

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23476/2006

ACJC/1037/2008

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2008**

Entre

**Epoux X**\_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 décembre 2007, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

**Y**\_\_\_\_\_, intimé,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

### **EN FAIT**

- A. Par contrat de bail du 7 octobre 1977, A\_\_\_\_\_ a donné en location à B\_\_\_\_\_ un appartement de deux pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue \_\_\_\_\_, à Genève. A partir du 25 janvier 2006, X\_\_\_\_\_, qui dans l'intervalle avait épousé B\_\_\_\_\_, est devenu cotitulaire du contrat de bail. A une date inconnue des locataires, Y\_\_\_\_\_ est devenu le nouveau propriétaire de l'immeuble susmentionné.

Le contrat s'est tacitement renouvelé depuis lors. Aucun état des lieux d'entrée n'a été effectué. L'art. 22 du contrat de bail mentionne toutefois que le locataire est réputé avoir reçu la chose louée en bon état d'entretien.

Le loyer actuel est de 455 fr. par mois, les provisions de charges s'élevant à 86 fr. par mois.

Depuis la conclusion du bail en octobre 1977, les locataires affirment qu'aucun travail d'entretien n'a été effectué dans ledit appartement. Le bailleur conteste cette affirmation et produit un relevé établi par les soins de la régie : il en ressort qu'il a fait procéder à l'intervention d'entreprises entre 1998 et 2007 concernant notamment la robinetterie, le refoulement de l'évier, le contrôle général des batteries de cuisine et de salle de bains, la remise en conformité des installations du courant fort, le contrôle de l'installation de la ventilation dans la cuisine, la recherche de fuites dans la salle de bains et le contrôle des installations électriques.

- B. Dans le courant du mois d'octobre 2005, les époux X\_\_\_\_\_ allèguent avoir pris contact avec la régie et le propriétaire Y\_\_\_\_\_ afin de solliciter le rafraîchissement intégral de l'appartement.

Par courrier du 21 mars 2006 adressé à la régie B\_\_\_\_\_ représentant Y\_\_\_\_\_, l'ASLOCA - agissant au nom et pour le compte des époux X\_\_\_\_\_ - a mis ce dernier en demeure de faire exécuter jusqu'au 21 avril 2006 les travaux suivants :

Dans l'entrée :

- remplacement du papier peint,
- réfection des peintures du plafond et boiseries,
- changement de la moquette,

Dans la grande pièce :

- remplacement du papier peint,
- réfection des peintures du plafond et boiseries,
- ponçage et vitrification du parquet,

Dans la cuisine :

- réfection des peintures des murs, plafond et boiseries,
- remise en état de la bouche de ventilation au-dessus de la cuisinière,

- réfection des catelles au sol ainsi que le changement de catelles cassées,

Dans la salle de bains :

- réfection des peintures des murs, plafond, boiseries et tuyauterie,
- remise en état de l'étanchéité de la tuyauterie,
- réémaillage de la baignoire,
- réfection du carrelage,

Dans tout l'appartement :

- mise en état de l'électricité aux normes actuelles étant donné que le courant de 5 ampères est insuffisant pour faire fonctionner plusieurs appareils ménagers en même temps,
- mise aux normes des fils électriques apparents.

Par courrier du 28 mars 2006, B\_\_\_\_\_ informa l'ASLOCA qu'un de ses collaborateurs s'était rendu sur place et que les devis relatifs aux remises en état sollicitées avaient été demandés. La gérante de l'immeuble précisa également que le délai imparti à Y\_\_\_\_\_ pour procéder aux travaux ne pourrait pas être respecté.

Par courrier du 25 avril 2006, l'ASLOCA demandait à B\_\_\_\_\_ à quelle période les travaux allaient être effectués.

Sans réponse, l'ASLOCA adressa à B\_\_\_\_\_ un nouveau courrier lui impartissant un ultime délai au 15 juillet 2006 - sous menace de consignation de loyer - pour que l'ensemble des travaux sollicités par les époux X\_\_\_\_\_ soit exécuté.

C. Le 21 juillet 2006, les époux X\_\_\_\_\_ ont procédé à la consignation de leur loyer du mois d'août 2006 auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire. Toutefois, par courrier du 12 septembre 2006, l'ASLOCA informait le bailleur que le loyer du mois d'août 2006 n'ayant pas été consigné valablement, celui-ci serait déconsigné en faveur du bailleur. Ce courrier précisait que les locataires consigneraient leur loyer du mois de septembre 2006.

