



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24717/2020

ACJC/742/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 11 JUIN 2024**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2023, représentés par Me Thierry STICHER, avocat, VS AVOCATS, boulevard Georges-Favon 14, 1204 Genève,

et

C_____ SA, sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me François BELLANGER, avocat, Poncet Turrettini, rue de Hesse 8, case postale , 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 juin 2024.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/753/2023 du 21 septembre 2023, reçu par les parties le 6 octobre 2023, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 5 % du 3 octobre 2018 au 23 mai 2019 et du 5 décembre 2019 au 30 juin 2020 le loyer de l'appartement de 6 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ 126 à D_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), condamné C_____ SA à verser à A_____ et B_____ la somme de 663 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 mai 2020, en sus de l'indemnité de deux mois de loyers prévue dans la convention du 26 août 2016 (ch. 2), réduit de 2 % du 5 décembre 2019 au 31 mars 2021 le loyer de dudit appartement (ch. 3), condamné C_____ SA à verser à A_____ et B_____ la somme de 290 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 mai 2020, en sus de l'indemnité de deux mois de loyers prévue dans la convention du 26 août 2016 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch.5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 2 novembre 2023 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à des réductions de loyer de 20 % du 1^{er} janvier 2010 au 31 août 2017, 40 % du 1^{er} septembre 2017 au 31 août 2018, 60 % du 1^{er} septembre 2018 au 30 mai 2019, 40 % du 1^{er} juin 2019 au 30 novembre 2019, 60 % du 1^{er} décembre 2019 au 31 mars 2021 et 40 % d'avril 2021 jusqu'à la fin des travaux sur le complexe immobilier, "soit en l'occurrence le [31 mars 2021]", et par conséquent, à la condamnation de C_____ SA à leur verser la somme de 37'653 fr. 40 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2015 pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 mars 2021.
- b.** Dans sa réponse du 6 décembre 2023, C_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 9 janvier et 15 février 2024, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 8 mars 2024 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** C_____ SA est propriétaire des immeubles situés chemin 1_____ 96 à 134 à D_____ (ci-après également: le complexe immobilier), dont la gérance est confiée à la régie E_____.
- F_____ est propriétaire des immeubles situés chemin 1_____ 70 à 82 à D_____.
- b.** C_____ SA, bailleuse, d'une part, et A_____, ainsi que son épouse B_____, locataires, d'autre part, sont liés par un contrat de bail de durée indéterminée du

10 mars 1972 qui a débuté le 1^{er} avril 1972, portant sur la location d'un appartement de 6 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ 126 à D_____.

Le loyer annuel, charges en 2'040 fr. non comprises, a été fixé en dernier lieu à 11'280 fr. jusqu'au 30 septembre 2017, puis à 11'004 fr. (soit 917 fr. par mois) dès le 1^{er} octobre 2017.

Les parties sont également liées par deux contrats de bail portant sur la location de deux places de parking, une place extérieure (n° 8) et une place dans le garage commun (n° 18) des immeubles sis chemin 1_____ 124 à 134.

A_____, retraité, a un diplôme d'architecte et a été inspecteur à G_____.

c. Le 4 novembre 2010, la régie a informé les locataires que la bailleuse allait déposer une demande définitive de travaux tendant, pour le bâtiment 124-134, à la rénovation et au renforcement des façades; au remplacement des fenêtres, des cuisines (meubles et appareils ménagers, revêtements sols, murs et plafonds), des salles de bains (appareils sanitaires, revêtements sols, murs et plafonds), du réseau sanitaire et des tableaux électriques des appartements; à la surélévation des immeubles de deux étages; à la modification des parkings existants et à la création de trois blocs de parkings supplémentaires; au remplacement des chaufferies existantes, à la suppression des citernes à mazout et au raccordement au gaz de ville; et à l'obtention de la certification MINERGIE.

Les travaux seraient entrepris par étapes et un planning prévisionnel était présenté, prévoyant le début des travaux en 2012 et la fin en 2015.

Toutes les mesures et dispositions nécessaires seraient prises pour limiter les nuisances engendrées par les travaux. Un plan d'indemnisation avait déjà été établi et un dédommagement serait versé aux locataires en fin de chantier.

F_____ a envisagé les mêmes travaux dans ses immeubles.

d. Une demande d'autorisation de construire a été déposée le 10 novembre 2010 par C_____ SA et acceptée le 10 janvier 2017.

e. Par courrier du 25 septembre 2015 au Conseil d'Etat, le GROUPE DES LOCATAIRES DU CHEMIN 1_____ (ci-après: le GROUPE 1_____), association ayant notamment pour but de se préoccuper de toute question concernant le développement du quartier et de l'intérêt général de ses habitants, représenté par Me I_____, avocat rompu en droit du bail, s'est opposé aux travaux prévus par la bailleuse, notamment, au changement de zones nécessaire auxdits travaux. A_____ s'est également opposé à titre personnel à ce changement de zone. Le conseil précité commentait "un projet de convention" entre le GROUPE 1_____ et les bailleuses, auquel avaient permis d'aboutir des

négociations facilitées par la présence d'un médiateur, J_____, ancien conseiller d'Etat, nommé par le Département de l'urbanisme.

Me I_____ soulignait que le projet envisagé de surélévation et transformation importante allait entraîner pour les opposants de très importantes nuisances et l'obligation de déménager, pendant une année ou plus s'agissant des locataires du sixième étage. Le GROUPE 1_____ demandait que les indemnités consenties aux locataires sous la forme de gratuités de loyer soient portées de deux à trois mois de loyer brut. Certes, les locataires éviteraient les plus graves nuisances par le biais de la mise à disposition d'un logement de remplacement durant les travaux entrepris dans leur allée d'immeuble. Toutefois, le chantier sur l'ensemble des immeubles durerait vraisemblablement plus de six années, pendant lesquelles les habitants souffriraient du bruit, de la poussière, de la saleté et des entraves diverses à la circulation piétonne et motorisée. Dès lors la demande d'une gratuité de trois mois de loyer demeurait très raisonnable et plutôt généreuse envers les bailleurs. Cette gratuité tenait compte de l'effort qu'ils faisaient en fournissant des logements de remplacement (dont les locataires paieraient le loyer) et en assumant les frais de déménagement/réaménagement.

La signature d'une convention était une condition sine qua non à la délivrance de l'autorisation de construire (interrogatoire A_____, procès-verbal du Tribunal du 01.11.2021, p. 4).

Les deux bailleresse concernées et le GROUPE 1_____, assisté de Me I_____, se sont rencontrés à plusieurs reprises. A_____ a participé pendant des années à toutes les séances; Me I_____ était également présent aux séances (interrogatoire A_____, procès-verbal du Tribunal du 01.11.2021, p. 4).

Une indemnité a été discutée avec le GROUPE 1_____ et leur conseil; un accord a été trouvé sur une indemnité de deux mois de loyer, plus les frais de déménagement et le relogement (interrogatoire K_____ pour C_____ SA, procès-verbal du Tribunal du 17.03.2022, p. 2).

f. Le projet de convention ainsi modifié a été soumis au vote des membres du GROUPE 1_____ lors d'une assemblée générale extraordinaire le 21 avril 2016.

A_____ a expliqué lors de cette assemblée, s'agissant du montant de l'indemnité pour travaux, que le bureau du comité avait demandé plus que deux mois de loyer, mais s'était heurté à l'intransigeance des propriétaires et avait estimé qu'il était préférable d'envisager un accord qui ne soit pas tout à fait satisfaisant, plutôt que d'y renoncer et devoir se défendre individuellement. Cet accord pour les deux mois de loyer n'était valable que pour autant que les travaux se fassent dans le respect des règles de précaution et que le planning des travaux soit respecté.

Il était également mentionné que les propriétaires n'avaient accepté que deux mois de loyer à titre d'indemnité, dans la mesure où les déménagements devaient permettre d'échapper à la majeure partie des nuisances.

g. Le 26 août 2016, une convention a été conclue entre C_____ SA et F_____, d'une part, et le GROUPE 1_____ et les locataires des immeubles chemin 1_____ 70 à 134 ayant adhéré à la convention, d'autre part. La convention a été signée pour le GROUPE 1_____ par L_____, président de l'association, et A_____, membre du comité.

C_____ SA allait procéder à la rénovation complète de ses immeubles (chemin 1_____ 96 à 134), comprenant notamment les interventions suivantes: extension des garages, remplacement des distributions et colonnes de chute, réfection des systèmes électriques, prolongement et remplacement des ascenseurs existants et, si le département y consentait, surélévation des immeubles de deux étages pour la création de locaux d'habitation (art. 3.1).

Dans l'immeuble I, correspondant aux allées 124 à 134, il était prévu que la bailleuse procède également au remplacement des façades pour les rendre conformes aux normes MINERGIE et à la mise en place de mesures parasismiques par des interventions sur les façades (art. 3.3 et 4.2 dernier paragraphe).

