

# **BGer 4A\_310/2025 vom 26. Februar 2026**

Bundesgericht, 2026-02-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_310\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_310_2025)

FR: TF 4A\_310/2025 du 26 février 2026

IT: TF 4A\_310/2025 del 26 febbraio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Vu la connexité des causes dirigées contre le même jugement et impliquant les mêmes parties, il se justifie de joindre les procédures ( art. 24 al. 2 let. b PCF applicable par analogie vu le renvoi de l' art. 71 LTF ).

### **E. 1.2**

Les conditions de recevabilité des recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ) et au délai de recours ( art. 100 al. 1 LTF ), de sorte qu'il convient d'entrer en matière.

### **E. 2.1**

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), il n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4).

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui

s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ( ATF 140 III 26 consid. 2.3). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable ( ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

### **E. 3**

Invoquant une violation de l' art. 259b let. a CO et une constatation manifestement inexacte des faits, la bailleresse remet en cause la validité de la résiliation anticipée au 31 juillet 2021.

#### **E. 3.1**

Selon l' art. 259b let. a CO , le locataire est autorisé à résilier avec effet immédiat le bail d'une chose immobilière s'il est survenu un défaut excluant ou entravant considérablement l'usage de la chose, que le bailleur a eu connaissance de ce défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable. En cas de contestation, il appartient à la juridiction cantonale d'apprécier si le défaut est suffisamment grave pour justifier la résiliation (arrêt 4A\_472/2015 du 6 janvier 2016 consid. 7). Le défaut grave (au sens des art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO ) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail, par exemple lorsqu'une activité commerciale ne peut pas être exercée dans les locaux loués ou de manière très restreinte (arrêt 4A\_114/2023 du 20 décembre 2024 consid. 7.1 avec les références).

#### **E. 3.2**

La Cour de justice a constaté que les locaux avaient régulièrement subi des infiltrations d'eau durant plus de vingt ans, ayant mis en danger leurs occupants (en raison de l'effondrement de plaques de faux-plafond), provoqué des odeurs malodorantes, ainsi qu'abîmé les murs, les sols et les meubles entreposés. Selon les juges précédents, les travaux entrepris par la régie n'avaient jamais réellement réglé ces problèmes et des travaux de plus grande envergure n'avaient été réalisés qu'après la survenance de très nombreuses fuites dans les locaux. En définitive, au vu de la gravité du défaut et de l'inaction de la bailleresse, la résiliation anticipée du 12 juillet 2021 devait être validée. Compte tenu de la poursuite de l'occupation des locaux par les locataires jusqu'au 31 mai 2024, les montants versés à compter du 1er août 2021 étaient considérés comme des indemnités pour occupation illicite.

#### **E. 3.3**

La bailleresse conteste certains des faits retenus par la Cour de justice.

Elle soutient premièrement que les locataires se seraient opposés à la réalisation des travaux qui avaient été discutés le 17 juin 2021. Parmi les témoins entendus sur ce point qui n'avaient pas de lien avec les parties, dont les versions apparaissent ainsi les plus objectives, deux ont déclaré ne pas savoir pourquoi les travaux n'avaient pas pu démarrer. Un autre a indiqué avoir ressenti un refus des locataires, précisant qu'il s'agissait d'une "impression générale" durant la séance du 17 juin 2021 lors de laquelle "tout le monde était un peu

énervé". Selon un quatrième témoin, il n'avait pas pu intervenir en raison du refus des locataires. Ces témoignages apparaissent effectivement contradictoires comme retenus par l'instance précédente. Il n'était ainsi pas arbitraire de retenir qu'ils ne permettaient pas d'établir que les locataires s'étaient opposés à la tenue de ces travaux dans les locaux.