Il ressort des pièces produites, notamment des écritures passées par les Services financiers du Pouvoir judiciaire que les époux X\_\_\_\_\_ ont une première fois consigné leur loyer le 18 juillet 2006 pour le déconsigner le même jour. Une nouvelle consignation est intervenue le 21 juillet 2006 puis à nouveau le 4 septembre 2006. Le 18 septembre 2006, un loyer de 541 fr. a été versé au bailleur pour le loyer d'août.

Par la suite, les locataires ont consigné leur loyer tous les mois, à compter du 2 octobre 2006. Aucune des consignations - à l'exception de celles des mois de janvier et août 2007 - n'est intervenue par mois d'avance, les sommes étant parvenues au Tribunal dans les premiers jours du mois. Quant au mois d'avril 2007, il n'a pas été consigné.

- D.** Le 29 septembre 2006, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de leur consignation, en exécution de travaux et en réduction de loyer pour diminution d'usage.

A la fin du mois de novembre 2006, des travaux de peinture ont été exécutés dans l'entrée, la cuisine et la salle de bains. Il n'a pas été procédé au remplacement des papiers peints.

Le 7 mars 2007, la Commission de conciliation a rendu une décision aux termes de laquelle elle déclare valable la requête en consignation de loyer déposée par les locataires. Elle réduit le loyer mensuel des locaux de 10% du 1<sup>er</sup> mai au 30 novembre 2006 et donne acte au bailleur de son engagement d'exécuter dans les règles de l'art le remplacement des papiers peints dans la pièce principale. Les parties sont déboutées pour le surplus. Le 5 avril 2007, les locataires ont saisi le Tribunal.

Les locataires estiment que l'ensemble des travaux qu'ils ont demandés doivent être réalisés dans la mesure où les installations de l'appartement n'ont pas été entretenues depuis trente ans. Les locataires soutiennent également que la diminution de jouissance de leur appartement consécutive aux défauts constatés doit entraîner une réduction de loyer de 30%. Ils soutiennent enfin que la consignation doit être validée dans la mesure où le bailleur n'a pas réparé les défauts dans les délais impartis.

D'entrée de cause, le Tribunal a ordonné une instruction écrite.

Dans son mémoire de réponse du 1<sup>er</sup> juin 2007, Y\_\_\_\_\_ conclut à l'irrecevabilité de l'action en validation de la consignation de loyer et au déboutement des demandeurs de toutes leurs conclusions. Le bailleur précise en outre que le mauvais état de l'appartement est plus dû au défaut d'entretien de la part des locataires qu'aux défauts de la chose louée elle-même.

Aucune comparution des parties ni aucun transport sur place n'ont été ordonnés par le Tribunal. Les deux parties avaient pourtant sollicité un transport sur place.

- E.** Par jugement du 3 décembre 2007 notifié aux parties le 7 décembre 2007, le Tribunal a ordonné la déconsignation des loyers consignés en faveur de Y\_\_\_\_\_ à l'exception de la somme de 379 fr. correspondant à une réduction de loyer de 10% du 21 mars au 30 novembre 2006 pour défaut esthétique de la chose louée dû au mauvais état des papiers peints. Pour le surplus, le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 24 janvier 2008, les locataires ont fait appel et concluent à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour, statuant à nouveau : valide la consignation de loyer et les autorise à la poursuivre; ordonne l'exécution des travaux mentionnés ci-dessus; réduise le

---

loyer de 30% du 21 mars 2006 jusqu'à la suppression des défauts affectant l'appartement et les autorise à effectuer aux frais du bailleur les travaux si ceux-ci ne sont pas exécutés dans les 10 jours après l'entrée en vigueur d'une décision définitive et exécutoire, en prélevant à cet effet les montants nécessaires sur les loyers consignés; ordonne à la caisse des Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur des locataires jusqu'à concurrence des montants attribués à titre de réduction de loyer. Préalablement, les appelants sollicitent un transport sur place.

Aux termes de son mémoire de réponse du 27 février 2008, l'intimé reprend son argumentation de première instance et conclut à la confirmation du jugement entrepris avec suite de dépens pour sa partie adverse.

- F. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443, 30 al. 1 lit. c et 444 LPC).
2. Le litige porte sur la validité de la consignation d'un loyer annuel de 5'460 fr. pour une durée indéterminée, sur une réduction de loyer de 30% pour une durée indéterminée, enfin sur l'exécution de travaux et le remboursement du trop-perçu. La valeur litigieuse dépasse ainsi 8'000 fr. Le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56M, 56P LOJ) et la cognition de la Cour est complète (art. 445 et 291 LPC).
3. Les locataires se prévalent tout d'abord de défauts de la chose louée, réclament une réduction du loyer de 30% du 21 mars 2006 jusqu'à la suppression complète des défauts ainsi que le remboursement du trop-perçu. Les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas respecté la maxime inquisitoire, le droit à la preuve et leur droit d'être entendu en refusant un transport sur place.