Un planning des travaux était prévu à l'article 4: d'abord la première moitié de l'immeuble Z, puis la seconde moitié dudit immeuble et enfin l'immeuble I et/ou L. Le chantier débiterait avec les travaux sur les extérieurs pour créer les nouveaux parkings et remplacer les citernes. Parallèlement, le chantier comprendrait, si le Département y consentait, la surélévation de la première partie de l'immeuble Z avec un échafaudage suspendu. Le gros œuvre des deux étages supplémentaires serait exécuté. Une fois cette étape terminée, les travaux de rénovation des appartements de la première partie de l'immeuble Z débuteraient et la phase de second œuvre de la surélévation serait effectuée. Pendant le même temps, les travaux de surélévation de la seconde partie de l'immeuble Z commenceraient. Le chantier continuerait sur le même mode avec l'immeuble I et/ou L. Les travaux de gros œuvre de la surélévation dureraient de neuf à douze mois. Les travaux intérieurs dans les deux étages surélevés auraient la même durée, soit au total dix-huit mois, sur une période totale de deux ans. Les travaux de réfection de tous les appartements d'une montée dureraient douze semaines, y compris le remplacement des façades (immeubles L et I), ainsi que les mesures parasismiques (immeuble I). Le remplacement des façades et les mesures parasismiques interviendraient simultanément à la réfection des appartements. Pour faciliter les travaux et limiter au maximum les nuisances, la bailleuse demandait que les appartements situés en-dessous du dernier étage soient libérés de leurs occupants pendant les douze semaines nécessaires à leur réfection. De ce fait, la bailleuse mettrait à disposition des locataires pour la durée des travaux des appartements provisoires de

remplacement dans la mesure du possible dans les immeubles du chemin 1_____, dans lesquels ils pourraient faire transporter par un déménageur, aux frais de la bailleresse, le mobilier et les effets nécessaires pour la durée de leur séjour.

L'article 5 mentionnait les mesures de protection à prendre par la bailleresse pour limiter les nuisances (respect des règles et des horaires imposés par les autorisations de construire, usage des techniques les moins génératrices de nuisances, respect des mesures de protection nécessaires pour protéger les pièces non touchées par les travaux, interruptions des ascenseurs les plus brèves possibles, constat contradictoire effectué avant travaux, assurance de responsabilité civile).

Soixante jours au moins avant le début des travaux, la bailleresse remettrait aux locataires un planning écrit détaillé. En outre, lorsque les travaux de rénovation de chacune des montées seraient fixés avec exactitude dans le temps, la bailleresse réunirait les locataires concernés et leur fournirait de vive voix et par écrit les indications relatives à la date du début des travaux dans la montée, la durée des travaux dans la montée et la date probable des interventions dans chacun des appartements. La bailleresse veillerait à ce que les plannings annoncés soient tenus. S'ils devaient être modifiés, les locataires en seraient informés sans délai (art. 6).

Pour tenir compte des inconvénients liés aux travaux, la bailleresse consentait à tous ses locataires une indemnité correspondant à deux mois de loyer. Les locataires se satisferaient de ces indemnités pour autant que les travaux interviennent dans le respect des règles de précaution (art. 5) et du planning (art. 6) (art. 8).

Dès la signature de la convention, et nonobstant les projets de rénovation et de transformation des immeubles, la bailleresse traiterait avec diligence les demandes des locataires visant à l'entretien courant et absolument nécessaire des locaux communs aux immeubles et/ou des appartements. Elle donnerait les instructions nécessaires aux régies concernées. Chaque fois que des impératifs de sécurité ou de salubrité le justifiaient, la bailleresse interviendrait rapidement. La bailleresse ne saurait refuser de telles interventions, si elles étaient légitimes, au motif qu'ultérieurement les immeubles seraient rénovés (art. 12).

L'annexe 1 de la convention prévoyait à son chiffre 3, s'agissant de l'étendue dans les appartements des travaux de renforcements parasismiques, qu'ils seraient effectués par une intervention en façade et que la bailleresse s'engageait à informer le GROUPE 1_____ six mois avant le début des travaux des modalités précises de ceux-ci et leur calendrier prévisible par montée. Elle prévoyait également à son chiffre 7 que l'intention de la bailleresse était de maintenir les échafaudages pour une durée de douze semaines au maximum, cela ne pouvant toutefois pas être garanti.

L'annexe 4 de la convention concernait le phasage des travaux et mentionnait un total de quarante-deux mois de travaux.

h. Une assemblée d'information destinée aux locataires s'est tenue le 19 juin 2017.

i. Les travaux sur le complexe immobilier ont débuté en septembre 2017.

A_____ et B_____ étaient alors à la retraite et passaient la journée chez eux (interrogatoire B_____, procès-verbal du Tribunal du 01.11.2021, p. 3).

j. Les horaires normaux des chantiers étaient de 7h30 à 18h, les travaux bruyants ne devant avoir lieu que de 8h à 12h et de 13h à 17h. Des panneaux d'informations et des affichages dans les allées étaient installés à l'attention des locataires sur le site, afin de leur faire part de toutes les particularités et éventuels changements. Les locataires étaient également informés des tâches en cours pour qu'ils connaissent l'évolution du chantier. Une répondante/médiatrice était en outre sur place afin de répondre à toutes leurs questions (procès-verbal du Tribunal du 23.06.2022, p. 3, audition du témoin M_____).

k. Les locataires ont tenu un "journal de correspondances", sous forme d'un tableau, couvrant la période du 17 octobre 2007 au 9 octobre 2020 (pièce 17), ainsi qu'un "journal et nuisances de chantier" couvrant la période du 11 septembre 2017 au 1^{er} février 2021 (pièce 23).

La pièce 17 fait état, sans autres explications, d'une lettre du 17 octobre 2007 du locataire à la régie relative à l'usure de la "tente balcon", d'une correspondance échangée entre le locataire, respectivement le GROUPE 1_____, et la régie entre mars 2012 et juin 2013 en relation avec la "porte du garage", ainsi que d'un courrier du 14 juillet 2017 du locataire à la régie relative aux "lumières allumées jour et nuit dans les allées".

l. Par pli du 9 septembre 2017, le GROUPE 1_____ a fait suite à la nécessité d'entreprendre des travaux de consolidation des murs porteurs dans tous les appartements des allées 96, 100, 114 et 122 (seuls les étages inférieurs de l'allée 114 étant concernés), lesquels devaient durer trois jours et être effectués en présence des locataires, et a sollicité la suspension de la programmation de ces travaux et la tenue urgente d'une réunion pour discuter de cette problématique.

Une séance a été appointée par la bailleresse pour traiter de ce sujet le 28 septembre 2017.

m. Un planning prévisionnel a été établi le 6 octobre 2017. L'installation du chantier, des grues et de l'échafaudage suspendu devaient avoir lieu du 4 septembre 2017 au 23 octobre 2017. Les travaux de surélévation de l'allée 126 étaient prévus du 13 novembre 2018 au 17 septembre 2019 et ceux de rénovation de ladite allée du 2 mars 2020 au 27 mai 2020.

n. Une nouvelle assemblée d'information destinée aux locataires a eu lieu le 27 novembre 2017.

Le planning prévisionnel présenté prévoyait le début des travaux de surélévation du bâtiment I à août 2018 et la fin à septembre 2020, ainsi qu'un démarrage des travaux de rénovation du bâtiment I à février 2020 pour l'allée 126 et une fin des travaux douze semaines plus tard, les travaux de rénovation du bâtiment I s'étalant de décembre 2019 à mars 2021.

o. Les locataires de l'immeuble I ont été conviés à une séance d'information le 7 mai 2018 afin que leur soient présentés les travaux qui seraient effectués dans l'immeuble.

Le planning prévisionnel des travaux de surélévation de l'immeuble I prévoyait le début des travaux en septembre 2018 et la fin à septembre 2020.

Dans le cadre du descriptif des travaux dans les logements, la création d'un mur en béton armé dans le placard du hall d'entrée pour le renforcement sismique du bâtiment sur tous les niveaux a été annoncée s'agissant de six types d'appartements, dont celui des époux A _____/B _____.

La bailleresse a expliqué à ce sujet dans ses écritures, qu'il avait initialement été prévu pour chaque montée une dalle verticale en façade sur toute la hauteur devant les balcons, ce qui aurait coupé la vue des locataires. Afin de diminuer l'impact pour les locataires, il avait finalement été décidé de prévoir l'élévation d'un mur à l'intérieur du placard situé dans le hall du logement.

p. Par pli du 17 août 2018, la bailleresse a fait suite à un courrier du GROUPE 1 _____ du 10 août 2018 non produit et a expliqué que, comme exposé lors de la séance du 7 juin 2018, elle n'avait pas le choix pour le système de pose des échafaudages pour le bâtiment I. Des raisons impératives de sécurité et de technique de réalisation des travaux sur les façades imposaient l'usage d'un échafaudage ordinaire posé au sol plutôt qu'un échafaudage suspendu, lequel n'était pas adapté à tous les travaux. Dans le cas d'espèce, contrairement à ce qu'elle avait envisagé, un tel échafaudage n'était pas compatible avec les travaux particuliers devant être réalisés dans le bâtiment I, notamment la mise au standard MINERGIE. Par ailleurs, l'annexe 1 de la convention précisait que si l'intention était de limiter la pose des échafaudages à une durée de douze semaines, cette durée ne pouvait être garantie. Cette réserve était claire et nécessaire pour répondre à des besoins particuliers liés à la nature des travaux sur le bâtiment I. L'intervention sur ledit immeuble respectait ainsi la convention du 26 août 2016. Toutes les précautions nécessaires seraient prises pour réduire l'impact de la pose de l'échafaudage au sol. Ainsi, la mise en place des filets de sécurité serait restreinte aux montées en travaux, de sorte que la vue depuis les appartements serait nettement moins entravée que

derrière un échafaudage ordinaire, et les accès aux échafaudages seraient sécurisés par un système d'alarme.

Entendu à ce sujet, M_____, chef de groupe travaux auprès de N_____ SA ayant assuré le suivi du chantier, a confirmé qu'en raison des travaux à entreprendre sur la façade du bâtiment I pour qu'il soit labellisé MINERGIE, un échafaudage au sol était nécessaire (procès-verbal du Tribunal du 23.06.2022, p. 3 et 5, audition du témoin M_____).

q. Les travaux de surélévation du bâtiment I ont débuté le 4 septembre 2018.

r. Le 5 octobre 2018, le GROUPE 1_____ a informé la bailleuse avoir constaté que la pose de l'échafaudage dans le bloc I avait débuté, contrairement aux engagements pris par les signataires de la convention du 26 août 2016. Les habitants de l'immeuble concerné prenaient conscience des graves inconvénients qui les attendaient avec la présence d'échafaudages permanents pendant deux ans et demandaient une indemnité substantielle en contrepartie.

