_____ a précisé que les fenêtres coulissantes étant équipées de « joints à brosses » et non pas de « joints à frappes », elles étaient moins imperméables; néanmoins, la porte-fenêtre était conforme à la classe 3 en termes d'étanchéité à l'air; son étanchéité avait été mesurée de manière globale et en terme

de fuites isolées; le résultat était acceptable, selon lui, contrairement aux deux guichets ouvrant, se fondant sur sa propre appréciation et son expérience. Or, ce témoignage ne permet pas de comprendre la justification d'un classement final en classe 3 alors même que selon l'une de ses typicités, à savoir la longueur de son joint, le corps d'épreuve ne répond pas à la norme minimale de classe 3 attendue pour une fenêtre équipant un immeuble de construction MINERGIE, comme relevé par le témoin F_____, co-auteur du rapport. Cela étant, sont décisives aux yeux de la Cour les appréciations finales contenues dans le rapport du 24 février 2014. S'agissant des fuites d'air constatées dans une construction MINERGIE, le rapport précise que les fuites isolées détectées au niveau des fenêtres ne devaient pas amoindrir le confort, notamment par des courants d'air, des odeurs ou du bruit, et préconise que soient prises des mesures pour corriger les désordres d'étanchéité à l'air constatés sur les fenêtres en les rendant étanches à l'air et en limitant les courants d'air à l'origine de la perte de confort thermique et acoustique du logement. Le témoin E_____ a précisé sur ce point que bien que l'étanchéité globale du logement des intimés soit bonne, il persistait des fuites d'air locales propres à diminuer le confort des occupants. Ces remarques finales suffisent, comme l'ont fait les premiers juges, pour admettre l'existence d'un défaut d'étanchéité, indépendamment des appréciations sur la classification finale du corps d'épreuve, qui ne sont finalement pas déterminantes. Le Tribunal pouvait, à bon droit, retenir l'existence d'une lacune au niveau des joints de la porte-fenêtre, ce d'autant plus que, compte tenu de la construction selon les exigences MINERGIE une étanchéité au-dessus de la norme était une qualité sur laquelle les locataires pouvaient légitimement compter même en l'absence d'une référence expresse dans le bail au label MINERGIE. Sur ce point, l'appelante ne saurait se retrancher derrière les exigences moins élevées de la norme SIA et faire fi des standards MINERGIE plus élevés, en matière de confort notamment, attendus par les intimés, de surcroît dans un bâtiment neuf. A relever encore qu'il revenait à l'appelante de démontrer que le défaut existant sur la porte-fenêtre coulissante avait été réparé, dès lors que les intimés ont allégué, sans avoir été contredits, qu'aucune intervention n'était survenue sur celle-ci (à ce propos, Carole AUBERT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, Bâle 2010, ad art. 259a CO n. 15 et jurisprudence citée). Or, l'appelante ne saurait se retrancher derrière les réparations entreprises sur les deux guichets ouvrant pour prétendre à l'élimination du défaut touchant la porte-fenêtre coulissante et dont l'existence a été retenue ci-dessus. Elle n'allègue d'ailleurs pas avoir entrepris la moindre intervention, se bornant à prétendre que cette porte coulissante était conforme aux normes. 3.7. Le jugement entrepris devra donc être confirmé en tant qu'il reconnaît l'existence d'un défaut d'étanchéité ayant porté tant sur les deux guichets ouvrant que sur la porte-fenêtre coulissante, que la bailleresse a définitivement remédié au défaut portant sur les deux guichets avec effet au 31 décembre 2014 et qu'elle devra être condamnée à supprimer le défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre coulissante de manière définitive et dans les règles de l'art. 4. 4.1 Les parties contestent les pourcentages de réduction retenus par les premiers juges. L'appelante a conclu à l'absence de toute réduction de loyer. Quant aux intimés, ils estiment insuffisantes les réductions de 15% et 5% accordées; l'inconfort et la sensation de froid provoqués par les infiltrations d'air justifiaient une réduction de l'ordre de 30% pour la période du 1^{er} février 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 jusqu'à la complète suppression du défaut. 4.2 Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18°C constitue la limite minimale dans les

conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 consid. 4; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121; arrêt de la Cour du 29 février 1988, publié in MP 1988 p. 10; LACHAT, op.cit., 2008, p. 220). La Cour a admis une réduction de loyer de 10%, pendant la période hivernale, en raison de l'insuffisance du chauffage, qui avait provoqué une importante sensation de froid, des refroidissements, la nécessité d'adapter son comportement en conséquence quotidiennement durant la saison froide (nécessité de ne pas rester dans certains lieux de l'appartement, de s'habiller chaudement; ACJC/659/2013 du 27 mai 2013 consid. 8.3). Des températures insuffisantes dans des locaux d'habitation ont, dans la pratique des tribunaux suisses, entraîné des réductions de loyer oscillant entre 5% et 20% (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 précité consid. 4.2; LACHAT, op. cit., p. 259; cf. aussi ATF 130 III 504 ; ACJC/38/2009 consid. 5.1). La Cour a accordé une réduction de loyer de 10% pour une température oscillant entre 16 et 18°C durant la saison froide (ACJC/290/2005 consid. 4). Elle a en outre considéré que l'insuffisance du chauffage d'un logement (la température oscillant entre 15 et 20°C) durant les mois d'octobre à mai, étant également tenu compte des valeurs de références de 20°C admises par le bailleur pour le chauffage de son immeuble, justifiait une réduction de loyer de 20% (ACJC/1336/2000 consid. 4). Une température dans un studio oscillant, durant les saisons froides entre 16 et 18°C, avait justifié une réduction de loyer de 10% (ACJ n° 290 du 14.03.2005 dans la cause G. c/ Z.). Dans le cas d'un atelier de mécanique, pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13°C au lieu de la moyenne minimale de 15-16°C), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 09.10.2006). Enfin, dans un arrêt tessinois, une réduction de 20% a également été retenue pour une température moyenne de 16°C dans un logement (DB 1996 N° 8). Le Tribunal fédéral a confirmé un taux de réduction de 16% retenu par la Cour cantonale qui s'était fondée sur les réductions prononcées par la pratique en cas de ventilation ou de chauffage défectueux et qui oscillent entre 25% et 10% (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11 mai 2004 consid. 4.2).

4.3 Le Tribunal a alloué une réduction de loyer de 15% pour la période du 1 er janvier 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 au 31 décembre 2014. Le bail ayant débuté avec effet au 1 er février 2011, la réduction ne pouvait porter sur le mois de janvier 2011, aucun loyer n'ayant été perçu par la bailleuse ce mois-là. Quand bien même les locataires ont pu investir le logement en janvier 2011 déjà, la mise à disposition du logement a été faite gracieusement. Il y a donc lieu de rectifier le jugement sur ce point et de faire courir la réduction de loyer sur la période du 1 er février 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 au 31 décembre 2014, date à laquelle le défaut des deux guichets ouvrant a été supprimé.

4.4 S'agissant de la quotité de réduction de loyer de 15%, elle apparaît conforme à la pratique et aux jurisprudences mentionnées ci-dessus à propos d'une température insuffisante. Les intimés ont en effet vécu dans un logement souffrant d'importantes infiltrations d'air froid en raison d'une étanchéité à l'air des baies vitrées déficiente, tant dans l'espace salon/cuisine que dans les chambres, ce qui a nécessité, dès le mois de février 2011, la pose de radiateurs d'appoints. En outre, les auteurs des rapports versés à la procédure ont confirmé que le défaut d'étanchéité constaté s'accompagnait également d'une perte du confort acoustique du logement. Le maintien de cette quotité de réduction se justifie également en raison des attentes que pouvaient légitimement nourrir les intimés d'un logement construit selon les standards MINERGIE et dont les exigences en termes d'étanchéité des vitrages et de confort sont accrues. Cela étant, l'ajout de chauffages d'appoint dès le mois de février 2011 a permis d'amoindrir la

sensation de froid ressentie en hiver, si bien qu'une augmentation du pourcentage de réduction ne se justifie pas dans le cas particulier. Il convient néanmoins de préciser que le défaut ne résidait pas dans une défektivité du système de chauffage ou un manque de température général dans le logement. En effet, les données climatologiques relevées à l'occasion des divers rapports entrepris durant la saison froide, attestent de l'existence d'une température ambiante dans le logement ayant varié entre 21°C et 23/24°C.