Selon l'art. 429 al. 2 LPC, le Tribunal ordonne la comparution des parties d'entrée de cause et à bref délai, à moins que toutes les parties renoncent à cette comparution ou qu'une telle mesure s'avère manifestement inutile. Les art. 435 LPC et 274d al. 3 CO précisent que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves. Par renvoi de l'art. 438 al. 1 LPC aux règles générales, le Tribunal peut ordonner un transport sur place dans les causes où le fond n'est pas en état d'être jugé tout de suite (art. 197 al. 1 LPC). En l'espèce, le Tribunal s'est contenté d'ordonner une instruction écrite (art. 433 LPC), alors que les parties, à teneur du dossier, n'avaient pas renoncé à leur comparution. En outre, il n'a été procédé à aucun autre acte d'instruction malgré la demande commune des parties d'ordonner un transport sur place.

---

Il convient donc d'examiner si la cause est en état d'être jugée malgré l'absence de comparution des parties et de transport sur place.

**3.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). 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 exiger du bailleur, entre autres, la remise en état de la chose ainsi qu'une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a CO). Ainsi, si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle 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 jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO et suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003, consid. 3.1 et 3.2; SJ 1997 p. 661 et ss, consid. 3a) : il y a ainsi défaut 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 conformément à l'usage convenu. La notion de défaut de la chose louée est relative : l'existence d'un défaut s'apprécie en fonction des circonstances du cas particulier, et il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction ainsi que le montant du loyer (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 1997, p. 143, n. 1.5; HIGI, *Commentaire zurichois n. 28 ad art. 258 CO*). Par ailleurs, 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).

La demande de remise en état de la chose louée ne peut viser qu'à l'élimination des défauts et le locataire ne peut exiger que le bailleur effectue une prestation supplémentaire, c'est-à-dire qu'il exécute des travaux de rénovation ou d'amélioration; le bailleur n'est en effet pas tenu d'augmenter sans contrepartie le confort ou l'équipement de la chose louée (ACJ/1098/2006 consid. 2.2).

Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence des défauts et de la diminution de l'usage de l'objet loué. Lorsque le bailleur procède aux travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il peut en déduire un droit, par exemple celui de faire échec à une consignation du loyer ou faire cesser la période de réduction du loyer. C'est sur lui que pèse, dans ce contexte, le fardeau de la preuve. Enfin, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, c'est

au bailleur qu'il revient de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (ACJ/381/2007 consid 3.2).

Les associations de bailleurs et de locataires de Suisse romande ont édicté une table de durée d'amortissement commune des installations et des équipements contenus dans un appartement. Cette table est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2007 pour une durée de deux ans. Par la suite, elle se renouvellera pour deux ans et ainsi de suite. Il faut préciser que cette table n'a aucune force contraignante et ne permet pas aux parties d'en tirer un droit. Elle donne, à titre indicatif, des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale. S'agissant des défauts invoqués par les locataires, cette table prévoit les durées d'amortissement suivantes : 10 ou 15 ans pour le remplacement du papier peint; 10 ans pour le changement de la moquette; 10 ans pour le ponçage et la vitrification du parquet; 10 ans pour la remise en état de la bouche de ventilation dans la cuisine; 30 à 40 ans pour la réfection des catelles au sol; 20 ans pour la robinetterie et 6 ans pour les joints; 20 ans pour le réemailage de la baignoire; 40 ans pour la mise en état de l'installation électrique pour le courant fort.

**3.2** En l'espèce, les locataires exigent l'exécution de travaux comme le remplacement du papier peint dans l'entrée et dans la grande pièce de l'appartement, le changement de la moquette, le ponçage et la vitrification des parquets, le réemailage de la baignoire. Concernant ces installations, le bailleur ne démontre pas avoir entrepris des travaux dans l'appartement loué depuis le début de la location, soit depuis près de trente ans. Par ailleurs, le contrat de bail précise que le locataire déclare avoir reçu la chose louée en bon état d'entretien. La Cour peut en déduire qu'à contrario l'appartement n'était pas neuf lors de l'entrée dans les locaux des locataires. Les installations précitées sont amorties sur une durée comprise entre 10 et 20 ans selon la table susmentionnée. Cela signifie que certaines de ces installations ont été largement amorties. La plupart des photographies produites par les appelants démontrent d'ailleurs que ces installations sont vétustes. Certes, en novembre 2006, l'intimé a fait procéder à des travaux de peinture dans l'entrée, la cuisine et la salle de bains. Il n'a toutefois pas été procédé au remplacement du papier peint.