La bailleuse a répondu le 18 octobre 2018, contestant toute violation de la convention du 26 août 2016. Les échafaudages dans le bloc I respectaient la convention, compte tenu des besoins particuliers du chantier et de la nature des travaux sur ce bâtiment. L'échafaudage ne serait en outre bâché qu'au niveau de chaque montée pendant la période d'exécution des travaux, soit pendant une période où les locataires de la montée disposeraient d'un autre appartement. En l'absence de tout bâchage, l'impact de l'échafaudage pour les locataires en place serait très réduit.

s. Par courrier du 22 octobre 2018, A_____ s'est plaint à la régie de ce que les échafaudages montés le 3 octobre 2018 des deux côtés de son appartement n'étaient pas conformes à ceux prévus dans la convention du 26 août 2016, alors que le mode d'exécution prévu était clairement défini dans ladite convention. A cause de ces échafaudages, la lumière diurne avait fortement baissé; leur intimité était nulle et ils devaient vivre avec les rideaux tirés; leur sécurité n'était plus garantie et ils devaient baisser les stores à chaque absence; la poussière envahissait les balcons et faisait mourir leurs plantes. S'agissant des installations sanitaires, ils avaient constaté le 14 octobre 2018, après dix jours d'absence, que la colonne de chute des WC avait refoulé dans la cuvette de leur WC, sans débordement. Deux jours plus tard, un ouvrier de l'entreprise O_____ avait débouché et changé la cuvette de leur WC. Leur appartement avait été inhabitable pendant deux jours et deux nuits (pièce 18 locataires).

La régie a répondu le 2 novembre 2018 avoir pris bonne note des remarques susmentionnées et les a ajoutées au dossier des locataires (pièce 19 locataires).

t. Le 21 novembre 2018, le GROUPE 1_____ a sollicité l'octroi d'une indemnisation de six mois au lieu de deux pour chaque locataire de l'immeuble I

victime de la violation contractuelle et des nuisances induites par la présence d'échafaudages pendant deux ans.

La bailleresse a refusé toute indemnisation par pli du 21 janvier 2019, contestant l'interprétation faite par les locataires de la convention du 26 août 2016.

u. Par courriel du 27 décembre 2018, les locataires ont demandé à la régie pour quelle raison le mur antisismique prévu était en retrait de 19 cm.

La régie a répondu le 8 janvier 2019 ne pas avoir eu d'autre choix que de positionner le mur comme dessiné sur les plans. Afin qu'il soit efficace, ce mur devait en effet reposer impérativement sur le mur porteur du sous-sol, de sorte qu'il ne pouvait pas être décalé.

v. Par pli du 20 février 2019, A_____ s'est plaint auprès de la régie de ce que, du 31 janvier au 14 février 2019, un écoulement d'eau avait ruisselé sur la façade côté [quartier de la] P_____, rebondissant sur les échafaudages et dégoulinant sur les bacs à fleurs qui se remplissaient et gouttaient sur les stores pendant toute la nuit, ce qui les avait empêchés de dormir. L'entreprise en charge des travaux avait été informée, mais n'avait pas été capable de résoudre le problème, raison pour laquelle il s'était lui-même rendu sur le toit le 14 février 2019 pour trouver l'origine du problème.

w. Le 29 mars 2019, le GROUPE 1_____ a informé la régie que, depuis plusieurs mois, le nettoyage des entrées, des locaux communs, des escaliers et des sous-sols laissait fortement à désirer et que de nombreuses plaintes de locataires lui avaient été adressées.

x. Les travaux de rénovation du bâtiment I ont débuté le 2 avril 2019; concernant la montée 126, ils ont eu lieu du 10 juin 2019 au 23 septembre 2019.

Les douze semaines prévues dans la convention ont dû être augmentées à quatorze, de l'amiante ayant été découvert dans les crépis des cages d'escalier (procès-verbal du Tribunal du 23.06.2022, p. 2, audition du témoin M_____).

Un mur en béton armé a été installé dans le hall de l'appartement des locataires pour respecter les normes sismiques. La cloison remplacée par ledit mur faisait environ 8 cm d'épaisseur, alors que le mur en béton mesurait 20 cm d'épaisseur et faisait 2 m de long (procès-verbal du Tribunal du 23.06.2022, p. 3 et 5, audition du témoin M_____). L'armoire qui se trouvait dans le hall et qui pouvait s'ouvrir des deux côtés a dû être détruite. Un autre placard qui ne pouvait s'ouvrir que d'un côté a été installé. Les locataires ont accepté la proposition de la bailleresse de mettre un autre placard dans le hall en face (procès-verbal du Tribunal du 23.06.2022, p. 7, audition du témoin Q_____).

y. Du 23 mai au 5 décembre 2019, les locataires ont déménagé dans un autre appartement situé au n° 116 du chemin 1_____. Ils avaient demandé à rester dans l'appartement de prêt deux à trois semaines de plus que prévu, car l'immeuble était encore en chantier (procès-verbal du Tribunal du 01.11.2021, p. 5, audition de A_____). Ils ne voulaient pas subir les nuisances liées à la démolition de la montée voisine (procès-verbal du Tribunal du 23.06.2022, p. 7, audition du témoin Q_____).

z. Par pli du 20 mai 2020, les locataires ont informé la régie que, face au non-respect de la convention du 26 août 2016, ils estimaient ne pas être liés par la limitation de l'indemnité à deux mois de loyers pour les nuisances en lien avec le chantier et ont listé comme suit les défauts et manquements en lien avec la location de l'appartement litigieux, dont la régie avait été informée à de nombreuses reprises par courriers, courriels ou téléphones:

1. Défaut d'entretien des parties communes et des extérieurs (avant travaux)

a) Extérieurs

- i. *Canalisations extérieures bouchées, provoquant des inondations durant les jours de pluie, notamment en haut de la rampe du garage et devant les immeubles n° 124 à 128;*
- ii. *Inondation dans certaines parties des sous-sols de l'immeuble, en présence de forte pluie;*
- iii. *Défauts d'arrosage, aussi bien au niveau des arbustes que de la pelouse;*
- iv. *Défaut d'entretien des aménagements extérieurs de l'immeuble (notamment présence de mauvaises herbes ou d'écriteaux de circulation bricolés et fixés tant bien que mal dans des tonneaux peints à la va-vite);*
- v. *Poteau et chaîne de protection vandalisés et non entretenus, notamment sur la place de livraison réservée, dans la rampe du garage, aux camions de livraison de mazout.*

b) Garage

- i. *Porte du garage et rail de rappel (immeuble n° 124-134) défectueux durant de nombreux mois et de manière récurrente, dernièrement en janvier 2020;*
- ii. *Tube néon du garage défectueux durant plus de deux mois, entre octobre et décembre 2019.*

c) Hall d'entrée

- i. *Porte d'entrée vitrée de l'immeuble n° 126 brisée à de nombreuses reprises, dans la mesure où celle-ci "frottait" le sol; le défaut persistait encore, malgré la réfection complète du hall d'entrée;*
- ii. *Caissette à papier de la boîte aux lettres de l'immeuble pleine et non vidée durant de nombreuses semaines et de manière récurrente.*

d) Parties communes

- i. *Présence de bloqueurs de porte défectueux sur plusieurs portes de l'immeuble;*
- ii. *Absence de conteneur dans le local poubelle durant le mois de décembre 2018, les locataires devant laisser les sacs poubelles à même le sol. Par la suite, le contrepoids qui facilitait le lever du couvercle des conteneurs, pour y déposer les sacs à hauteur d'épaule, n'avait pas été reposé, bien que réclamé par les locataires.*

-
- iii. *Des tiers venaient régulièrement squatter les parties communes de l'immeuble, souvent les sous-sols et les cages d'escalier, y laissant de nombreux déchets et meubles qui n'étaient pas nettoyés ou débarrassés pendant plusieurs semaines;*
 - iv. *Machine à laver en panne pendant 23 jours (octobre à novembre 2018).*
2. Nuisances en lien avec le chantier et non-respect de la convention du 26 août 2016
- a) Nuisances
 - i. *Bruits infernaux durant l'entier des travaux, en lien avec les activités de construction et surélévation;*
 - ii. *Construction d'un mur antisismique à l'intérieur de l'immeuble, passant dans l'appartement des locataires.*
 - iii. *La modification de la distribution intérieure avait obligé les locataires à supporter des frais supplémentaires (luminaires incompatibles avec les armoires du couloir, remplacement du mobilier de la salle de bains en raison de l'orientation modifiée du radiateur, etc.);*
 - iv. *Présence de nombreuses poussières sur les vitres des appartements durant les travaux, entraînant un manque de lumière;*
 - v. *Poussières présentes en grand nombre sur diverses surfaces (garages, voitures, parties communes et même à l'intérieur des appartements);*
 - vi. *Présence d'échafaudages "classiques" en lieu et place d'un échafaudage "suspendu", conformément à l'article 4.2 de la convention, entraînant ainsi une perte d'intimité et de luminosité importante dans les appartements, ainsi que des nuisances supplémentaires chez les locataires. Concrètement, si l'échafaudage avait été suspendu comme convenu, il ne se serait pas trouvé au niveau du logement des locataires pendant les travaux de surélévation;*
 - vii. *Dès janvier 2019, de l'eau dégoulinait de manière continue sur la façade "P_____", ricochant sur les échafaudages, de jour comme de nuit, entraînant ainsi de manière continue des nuisances sonores. Cette situation avait duré jusqu'au 16 février 2019.*
 - b) Limitations d'usage
 - i. *Interdiction d'utiliser les escaliers entre fin février 2019 et avril 2019;*
 - ii. *Présence continue de camions de livraison devant les entrées d'immeuble, empêchant les locataires de rentrer chez eux avec un caddie ou une poussette.*
 - c) Défauts esthétiques et divers
 - i. *Hall d'immeuble servant de dépôts de nombreux déchets de chantier, de même que les sous-sols, escaliers et extérieurs, avec de nombreux mégots de cigarettes provenant des ouvriers de chantiers, y compris sur le balcon des locataires;*
 - ii. *Trous et gaines dans le hall d'entrée durant de nombreuses semaines. Ces travaux générant un bruit insupportable avaient été effectués après la réintégration des locataires.*
 - d) Diminution de surfaces
 - i. *Présence d'un nouveau mur antisismique dans l'appartement, entraînant une perte de surface de 0.95 m², ainsi que le déplacement de nombreux meubles présents de longue date chez les locataires (bibliothèque ancienne, livres, meuble bas, chaise paillée et éclairage mural);*
 - ii. *Diminution de la surface des deux balcons de 15 % suite aux travaux d'isolation.*
-