L'inconfort lié à des courants d'air froid était donc ressenti principalement pendant la période froide et à proximité immédiate des baies vitrées et des fenêtres. Les plaintes des intimés survenaient en effet dès la chute des températures au mois d'octobre et durant l'hiver et portaient essentiellement sur le froid ressenti, ce que les témoins entendus ont confirmé. Ainsi, l'inconfort ressenti était nécessairement d'intensité variable et dépendait directement des températures extérieures. Partant, les premiers juges ne pouvaient appliquer une quotité de réduction unique sans distinguer entre la saison chaude et la saison froide. Il apparaît équitable de maintenir un pourcentage de réduction de 15% durant la saison froide (octobre à avril) et d'allouer, durant la saison chaude (mai à septembre), une réduction de l'ordre de 5%. Le jugement devra être partiellement annulé et les réductions de loyer allouées rectifiées comme suit :

- 15% de réduction de loyer pour les périodes de février 2011 à avril 2011 (3 mois), d'octobre 2011 à avril 2012 (7 mois), d'octobre 2012 à avril 2013 (7 mois), et d'octobre 2014 à décembre 2014 (3 mois), soit un total de 20 mois, ce qui représente la somme totale de 7'905 fr. (2'635 fr. x 15% x 20), avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er janvier 2013 (intérêts moyens);
- 5% de réduction de loyer pour les périodes de mai 2011 à septembre 2011 (5 mois), de mai 2012 à septembre 2012 (5 mois), de mai 2013 au 13 septembre 2013 (4,5 mois) et du 1 er mai 2014 au 30 septembre 2014 (5 mois), soit un total de 19,5 mois, ce qui représente la somme totale de 2'569 fr. 12 (2'635 fr. x 5% x 19,5), arrondie à 2'570 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er janvier 2013 (intérêts moyens).

4.5 Reste encore à examiner si la réduction de 5% allouée dès le 1 er janvier 2015 et jusqu'à suppression du défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre coulissante doit être confirmée. Comme déjà relevé ci-dessus et retenu justement par les premiers juges, le maintien de cette quotité de réduction se justifie en raison des attentes que pouvaient légitimement nourrir les intimés d'un logement construit selon les standards MINERGIE et le confort accru qui pouvait être attendu. Bien que des travaux aient déjà été entrepris à ce jour dans le logement, notamment sur les deux guichets ouvrant, et qu'aucun autre défaut n'affecte encore le logement, les fuites d'air « parasites » toujours existantes et la perte de qualité acoustique liée à ce défaut d'étanchéité justifient le maintien de la réduction de loyer allouée par les juges de première instance. La réduction de loyer sera accordée pour la période du 1 er janvier 2015 et jusqu'à réparation définitive du défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre, ce qui représente, au 31 juillet 2016, un montant de 2'503 fr. 25 (2'635 fr. x 5% x 19 mois), avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2015 (intérêts moyens).

5. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), la valeur litigieuse de 35'000 fr. dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel formé le 31 août 2015 par A_____ et l'appel joint formé le 1 er octobre 2015 par C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/798/2015 rendu le 29 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la

cause C/8944/2012-3-OOD. Au fond : Confirme le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris. Annule ce dispositif pour le surplus et, statuant à nouveau : Réduit de 15% le loyer mensuel net de 2'635 fr. de l'appartement de 6 pièces n° _____ loué par C_____ et D_____ au 2 ème étage de l'immeuble sis _____, pour les périodes du 1er février 2011 au 30 avril 2011, du 1 er octobre 2011 au 30 avril 2012, du 1 er octobre 2012 au 30 avril 2013 et du 1 er octobre 2014 au 31 décembre 2014. Condamne A_____ à restituer à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer en découlant, soit la somme de 7'905 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er janvier 2013 (intérêts moyens). Réduit de 5% le loyer mensuel net de 2'635 fr. de l'appartement de 6 pièces n° _____ loué par C_____ et D_____ au 2 ème étage de l'immeuble sis _____ pour les périodes du 1 er mai 2011 au 30 septembre 2011, du 1 er mai 2012 au 30 septembre 2012, du 1 er mai 2013 au 13 septembre 2013 et du 1 er mai 2014 au 30 septembre 2014. Condamne A_____ à restituer à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer en découlant, soit la somme de 2'570 fr, avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er janvier 2013 (intérêts moyens). Réduit de 5% le loyer mensuel net de 2'635 fr. de l'appartement de 6 pièces n° _____ loué par C_____ et D_____ au 2 ème étage de l'immeuble sis _____, dès le 1 er janvier 2015 jusqu'à suppression définitive et dans les règles de l'art du défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre coulissante. Condamne d'ores et déjà A_____ à restituer à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer en découlant pour la période du 1 er janvier 2015 au 31 juillet 2016, soit la somme de 2'503 fr. 25, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015 (intérêts moyens). Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ 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.

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