Concernant le remplacement de la moquette, le Tribunal a retenu que celle-ci ayant été arrachée par les appelants, il lui était impossible de savoir si son changement était réellement nécessaire. Il faut relever que la durée d'amortissement d'une moquette est de 10 ans. Selon les appelants, la moquette était d'origine depuis leur entrée dans l'appartement. Cela n'est pas contesté par l'intimé. Au demeurant, peu importe que les appelants aient arraché la moquette. En effet, puisque sa durée de vie est estimée à 10 ans, il convient de la changer après plus de 30 ans de bail.

Au vu de ce qui précède, il ressort qu'après - au minimum - 30 ans d'utilisation, des travaux de rénovation doivent être effectués dans l'appartement. L'existence de défauts est ainsi admise pour ces installations.

En dernier lieu, les appelants réclament la remise en état de l'étanchéité de la tuyauterie, la remise en état de la bouche de ventilation de la cuisine, la réfection des catelles et carrelage au sol et sur le mur ainsi que la mise en état de l'électricité aux normes actuelles et la mise aux normes des fils électriques. A priori, la procédure ne démontre pas de défaut concernant ces installations. De plus, leur amortissement a été fixé sur une durée comprise entre 30 et 40 ans. Malgré cette longue durée d'amortissement, il est possible que ces installations soient encore conformes à l'usage de la chose louée convenu entre les parties. Par ailleurs, il ressort du dossier que le bailleur a fait intervenir des entreprises concernant notamment la robinetterie, le refoulement de l'évier, le contrôle général des batteries de cuisine et de salle de bains, la remise en conformité des installations du courant fort, le contrôle de l'installation de la ventilation dans le cuisine, la recherche de fuites dans la salle de bains et le contrôle des installations électriques. Les premiers juges, qui avaient l'obligation d'instruire la cause d'office (art. 435 LPC), n'ont procédé ni à l'interrogatoire des parties (prescrit par l'art. 429 al. 2 LPC et qui n'apparaît pas a priori manifestement inutile), ni à aucun autre probatoire; quant aux pièces produites, elles ne sont pas suffisantes pour trancher les questions concernant la remise en état de l'étanchéité de la tuyauterie, la remise en état de la bouche de ventilation de la cuisine, la réfection des catelles et carrelage ainsi que la mise en état de l'électricité aux normes actuelles et la mise aux normes des fils électriques. A cet égard, les photographies produites par les locataires ne permettent pas d'établir avec précision leur état d'usure. Dès lors, un transport sur place est susceptible d'apporter des précisions indispensables. Un interrogatoire des parties permettrait également d'éclaircir les allégations des appelants concernant la remise en état de l'étanchéité de la tuyauterie et la remise en état de la bouche de ventilation au-dessus de la cuisinière : concernant la remise en état de l'étanchéité de la tuyauterie, il est indispensable de déterminer si la tuyauterie est étanche ou si elle fuit; selon le relevé des interventions techniques produit par l'intimé, l'installation de ventilation a été contrôlée le 21 août 2006. Il conviendrait également que les appelants précisent davantage leur revendication concernant la remise en état de la bouche de ventilation au-dessus de la cuisinière afin de déterminer si ce défaut n'a pas été réglé lors du contrôle d'août 2006.

**3.3** En conclusion, le bailleur doit procéder, à ses frais, aux travaux de remise en état suivants : dans l'entrée : remplacement du papier peint et changement de la moquette; dans la grande pièce : remplacement du papier peint et ponçage et vitrification du parquet; dans la salle de bains : rémaillage de la baignoire.

---

Concernant la remise en état de l'étanchéité de la tuyauterie, la remise en état de la bouche de ventilation au-dessus de la cuisinière, la réfection des catelles et du carrelage ainsi que la mise en état de l'électricité aux normes actuelles et la mise aux normes des fils électriques, la cause n'est pas en état d'être jugée. Il se justifie de la renvoyer aux premiers juges pour qu'ils donnent la possibilité aux parties de faire la preuve de leurs allégués, en procédant à leur interrogatoire, et ensuite en recourant, si nécessaire à des enquêtes et/ou à un transport sur place.

Faute de pouvoir constater de manière complète l'existence des défauts invoqués par les locataires, la Cour ne peut pas statuer en l'état sur les conclusions tendant à la réduction du loyer. Il convient d'annuler le jugement et de renvoyer également la cause aux premiers juges sur ce point.