-
- e) Perte de jouissance et diminution de confort
- i. Coupures régulières d'eau chaude et froide;
 - ii. Refoulement des eaux dans le local WC: cuvette des WC bouchée, débordante et inutilisable à deux reprises. La cuvette avait finalement été changée plusieurs jours plus tard;
 - iii. Poignées des portes-fenêtres usées: les fenêtres à deux-battants n'étaient plus hermétiques, laissant passer un important courant d'air;
 - iv. Nécessité de déménager à deux reprises en raison des travaux dans l'appartement litigieux;
 - v. Absence de détecteurs de présence sur les échafaudages entre septembre et décembre 2018, laissant les locataires près de quatre mois sans sécurité;
 - vi. Station de lavage inutilisable pendant la durée du chantier;
 - vii. Le nouveau tableau électrique, suite au chantier, ne permettait que six ampères (avant les travaux: huit ampères).

Les locataires sollicitaient dès lors des réductions de loyer de 20 % de janvier 2010 à août 2017, 40 % de septembre 2017 (début des travaux sur le complexe immobilier) à août 2018, 60 % de septembre 2018 (date de début des travaux sur l'immeuble des locataires) jusqu'à la fin des travaux dans l'immeuble en question et 40 % dès la fin des travaux dans l'immeuble des locataires et ce jusqu'à la fin des travaux du complexe immobilier.

aa. Les échafaudages recouvrant la façade de l'appartement litigieux ont été démontés, selon les locataires, le 9 juin 2020 côté P_____, puis le 7 juillet 2020 côté R_____ et, selon la bailleuse, en juin 2020.

L'échafaudage recouvrant le bâtiment I n'avait jamais été bâché. Un filet de protection était toutefois obligatoire, lequel n'avait été installé que par étapes, à l'endroit où les ouvriers étaient en train de travailler, soit lors des travaux de la montée en question. Les filets avaient ainsi été en place pendant la période de douze à quatorze semaines prévues pour la rénovation, période pendant laquelle les locataires étaient logés ailleurs (procès-verbal du Tribunal du 23.06.2022, p. 3, 4 et 6, audition des témoins M_____ et Q_____).

bb. Suite à l'arrêt du chantier dû à la pandémie, un changement de planning des travaux de rénovation pour les montées 114 à 122 et 132 à 134 a dû être opéré en août 2020. La fin des travaux était prévue pour mars 2021.

cc. Le chantier, y compris les aménagements extérieurs, s'est terminé en mars 2021 (procès-verbal du 23.06.2022, p.4, audition du témoin M_____; p. 8, audition du témoin Q_____).

D. a. Par requête expédiée le 30 novembre 2020 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont assigné la bailleuse en réduction de

loyer. Non conciliée le 1^{er} février 2021, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 9 février 2021.

Les locataires ont conclu à des réductions de loyer de 20 % du 1^{er} janvier 2010 au 31 août 2017, 40 % du 1^{er} septembre 2017 au 31 août 2018, 60 % du 1^{er} septembre 2018 au 30 mai 2019, 40 % du 1^{er} juin 2019 au 30 novembre 2019, 60 % du 1^{er} décembre 2019 au 31 mars 2021 et 40 % d'avril 2021 jusqu'à la fin des travaux sur le complexe immobilier, et à ce que la bailleuse soit condamnée à leur verser la somme de 37'653 fr. 40 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2015 pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 mars 2021.

A l'appui de leur demande, ils ont allégué que, depuis 2010 à tout le moins, ils s'étaient plaints régulièrement à la régie de plusieurs défauts en lien avec l'entretien de l'immeuble, produisant à ce sujet un document établi par leurs soins intitulé "C_____/E_____, 96-130 1_____, ENTRETIEN: UNE VIEILLE HISTOIRE" contenant diverses photographies et remarques (pièce 24). S'agissant des travaux entrepris, les dispositions de la convention du 26 août 2016 n'avaient pas été respectées, ce qui avait engendré un nombre important de nuisances supplémentaires pour les locataires, tant au niveau de l'intensité que de la durée de celles-ci. Malgré la promesse de la bailleuse de veiller à la sécurité et la salubrité de l'immeuble, ces éléments n'avaient pas été respectés durant le déroulement du chantier. Il en avait résulté une importante correspondance entre les locataires et la régie, ainsi qu'avec d'autres auxiliaires de la bailleuse, pour se plaindre des défauts et manquements, les locataires produisant à ce sujet un tableau établi par leurs soins intitulé "B_____ & A_____, CHANTIER CHEMIN 1_____ 126, CORRESPONDANCES" listant 104 courriers, courriels ou téléphones entre octobre 2007 et octobre 2020 (pièce 17). Le manque d'entretien durant les travaux et les nuisances alléguées avaient également fait l'objet de plusieurs photographies de la part des locataires produites sous pièces 24 et 25.

Les locataires ont proposé leurs pièces 17, 18, 19 et 23 pour prouver leurs allégations au sujet des nuisances subies durant le déroulement du chantier (allégués 12, 13 et 15 de la demande).

La pièce 24, désignée comme "Photographies: problèmes d'entretien de l'immeuble (26 p.)" a été produite sans autres explications pour prouver l'allégué suivant: "Depuis 2010 à tout le moins, les demandeurs se plaignent régulièrement auprès de la régie en charge de l'immeuble (E_____) de plusieurs défauts en lien avec l'entretien de celui-ci" (allégué 3 de la demande).

Sous allégué 17 de la demande, les locataires ont repris la liste des défauts figurant dans leur lettre du 20 mai 2020 à la régie (cf. ci-dessus, "En Fait", let. C.z).

b. Dans sa réponse du 11 juin 2021, C_____ SA a pris les conclusions suivantes:

Principalement:

- Constaté que la convention du 26 août 2016 était valable et applicable aux locataires.
- Constaté que la convention du 26 août 2016 prévoyait qu'une indemnisation forfaitaire à concurrence d'un montant équivalant à deux mois de loyer à titre de réduction de loyer avait été accordée, pour solde de tout compte, aux locataires par la bailleuse pour toute la durée du chantier.
- Rejeter la demande en réduction de loyer des locataires.
- Rejeter la demande en paiement des locataires.

Subsidiairement, si par impossible le Tribunal devait considérer que la convention était nulle et non applicable aux locataires:

- Rejeter toutes les demandes de réduction de loyer des locataires antérieures au 5 décembre 2015 en raison de la prescription.
- Rejeter toutes les demandes de réduction de loyer des locataires antérieures au début des travaux, soit avant le 1^{er} septembre 2017.
- Octroyer aux locataires une réduction de loyer de 10 % au maximum pendant toute la période au cours de laquelle les travaux avaient eu lieu, soit du 1^{er} septembre 2017 jusqu'à la fin des travaux.

A l'appui de ses écritures, elle a allégué que le GROUPE 1_____ avait disposé de toutes les informations nécessaires pour prendre la mesure du chantier touchant l'ensemble des immeubles du chemin 1_____ et des nuisances induites par ce dernier. La convention était donc valable et applicable aux locataires. Par ailleurs, selon la convention, la pose d'un échafaudage suspendu n'était pas une obligation, mais une possibilité pour l'immeuble Z, dont la façade avait déjà été rénovée en 2007, sous réserve de son acceptation par le département. En revanche, l'échafaudage suspendu n'était envisageable que pour les travaux en toiture et non pour des travaux en façade pour des raisons de sécurité et des contraintes techniques, lesquelles avaient été expliquées au GROUPE 1_____ lors des séances. Dès décembre 2018, suite aux demandes des locataires, la bailleuse avait accepté l'installation sur les échafaudages d'un système de surveillance avec intervention par une société externe 24h/24. La perte de surface habitable du logement des locataires en raison du mur parasismique représentait 0.95 m² sur une surface totale de 105.95 m² avant travaux, de sorte qu'elle était négligeable, et était limitée à l'intérieur des placards. Par ailleurs, l'intervention avait eu lieu sans prolonger la durée des travaux dans l'appartement concerné et hors présence des locataires, à savoir sans aucune nuisance complémentaire. Suite aux travaux d'isolation des façades, la surface des deux balcons avait légèrement diminué, de 10 % pour le balcon 1 et de 15 % pour le balcon 2. Ces balcons n'étaient toutefois pas compris comme des surfaces habitables et les pertes de surface étaient peu importantes et n'affectaient en rien l'usage desdits balcons. L'interdiction d'utiliser les escaliers n'était pas valable en cas d'évacuation d'urgence du bâtiment et, en-dehors de cette éventualité, les locataires pouvaient utiliser l'ascenseur. La présence de camions devant les entrées n'était pas continue, mais occasionnelle. Les déchets déposés dans les parties communes et sur les balcons

avaient systématiquement fait l'objet d'un débarras et d'un nettoyage. Aucun trou ou gaine ouverte dans le hall d'entrée n'avaient été laissés suite à la réception des communs de l'allée 126. La station de lavage était mise à disposition des locataires à bien plaisir et gratuitement et n'était pas une dépendance faisant partie du bail. La bailleuse avait fait le nécessaire s'agissant du refoulement d'eau dans les WC dès qu'elle en avait été informée. Toutes les fenêtres avaient été changées lors du chantier et étaient désormais neuves. Concernant le tableau électrique, le plus petit ampérage était de huit ampères. Il n'y avait pas eu de retard sur le chantier pour le bâtiment I, excepté en raison des circonstances exceptionnelles liées à la pandémie de COVID du 23 mars au 3 mai 2020. Les plannings avaient été modifiés concernant la rénovation des allées 128 à 134 en raison du respect des règles sanitaires, ce qui avait eu pour conséquence que la fin des travaux du bâtiment I avait été décalée de deux mois, à savoir que la fin des travaux initialement prévue à la mi-septembre 2020 avait été reportée à la mi-novembre 2020. Ces retards sur le chantier avaient été totalement imprévisibles et indépendants de la volonté de la bailleuse. L'allée des locataires n'avait pas été touchée par les retards liés à la fermeture des chantiers. La fin des travaux du projet global n'avait subi aucun retard par rapport au planning initial, nonobstant la pandémie, sous réserve de quelques travaux habituels de retouches postérieurs à la réception des travaux. S'agissant des prétendus défauts d'entretien des parties communes et des extérieurs avant le début des travaux de 2010 à 2017, la bailleuse a tout d'abord soulevé la prescription s'agissant des années antérieures à 5 ans avant le dépôt de la requête et a relevé ensuite qu'il s'agissait pour la grande majorité de petites pannes ordinaires qui avaient été réparées rapidement dès qu'elle en avait eu connaissance.

La bailleuse a contesté l'allégué 3 de ses parties adverses.

c. Lors de son interrogatoire par le Tribunal du 1^{er} novembre 2021, A_____ a déclaré avoir participé pendant des années à toutes les séances relatives à la signature de la convention en sa qualité de membre du bureau du comité du GROUPE 1_____. Ils étaient alors assistés de Me I_____ qui venait également aux séances. La signature de la convention était une condition sine qua non à la délivrance de l'autorisation de construire. Concernant le mur antisismique, il était initialement prévu, lors de la signature de la convention, que des travaux de renfort seraient exécutés à l'extérieur de la façade. Or, la Commission d'architecture avait refusé cette solution. Un mur en béton de 20 cm d'épaisseur avait donc été réalisé dans les placards du hall. Pour solidariser les murs entre eux, les entreprises avaient dû utiliser des marteaux piqueurs pour relier les armatures. La bailleuse leur avait proposé de déménager pendant cette installation, ce qu'ils avaient fait. Ils avaient néanmoins subi les bruits de l'installation de ce mur dans les autres appartements. Ils avaient actuellement moins de place dans le hall, mais leurs armoires n'étaient en revanche pas plus petites qu'avant. Pour A_____, la pose d'échafaudages suspendus était tout à fait possible pour l'immeuble I. Ils l'avaient inscrit dans la convention et pensaient

que cela serait respecté. Ils n'avaient pas perçu les deux mois de gratuité de loyers prévus dans la convention.

Le conseil de la bailleresse a précisé au sujet de ce dernier point que les paiements devaient être faits à l'issue des travaux, mais avaient été mis en suspens suite au litige.

d. Les représentants de la bailleresse ont été interrogés lors des audiences du Tribunal des 1^{er} novembre 2021 et 17 mars 2022.

S_____ a indiqué que toutes les mesures nécessaires avaient été prises pour limiter les nuisances notamment quant au choix des machines utilisées, le nettoyage de la poussière et aux horaires de chantier. Le planning avait été respecté en termes de délais, les livraisons ayant eu lieu en quarante-deux mois comme prévu. Le seul retard avait concerné les montées 132 à 134 du bâtiment I et était dû au COVID. La réception des travaux pour le bâtiment I avait été faite en novembre 2020. La convention mentionnait un échafaudage suspendu pour la surélévation. Il était toutefois clair, même si la convention ne le disait pas en tant que tel, qu'il ne pouvait pas s'agir d'un échafaudage suspendu pour les travaux de façade. A_____ était présent lorsqu'ils avaient discuté du fait qu'un échafaudage ordinaire allait être posé au sol pour le bâtiment I. Hormis quelques demandes de locataires pendant le chantier auprès de la médiatrice, aucun locataire ne s'était plaint de la situation après travaux ou n'avait réclamé encore quelque chose. Il y avait eu une seule autre procédure de la part d'un locataire n'appartenant pas au GROUPE 1_____. Pour tous les autres locataires, ils avaient payé l'indemnité prévue dans la convention.

Le bâtiment I nécessitait un renfort sismique. La bailleresse a finalement choisi de construire le mur antisismique à l'intérieur, dans les placards.

K_____ a déclaré qu'au moment de signer la convention tout le monde savait que pour le bâtiment I l'échafaudage serait posé au sol, puisqu'il fallait refaire les façades.

T_____ a précisé que le GROUPE 1_____ n'avait pas remis en question la validité de la convention que la bailleresse avait respectée. Avant le chantier, les époux A_____/B_____ ne s'étaient pas plaints de problème d'entretien de l'immeuble. La bailleresse entretenait correctement ses immeubles et allouait un budget important à cela.

e. U_____ (n° 126), V_____ (n° 124), W_____ (n° 126), X_____ (n° 124) et Y_____ (n° 122), locataires du chemin 1_____, ont été entendus comme témoins lors des audiences du Tribunal des 17 mars 2022 et 5 décembre 2022.

Seule U_____ avait participé aux discussions préalables aux travaux de surélévation, dans le cadre du GROUPE 1_____. Selon elle, les choses ne s'étaient pas toujours passées comme prévu dans la convention et il était difficile de se faire une idée de ce qui allait être réalisé.

Ils avaient tous les cinq perçu l'indemnité de deux mois de loyer. U_____ et X_____ l'ont estimée très basse par rapport aux nuisances.

Pour X_____, les nuisances les plus dérangeantes avaient été le bruit et la présence des échafaudages. U_____ savait qu'il devait y avoir un échafaudage, mais n'avait pas imaginé qu'il resterait aussi longtemps, précisant se sentir comme dans une prison.

S'agissant des nuisances sonores, le bruit était constant et par moment insupportable, voire infernal. Le bruit provenait essentiellement des machines de chantier et des marteaux-piqueurs, utilisés tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Les travaux des montées à droite et à gauche de l'allée 126 avaient généré un bruit infernal, au point qu'un des voisins avait fait un malaise. Il avait été parfois impossible de parler ou d'avoir une conversation téléphonique (témoins U_____ et W_____). Les ouvriers mangeaient en groupe sur les échafaudages, y écoutaient de la musique ou téléphonaient (témoins U_____ et X_____). Pour W_____, le bruit avait été très dérangeant durant la totalité des travaux. Il était arrivé à U_____ d'aller plusieurs jours chez sa fille à cause du bruit. Pour X_____, le bruit avait été variable en fonction des travaux, certaines semaines étant chargées et d'autres plus calmes. Il y avait eu du bruit tous les jours, mais pas tous les jours avec une grande intensité. Il lui était difficile de se reposer avant de reprendre le travail. Pour V_____, lequel n'était que sporadiquement à Genève, le bruit pendant les travaux avait été un bruit usuel de chantier. Il y avait parfois des marteaux-piqueurs, mais pas tous les jours et, lorsque c'était le cas, il sortait de chez lui. Il n'avait pas été empêché de parler dans son appartement.

S'agissant de la saleté et de la poussière, les parties communes étaient sales (témoins U_____ et X_____), en particulier les buanderies (témoin U_____). Cela n'avait pas particulièrement dérangé X_____ pour qui une telle situation était logiquement liée aux travaux. Certaines choses étaient restées longtemps et U_____ avait dû demander à des ouvriers de débarrasser, y compris dans son appartement. U_____ et X_____ avaient récupéré leur appartement dans un état déplorable. Pour W_____, les nuisances liées à la poussière et à la saleté avaient en particulier eu lieu lorsque les échafaudages avaient été montés, cette dernière précisant que les ouvriers laissaient trainer leurs mégots. Selon X_____, il y avait de la poussière si les fenêtres étaient laissées ouvertes. Pour V_____, les bailleurs avaient toujours fait en sorte de nettoyer.

U_____ a confirmé que de l'eau avait coulé à un moment le long de la façade en janvier 2019 et que des coupures d'eau et de chauffage avaient eu lieu régulièrement. Elle n'avait pas eu de courant d'air depuis que les fenêtres avaient été changées.

La configuration de l'appartement de U_____ avait été changée en raison du mur qui avait été renforcé. Elle avait dû tout changer et n'avait pas pu garder certains

meubles. Elle avait également dû changer les meubles de ses balcons qui étaient désormais plus petits.