4. Les locataires réclament ensuite que la Cour constate qu'ils ont valablement consigné leur loyer dès septembre 2006. Le bailleur le conteste, faisant valoir que la consignation n'a pas été effectuée valablement selon les art. 257g et 257h CO.

**4.1** Le locataire d'un bien immobilier qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera les loyers à échoir auprès d'un office désigné par le canton. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer (art. 259g CO). Le locataire ne peut consigner que les loyers "à échoir". Par exemple, si le locataire décide de consigner son loyer le 25 janvier, et que le loyer est payable par mois et d'avance, la consignation portera sur le loyer de février (LACHAT, op. cit, p. 181, n. 7.4.2). L'art. 2 du contrat de bail à loyer du 7 octobre 1977 liant les parties prévoit que le loyer est payé par mois et d'avance. Les conditions posées par l'art. 259g al. 1 CO quant à la procédure à suivre pour la consignation n'auront pas à être remplies lors de la consignation des loyers suivants; cependant, lorsque le locataire cesse de consigner son loyer durant un ou plusieurs mois, il devra les respecter à nouveau. Le non-respect de ces conditions entraînera la nullité de toutes les démarches du locataire concernant la consignation (WEY, La consignation du loyer, étude des art. 259g-i nCO, thèse Lausanne 1995, p. 82 ss).

**4.2** En l'espèce, les locataires se sont plaints par écrit de défauts auprès du bailleur dès mars 2006. Un délai pour y remédier lui a été fixé, sous peine de consignation des loyers futurs. Faute de réparation, les locataires ont opéré la consignation de leur loyer à compter de septembre 2006. Ainsi, l'extrait des écritures enregistrées par les Services financiers du Palais de justice démontre que le loyer du mois de septembre a été consigné le 4 septembre 2006. L'examen des écritures successives enregistrées démontre que de manière générale, à l'exception des mois de janvier et d'août 2007, l'ensemble des consignations a été opéré par mois échu et non par mois d'avance. Il sied également de constater que les locataires se sont acquittés du loyer d'avril 2007 directement en mains du

bailleur. Par la suite, les locataires se sont à nouveau acquittés du loyer par voie de consignation mais toujours par mois échu, à l'exception du loyer d'août 2007.

**4.3** Les premiers juges ont ainsi retenu avec raison que la consignation de loyer effectuée par les locataires dès septembre 2006 ne remplissait pas les conditions légales. Pour le surplus, le paiement du loyer d'avril 2007 directement en mains du bailleur démontre par-là même le désir des locataires de mettre fin à la consignation. Par ailleurs, cette nouvelle consignation dès mai 2007 n'a pas été validée, de sorte que tous les loyers qui auraient pu être consignés postérieurement au mois d'avril 2007 devront être libérés en faveur du bailleur. Partant, la déconsignation immédiate en faveur du bailleur de tous les loyers consignés par les locataires doit être ordonnée.

- 5.** L'appel étant partiellement fondé, il se justifie de mettre à la charge de chaque partie un émolument de décision de 150 fr.

Le présent arrêt n'est final qu'en ce qui concerne une partie des conclusions sur les défauts et s'agissant des conclusions en constatation de la validité de la consignation. Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, les montants consignés représentent 8'656 fr., le loyer du mois de janvier étant inclus. Il est concevable que l'ensemble des travaux à exécuter par le bailleur s'élève environ à 8'000 fr. La valeur litigieuse de ces postes est ainsi supérieure à 15'000 fr. (art. 51 LTF).

## **PAR CES MOTIFS**

### **LA COUR :**

#### **A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par les époux X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1565/2007 rendu le 3 décembre 2007 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23476/2006-5-D.

#### **Au fond :**

Annule ce jugement.

#### **Et, statuant à nouveau :**

Ordonne la déconsignation immédiate et complète des loyers consignés par les époux X\_\_\_\_\_ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire en faveur de Y\_\_\_\_\_.

Condamne Y\_\_\_\_\_ à entreprendre les travaux suivants dans l'appartement loué par les époux X\_\_\_\_\_ :

#### **Dans l'entrée :**

- remplacement du papier peint
- changement de la moquette,

Dans la grande pièce :

- remplacement du papier peint,
- ponçage et vitrification du parquet,

Dans la salle de bains :

- réemaillage de la baignoire.

Renvoie pour le surplus la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Condamne les époux X\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, au versement d'un émolument d'appel de 150 fr.

Condamne Y\_\_\_\_\_ au paiement d'un émolument d'appel de 150 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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.*