Seule W_____ a été interrogée sur d'éventuels défauts avant travaux. Elle a expliqué à ce sujet qu'auparavant, un jardinier s'occupait très bien des extérieurs et que l'entreprise qui avait pris la relève donnait des résultats moins satisfaisants. Elle ne s'était pour sa part jamais plainte auprès de la régie pendant les années qui avaient précédé les travaux de rénovation.

f. Entendu lors de l'audience du Tribunal du 23 juin 2022, le témoin M_____ a déclaré que les ouvriers avaient essayé de préserver au maximum les locataires en fermant complètement les zones où le chantier suivait son cours. Lors des travaux de surélévation, pendant lesquels les locataires étaient présents dans l'immeuble, ils avaient mis une séparation entre les étages supérieurs et les étages inférieurs pour éviter les nuisances. Les locataires n'étaient pas dans les appartements lorsque les sanitaires et les cuisines avaient été changés. L'agenda du chantier, basé sur quatorze semaines, avait été respecté. Hormis les deux mois d'arrêt du chantier dus au COVID, ils n'avaient pas eu de retard.

Entendue lors de la même audience, le témoin Q_____, médiatrice sur le chantier depuis le printemps 2017, employée par N_____ SA, a indiqué avoir participé aux séances d'informations aux locataires en 2017 et 2018. Les locataires avaient été informés qu'il y aurait un échafaudage suspendu pour le bâtiment Z. Concernant le bâtiment I, lors d'une séance qui s'était tenue deux à trois mois avant le début des travaux de ce bâtiment, le GROUPE 1_____ avait été informé qu'il ne serait pas possible d'installer un échafaudage suspendu en raison des travaux de façade nécessaires. Le maximum avait été fait pour limiter les nuisances du chantier et tenir la ligne directrice annoncée aux locataires dans la convention à cet égard. Chaque semaine, il avait été rappelé aux entreprises le respect des horaires et la nécessité de nettoyer. Par ailleurs, une entreprise de nettoyage était venue chaque semaine. Il n'y avait pas eu de retard de chantier, sous réserve de l'arrêt de chantier dû au COVID qui avait fait perdre environ deux mois pour la rénovation du bâtiment I. Le chantier était toutefois terminé en mars 2021 et le retard dû à la période COVID avait été rattrapé.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 6 février 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. Les locataires ont répliqué, la bailleresse a dupliqué et la cause a été gardée à juger.

h.a Les faits suivants retenus par le Tribunal ne sont pas contestés:

Les travaux ont débuté en septembre 2017 dans le complexe immobilier et en septembre 2018 dans l'immeuble et dans l'appartement concernés; ils ont duré jusqu'en mars 2021.

Les échafaudages de façade ont été installés le 3 octobre 2018 et enlevés le 30 juin 2020.

Les locataires se sont installés dans l'appartement de remplacement du 24 mai au 4 décembre 2019.

La construction du mur antisismique dans l'appartement des locataires a entraîné une perte de surface de 0.95 m² sur une surface totale de l'appartement de 105.95 m², soit une perte de 0.9 %.

La surface des balcons des locataires a été réduite de 10 % pour le balcon 1 et de 15 % pour le balcon 2.

h.b Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que les locataires alléguaient que les dispositions de la convention du 26 août 2016 n'avaient pas été respectées et sollicitaient différentes réductions de loyer pour la période relative aux travaux.

Cette convention avait été élaborée sous l'égide d'un médiateur nommé par l'Etat suite à la volonté de la bailleuse d'entreprendre des travaux d'envergure sur ses immeubles. Elle avait été signée pour les locataires par le GROUPE 1 _____, lequel était assisté par un conseil rompu en droit du bail. Elle prévoyait à son article 8 une indemnité correspondant à deux mois de loyer pour autant que les travaux interviennent dans le respect des règles de précaution (art. 5) et du planning (art. 6). Par ailleurs, un appartement de remplacement avait été mis à disposition pour la durée des travaux relatifs aux appartements.

Les locataires étaient liés par cette convention, sous réserve, d'une part, du respect des deux points susmentionnés et, d'autre part, conformément à la jurisprudence, des nuisances qui dépasseraient l'ampleur des travaux prévus.

Il ne ressortait pas de l'état de fait que les règles de précaution quant à l'exécution des travaux prévues à l'article 5 de la convention n'auraient pas été respectées par la bailleuse. Quant au planning des travaux, les enquêtes avaient permis d'établir que ce dernier point avait été respecté (audition des témoins M _____ et Q _____), ce qui ressortait également du planning annexé à la convention du 26 août 2016, lequel prévoyait une durée de quarante-deux mois. Par ailleurs, les locataires avaient été régulièrement informés des dates prévues pour les travaux relatifs à leur bâtiment, respectivement leur allée.

Il en découlait que les nuisances dont l'ampleur était prévisible lors de la signature de la convention étaient couvertes par l'indemnité de deux mois prévue par cette dernière, laquelle était due aux locataires.

Ceux-ci alléguaient une longue liste de nuisances en lien avec le chantier et qui ne seraient pas couvertes par cette indemnité.

S'agissant tout d'abord des nuisances sonores, de la poussière, de la saleté, des coupures d'eau et de l'interdiction d'emprunter les escaliers pendant deux mois, les locataires échouaient à démontrer que ces dernières, qui étaient inhérentes à un chantier d'une telle envergure, auraient dépassé ce à quoi ils pouvaient s'attendre au moment de la signature de la convention, étant rappelé, s'agissant des escaliers, que les demandeurs pouvaient utiliser l'ascenseur et que, s'agissant de la saleté, une entreprise de nettoyage venait chaque semaine.

Les locataires échouaient également à démontrer que la présence de camions de livraison devant les entrées d'immeuble était continue, voire supérieure à ce qui était admissible, de même que la présence de trous et de gaines dans le hall durant de nombreuses semaines et la baisse de l'ampérage du tableau électrique.

Quant au problème de l'eau dégoulinant le long de la façade, du refoulement d'eau dans les WC et des poignées des portes-fenêtres non hermétiques, les locataires ne démontraient pas à quel moment la bailleuse en aurait été informée ni combien de temps il lui aurait fallu pour y remédier.

L'absence de détecteurs de présence sur les échafaudages durant quatre mois n'était pas constitutive d'un défaut de la chose louée. Il en allait de même s'agissant de la station de lavage inutilisable pendant la durée du chantier, cette dernière ne faisant pas partie de l'objet du bail.

La nécessité de déménager à deux reprises en raison des travaux dans l'appartement litigieux était prévue dans la convention et avait précisément pour but de réduire les nuisances subies par les locataires.

h.c Concernant l'échafaudage, la convention mentionnait uniquement un échafaudage suspendu en relation avec le bâtiment Z et précisait que le chantier continuerait sur le même mode avec l'immeuble I. S'agissant de la durée de la présence des échafaudages, elle indiquait que l'intention de la bailleuse était de maintenir les échafaudages pour une durée de douze semaines au maximum, cela ne pouvant toutefois pas être garanti.

Il ne ressortait pas de l'état de fait que les locataires étaient conscients, au moment de la signature de la convention, qu'un échafaudage classique serait posé s'agissant de l'immeuble I. Ainsi, dans son pli du 17 août 2018, la bailleuse précisait avoir exposé cette situation lors d'une séance du 7 juin 2018, soit postérieurement à la signature de la convention, et ajoutait que, contrairement à ce qu'elle avait envisagé, un échafaudage suspendu n'était pas compatible avec les travaux devant être réalisés. Selon le témoin Q_____, le GROUPE 1_____ avait été informé de ce fait deux à trois mois avant les travaux.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a considéré que les locataires n'étaient pas conscients, au moment de la signature de la convention, du fait qu'un échafaudage

classique serait posé autour de leur immeuble, ni du fait que ce dernier resterait en place, non pas douze semaines, mais environ vingt-et-un mois. La présence d'un tel échafaudage avait indubitablement pour conséquence des nuisances en terme de perte d'intimité et de luminosité, quand bien même il n'avait pas été bâché et que le filet de protection n'avait été posé que durant les travaux spécifiques à leur allée, soit durant la période où les locataires se trouvaient dans l'appartement de remplacement.

Une réduction de loyer supplémentaire aux deux mois d'indemnité serait dès lors accordée aux locataires, laquelle serait fixée à 5 % du 3 octobre 2018 au 23 mai 2019 (date du déménagement des locataires dans l'appartement de remplacement) et du 5 décembre 2019 au 30 juin 2020, date retenue par le Tribunal comme étant celle de l'enlèvement des échafaudages.

La bailleresse serait par conséquent condamnée à verser aux locataires 663 fr. (5 % x 12 mois x 917 fr. + 5 % x 27/31 x 917 fr. + 5 % x 23/31 x 917 fr. + 5 % x 26/31 x 917 fr.) avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 mai 2020, jour suivant la date de réception présumée par la bailleresse du pli des locataires du 20 mai 2020.

h.d S'agissant de la réduction de la surface des balcons des locataires, il était admis par la bailleresse que le balcon 1 avait diminué de 10 % et le balcon 2 de 15 %. Cette réduction n'était pas anecdotique et aurait pu justifier une réduction de loyer permanente de 2 %. Les locataires ne sollicitant toutefois pas de réduction de loyer postérieurement à la fin des travaux, celle-ci ne pouvait être accordée au-delà. La réduction de loyer de 2 % serait ainsi octroyée du 5 décembre 2019, date du retour des locataires dans leur appartement, au 31 mars 2021.

La bailleresse serait par conséquent condamnée à leur rembourser 290 fr. (2 % x 15 mois x 917 fr. + 2 % x 26/31 x 917 fr.) avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 mai 2020.

h.e Concernant le mur antisismique, les locataires n'étaient pas dans l'appartement lors de sa construction, de sorte qu'ils n'avaient pas souffert des nuisances y relatives. La perte de surface occasionnée par ce mur était de 0.95 m² sur une surface totale de l'appartement de 105.95 m², soit une perte insignifiante de 0.9 %. Les rangements perdus avaient par ailleurs été compensés. Aucune réduction de loyer ne serait donc accordée à ce titre. Les locataires ne sollicitaient en outre pas de dommages-intérêts s'agissant de la modification de la distribution intérieure qui les aurait obligés à supporter des frais supplémentaires.

h.f Les locataires sollicitaient enfin une réduction de loyer de 20 % de 2010 à 2017 pour des défauts d'entretien des parties communes et des extérieurs avant travaux. Ils n'avaient toutefois demandé de réduction de loyer à ce sujet que le 20 mai 2020, de sorte que cette date constituait le point de départ pour établir l'étendue de la créance en restitution, laquelle ne pouvait par conséquent porter sur la période antérieure au 20 mai 2015.

Pour le surplus, les locataires échouaient à démontrer s'être plaints des défauts invoqués auprès de la bailleresse. Ils seraient par conséquent déboutés de leur conclusion y relative.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par les juges de première instance et vérifie si ceux-ci pouvaient admettre les faits qu'ils ont retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

- 2.** Les parties soutiennent que le Tribunal aurait constaté certains faits de manière incomplète ou inexacte.

L'état de faits repris ci-dessus comprend tous les éléments utiles à la solution du litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'attarder sur les griefs des parties à ce sujet.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 8 CC en considérant qu'il leur incombait de démontrer que les nuisances en lien avec le chantier excédaient ce qui était prévisible lors de l'établissement de la convention d'indemnisation du 26 août 2016 et d'établir que la bailleresse ne les aurait pas suffisamment informés de l'ampleur des nuisances lors de la signature de celle-ci. Les locataires font également grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 260 al. 2 et 256 al. 2 CO en considérant, d'une part, que la convention était valable et que les nuisances en lien avec le chantier étaient suffisamment prévisibles lors de la signature et n'excédaient pas les termes de la convention, sauf sur la pose des échafaudages et la réduction de la surface du balcon et, d'autre part, en procédant à un « saucissonnage » de la

convention, en ne considérant pas la clause de réduction de loyer nulle dans son ensemble et en octroyant des réductions que sur les éléments précités qui, selon le Tribunal, excédaient ce qui était prévisible lors de la signature, mais pas les autres défauts.

3.1

3.1.1 Aux termes de l'art. 260 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (al. 1). Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées (al. 2).

L'art. 260 al. 2 2^{ème} phrase CO énumère les droits du locataire en raison des perturbations qu'il subit dans l'usage convenu. Cette énumération a pour but de protéger le locataire. Elle a donc un caractère relativement impératif. Le bailleur peut s'engager valablement à accorder davantage au locataire, mais celui-ci ne peut renoncer par avance - respectivement lors de la conclusion du contrat de bail - aux droits que lui confère l'art. 260 al. 2 2^{ème} phrase CO. Toutefois, la doctrine majoritaire admet que face à une situation concrète, le locataire peut valablement conclure une convention dérogeant au système légal, à condition qu'il soit correctement informé, le jour où il prend sa décision, des nuisances auxquelles il est exposé. Le locataire doit ainsi être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'ensuit (qui correspond à la prétention en réduction du loyer); la renonciation est alors concrète et non abstraite; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus. Par exemple, si le locataire a renoncé à une prétention en réduction de loyer parce que les nuisances ne devaient durer que deux semaines et qu'en réalité elles en durèrent huit, il peut faire valoir tous les droits découlant de l'art. 260 CO pour les six semaines supplémentaires. Si le locataire n'a pas été en mesure de prendre une décision en toute connaissance de cause, l'accord pourrait heurter l'art. 256 al. 2 let. b CO - selon lequel les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans les baux d'habitation ou de locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1 et les références citées).

En référence à l'arrêt en question, la doctrine considère que le caractère impératif de l'art. 260 CO ne s'oppose pas à ce que, face une situation concrète, les parties conviennent de la solution de leur choix (LCHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, n. 6.3 p. 361 et les références citées; AUBERT, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2^{ème} éd., 2017, nn. 44 et 44a p. 526 et les références citées; BÄTTIG, *Das schweizerische Mietrecht*, SVIT-Kommentar, 4^{ème} éd., 2018, n. 10 ad art. 260-260a CO p. 383). Le locataire peut accepter, moyennant par exemple des compensations sur le loyer, une rénovation qui apparaîtrait exagérée si elle était soumise à un juge, ou qui interviendrait alors que le bail est résilié. Pour autant qu'il soit suffisamment informé le jour où il prend sa décision, le locataire peut aussi se

contenter d'une indemnité unique à titre de réduction du loyer et de dommages-intérêts, pour compenser les nuisances générées par la rénovation. Les parties peuvent également convenir que, provisoirement, des locaux de remplacement soient mis à la disposition du locataire (LACHAT/RUBLI, op. cit., n. 6.3 p. 361; arrêt de la Cour d'appel civile du canton de Vaud du 12 juillet 2019, XZ15.048692-190106, 404, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2019 du 8 avril 2020).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser que les droits du locataire renaissent si l'ampleur des travaux effectifs excède celle des travaux annoncés ayant fondé la transaction des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 précité consid. 2.1) et que les droits du locataire renaissent pour le dépassement (par exemple: huit mois de travaux au lieu des six annoncés). L'art. 256 al. 2 let. b CO n'est violé que si le locataire n'a pas été en mesure de prendre une décision en toute connaissance de cause (Note de C. AUBERT sur l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2019 du 8 avril 2020, in Droit du bail No 32/2020, p. 22).

La renonciation du locataire ne s'étend pas au-delà de ce qui a été convenu; pour les travaux non compris dans l'accord, le locataire conserve ses droits découlant de l'art. 260 al. 2 CO (CARRON, Bail et travaux de construction: aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in 17^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2012, 45-113, p. 96, n. 177).

En présence des faits générateurs présentés par le locataire (notamment l'existence d'un défaut et la connaissance du défaut par le bailleur), le bailleur peut démontrer l'inexistence du droit du locataire en invoquant et démontrant l'existence d'une convention spéciale de renonciation. Le fardeau de la preuve pour l'existence d'une telle convention spéciale, c'est-à-dire pour l'existence d'une réelle et commune intention des parties sur ce point, incombe au bailleur (BOHNET/JEANNIN, Le fardeau de la preuve en droit du bail, in 19^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2016, 1-76, pp. 43 à 47, notamment n. 98).

Il appartient au locataire de démontrer qu'il n'aurait pas été suffisamment informé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2019 précité consid. 5.2).

3.1.2 La transaction extrajudiciaire est un contrat synallagmatique et onéreux au moyen duquel les parties mettent fin, par des concessions réciproques, à une incertitude subjective ou objective touchant les faits, leur qualification juridique, l'existence, le contenu ou l'étendue d'un rapport de droit (ATF 130 III 49 consid. 1.2; 111 II 349 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_254/2004 du 3 novembre 2004 consid. 3.2.1 et les réf. citées, in SJ 2005 I 187).

Pour déterminer le contenu d'un contrat ou d'une clause contractuelle, le juge doit en premier lieu s'attacher à mettre au jour la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des

déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore du comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves. Si elle s'avère concluante, le résultat qui en est tiré, c'est-à-dire la constatation d'une commune et réelle intention des parties, relève du domaine des faits et lie, partant, le Tribunal fédéral (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 142 III 239 consid. 5.2.1; 132 III 626 consid. 3.1).

Lorsqu'une volonté réelle concordante ne peut pas être établie, le juge doit en second lieu recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 142 III 239 consid. 5.2.1; 132 III 626 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2018 du 31 août 2008 consid. 3.2.1-3.2.2).

3.2

3.2.1 En l'espèce, dès 2010 les appelants savaient que l'intimée envisageait d'effectuer d'importants travaux dans ses immeubles, et notamment dans celui situé au chemin 1_____ 126 à D_____, soit la rénovation et le renforcement des façades, le remplacement des fenêtres, la réfection des cuisines (meubles et appareils ménagers, revêtements sols, murs et plafonds), des salles de bains (appareils sanitaires, revêtements sols, murs et plafonds), du réseau sanitaire et des tableaux électriques des appartements, la surélévation des immeubles de deux étages, la modification des parkings existants et la création de trois blocs de parkings supplémentaires, le remplacement des chaufferies existantes, la suppression des citernes à mazout et le raccordement au gaz de ville, ainsi que la certification MINERGIE. Le locataire, architecte de profession et anciennement inspecteur à G_____, ne pouvait ignorer que de tels travaux, ainsi que les installations de chantier et les machines nécessaires engendreraient d'importantes nuisances en terme de visibilité, de bruit, de vibrations, de poussière, de luminosité et d'accessibilité.

Par la suite, au motif que la conclusion d'un accord avec les locataires était une condition à la délivrance de l'autorisation de construire, la bailleresse a mené d'intenses négociations avec le GROUPE 1_____, association de défense des habitants du quartier, représentée notamment par l'appelant, qui a participé pendant des années à toutes les séances, ainsi que par Me I_____, avocat spécialisé en droit du bail, également présent aux rencontres. Ce dernier et le locataire étaient informés du projet de rénovation, transformation et surélévation, lequel comprenait la rénovation complète des immeubles de l'intimée (chemin 1_____ 96 à 134), soit

notamment l'extension des garages, le remplacement des distributions et colonnes de chute, la réfection des systèmes électriques, le prolongement et le remplacement des ascenseurs existants et, si le département y consentait, la surélévation des immeubles de deux étages pour la création de locaux d'habitation. Dans l'immeuble I, correspondant aux allées 124 à 134, il était en outre prévu le remplacement des façades pour les rendre conformes aux normes MINERGIE et la mise en place de mesures parasismiques par des interventions sur les façades.

L'appelant avait une connaissance concrète de l'ampleur des travaux et des nuisances (nature, ampleur et durée) qu'ils auraient entraînés. En septembre 2015 déjà, le conseil du GROUPE 1 _____ soulignait la durée importante du chantier sur l'ensemble des immeubles, ainsi que les nuisances que subiraient les habitants (bruit, poussière, saleté et entraves diverses à la circulation piétonne et motorisée). Il estimait qu'une indemnité sous la forme de gratuité de loyer durant trois mois était équitable, compte tenu notamment de la mise à disposition d'un logement de remplacement durant les travaux entrepris dans l'allée concernée. Les désagréments tels que coupure d'électricité, refoulement des WC et saletés dans les parties communes, que les appelants mettent en avant dans leur appel, étaient donc prévisibles, vu l'étendue de travaux. Le courrier du 9 septembre 2017 du GROUPE 1 _____ à la régie (cf. ci-dessus, "En fait" let. C.1) auquel se réfèrent les appelants pour tenter de démontrer un manque général d'information sur l'ampleur réelle des travaux, ne concerne pas l'immeuble situé au chemin 1 _____ 126.

Finally, les parties ont convenu d'une indemnité correspondant à deux mois de loyer et de la mise à disposition d'un appartement de remplacement, les frais de déménagement et de relogement étant à la charge de la bailleresse. Conformément aux possibilités d'arrangement que Me I _____ (conseil du GROUPE 1 _____) envisage dans son ouvrage de doctrine (cf. ci-dessus, consid. 3.1.1), les appelants se sont contentés d'une indemnité unique à titre de réduction du loyer et de dommages-intérêts, accompagnée de la mise à disposition provisoire de locaux de remplacement. L'appelant avait exposé à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 21 avril 2016 du GROUPE 1 _____ que l'accord n'était pas tout à fait satisfaisant, mais qu'il était préférable de l'accepter et d'éviter de se défendre individuellement. L'art. 8 de la convention signée le 26 août 2016 (entre autres par l'appelant) prévoyait que les locataires se satisferaient de cette indemnité, pour autant que les travaux interviennent dans le respect des règles de précaution et du planning.

En conclusion, la réelle et commune intention des parties de déroger au système légal en matière de rénovation et modification de la chose louée, d'une part, et en matière de défauts apparaissant en cours de bail, d'autre part, est établie. Il est également établi que les appelants étaient correctement informés, lors de la signature de la convention litigieuse, de l'étendue des travaux, des désagréments et de la moins-value. La convention est donc valable.

3.2.2 Cela étant, la renonciation des locataires ne pouvait pas concerner ce qui dépassait l'ampleur des travaux envisagés. Pour les travaux éventuellement non compris dans l'accord, les locataires conservaient leurs droits découlant de l'art. 260 al. 2 CO. Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a examiné si certains travaux n'avaient pas fait l'objet de la convention litigieuse. Si tel est le cas, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il n'y a pas lieu d'annuler intégralement la convention, mais d'accorder aux locataires les droits relatifs aux défauts non envisagés dans la transaction, droits qui renaissent pour le dépassement. Le grief des locataires, qui reprochent au Tribunal d'avoir procédé à un "saucissonnage" des éléments de la convention, n'est donc pas fondé.

Les éléments dépassant ce qui était initialement envisagé étaient la pose d'un échafaudage au sol (et non suspendu), la réalisation d'un mur antisismique à l'intérieur de l'immeuble (et non à l'extérieur) et la réduction de la surface d'habitation.

Dans la mesure où l'intimée n'a pas formé appel, il est superflu d'examiner la question, soulevée par celle-ci, de savoir si le locataire (pour mémoire architecte de profession) et le conseil du GROUPE 1 _____ (pour mémoire avocat spécialisé en droit du bail) pouvaient et devaient savoir que la pose d'un échafaudage suspendu était adaptée pour les travaux relatifs à la surélévation, mais non pas pour le remplacement des façades en vue de les rendre conformes aux normes MINERGIE.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 259d CO en n'octroyant que des réductions de loyer de 5 % et moins, en violation de la jurisprudence et de la casuistique en la matière, notamment en présence de chantiers importants liés à des travaux de surélévation notamment et en pondérant la réduction en fonction de l'usage effectif de l'appartement litigieux par les locataires. Ils sollicitent une réduction de loyer sur l'ensemble de la période considérée et sur l'ensemble des défauts. Ils ne critiquent donc pas l'appréciation du Tribunal au sujet de chaque défaut pris isolément, sauf pour la pose de l'échafaudage au sol, défaut pour lequel ils évoquent, sans autre explication, une réduction de 10 % à 18 %.

4.1

4.1.1. Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO).

Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO.

Selon l'art. 259a 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 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 d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon": est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 258 CO).

Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le locataire (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 272; AUBERT, op. cit., n. 40 ad art. 258 CO).

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).

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 266 ss).

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

4.1.2 Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque cas d'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de

circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO).

C'est au locataire qui entend se prévaloir des articles 258ss CO de prouver la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance du défaut et le fait que celui-ci réduit l'usage de la chose louée (art. 8 CC).

Dans le cas particulier que constituent les travaux de rénovation, le bailleur a connaissance du défaut que subira le locataire dès qu'il prend la décision de rénover (RIZZOLIO, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur ; analyse de l'art. 260 CO, Thèse, Lausanne, 1998).

L'étendue de la réduction doit être proportionnelle au défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. Elle se détermine, en principe, en comparant la valeur objective de l'objet avec et sans l'altération concernée (méthode dite relative ou proportionnelle ; arrêt du Tribunal fédéral 4A.222/2012 du 31 juillet 2012, consid. 2.2; ATF 130 III 504 cons. 4.1 p. 507).

4.1.3 En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par de type de travaux ; ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1; ACJC/1778/2020 du 14.12.2020 consid. 2.1).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 316). La jurisprudence en la matière est vaste et variée.

A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 145).

L'octroi d'un pourcentage de réduction de 30% a été retenu dans le cadre d'une surélévation d'un immeuble accompagnée de la création de quatre logements, de la rénovation de la façade et du changement de l'ascenseur; les travaux de gros œuvre avaient été importants avec la démolition de la toiture existante et des combles et la pose de dalles de béton, ce qui avait entraîné un risque d'effondrement du plafond des locataires (arrêt de la Cour de justice ACJC/875/2014 du 16 juillet 2014 consid. 2.2.1.1).

Une réduction de 25% puis 15% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000).

Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987, cités par AUBERT, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO).

Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120).

Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999). Une réduction de 10% a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJC/683/1996 du 21 juin 1996), de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001; ACJC/512/2020 du 06.04.2020 consid. 4.1.1).

4.1.4 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la

décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

4.2 En l'espèce, les appelants n'apportent pas d'éléments permettant de considérer que la quotité des réductions de loyer octroyées par le Tribunal serait insuffisante.

Pour ce qui concerne la présence de l'échafaudage au sol, il convient de relever, comme l'ont fait à juste titre les premiers juges, que celui-ci n'a pas été bâché et que le filet de protection n'a été posé que durant les travaux spécifiques à l'allée concernée, soit durant la période où les locataires se trouvaient dans l'appartement de remplacement. Par ailleurs, la mise à disposition de l'appartement de remplacement était un élément essentiel de l'accord des parties, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal n'a pas accordé de réduction durant la période où les appelants n'étaient pas dans leur logement. Au vu de toutes les circonstances, les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation en retenant un pourcentage de 5 %, qui est conforme à la casuistique rappelée ci-dessus, pour les périodes du 3 octobre 2018 au 23 mai 2019 et du 5 décembre 2019 au 30 juin 2020. Le calcul du Tribunal, qui a ainsi accordé aux locataires le montant de 663 fr., n'est pas contesté, comme la date de départ de l'intérêt moratoire.

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué seront donc confirmés.

La réduction accordée par les premiers juges en raison de la diminution de la surface des balcons des locataires n'est pas critiquée par ceux-ci. Le pourcentage de 2 % retenu est d'ailleurs conforme à la casuistique.

Les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué seront également confirmés.

Les appelants ne critiquent pas non plus le raisonnement du Tribunal au sujet de la construction du mur antisismique à l'intérieur de l'immeuble (et non pas à l'extérieur comme initialement prévu) et de la perte de surface qu'elle a entraînée dans leur logement. A toutes fins utiles, la Cour fait sien ledit raisonnement (cf. ci-dessus, "En fait", let. D. h.e).

Il en va de même pour ce qui est de la réduction de 20 % réclamée pour la période de janvier 2010 à août 2017, en raison du manque d'entretien avant travaux (cf. ci-dessus, "En fait", let. D. h.f).

Il sera ajouté à ce propos qu'il n'appartient pas à la Cour de rechercher, dans les pièces produites en première instance - notamment les pièces 17 et 25 (cf. ci-dessus, partie "En fait", let. C.k et let. D.a) , si l'un ou l'autre des défauts ("avant travaux") énumérés dans la lettre du 20 mai 2020 des locataires à la régie et repris dans la

demande en paiement (cf. ci-dessus, partie "En fait", let. C.z et D.a, dernier §) est établi.

5. Pour le surplus, et de manière générale, le raisonnement opéré par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et, à toutes fins utiles, sera confirmé par adoption des motifs.

En définitive, le jugement attaqué sera entièrement confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 novembre 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/753/2023 rendu le 21 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24717/2020.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.