L'instance précédente n'a ensuite pas sombré dans l'arbitraire en retenant que les infiltrations d'eau avaient mis en danger les personnes présentes dans les locaux et que cela avaient entraîné des mauvaises odeurs. L'existence d'un danger se déduit non seulement du fait que des plaques du faux-plafond pouvaient se détacher à tout instant et risquer de s'effondrer sur les occupants des locaux, mais également du témoignage de l'ancienne locataire. Cette dernière a au demeurant aussi confirmé les problèmes d'odeurs, tout comme le gérant technique de la régie qui a fait part de mauvaises odeurs provenant du restaurant adjacent.

La bailleresse se réfère à un accord du 31 mars 2020 avec les locataires, portant sur la remise d'un mois de loyer, prétendant qu'il n'aurait pas été pris en compte par la Cour de justice. Cette critique est infondée, attendu que les faits retiennent que les locataires avaient été exonérés du paiement du loyer de mai 2020. La Cour de justice a par ailleurs confirmé le raisonnement des premiers juges, lesquels avaient déduit le mois de mai 2020 dans leur calcul du trop-perçu (cf. consid. 7, p. 14).

Enfin, la bailleresse conteste être restée inactive face aux dégâts d'eau survenus dans les locaux. En dépit de ses critiques, il n'était pas insoutenable de retenir qu'elle n'avait jamais réellement entrepris de régler définitivement le problème d'infiltration d'eau, lequel a perduré pendant deux décennies. Si des travaux ponctuels ont certes été menés lors de sinistres (remplacement de trois colonnes d'eau en 2017, 2021 et 2024), les dégâts d'eau n'ont jamais été définitivement résolus malgré les importants désagréments causés aux occupants successifs, empêchant notamment les locataires d'ouvrir leur commerce. S'agissant des travaux discutés lors de la réunion du 17 juin 2021, il convient au demeurant de noter que ceux-ci n'ont été planifiés qu'après que les locataires avaient signifié leur volonté de résilier le bail à loyer.

#### **E. 3.4**

Selon la bailleresse, les conditions d'une résiliation anticipée au sens de l'art. 259b let. a CO ne seraient pas remplies.

L'existence d'un grave défaut n'est en l'occurrence pas remise en cause et peut être confirmée, dans la mesure où les nouvelles infiltrations d'eau qui sont survenues au début du mois de mai 2021 ont rendu inutilisable l'arrière-boutique. La bailleresse conteste uniquement son inactivité, prétendant qu'elle aurait réparé l'intégralité des dégâts d'eau survenus dans les locaux, grief qui a toutefois été rejeté pour les raisons qui précèdent. Au demeurant, elle ne conteste pas que les travaux qui avaient été planifiés le 17 juin 2021 n'ont jamais été réalisés. Le 12 juillet 2021, les locataires ont encore indiqué résilier le contrat de bail avec effet immédiat au 31 juillet 2021. Il appert ainsi que la bailleresse ne s'est pas exécutée dans un délai convenable après que les locataires l'eurent informée de leur volonté de résilier le contrat, le 12 mai 2021 déjà, dans la mesure où l'arrière-boutique était inutilisable depuis les dégâts d'eau du 8 mai 2021. Au vu de la nature de ces dégâts, les travaux devaient manifestement être exécutés à brève échéance (cf. Lachat/Bohnet, in Commentaire romand CO I, 3e éd. 2021, n° 3 ad art. 259b CO ), ce qui n'a pas été fait.

La validité de la résiliation anticipée n'est par conséquent pas critiquable, conduisant au rejet du grief de violation de l' art. 259b CO .

#### **E. 4**

Le bail ayant pris fin au 31 juillet 2021, la cour cantonale a considéré que les loyers qui avaient été versés postérieurement jusqu'au 31 mai 2024 devaient être qualifiés d'indemnités pour occupation illicite. Les locataires contestent l'existence d'une occupation illicite et la bailleresse reproche à l'instance précédente de n'avoir pas tiré de conséquence de cette occupation illicite.

##### **E. 4.1**

À la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat ( art. 267 al. 1 CO ). Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu, sans qu'il n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique. Le bailleur conserve toutefois la possibilité de faire valoir un dommage supplémentaire conformément aux art. 102 ss CO (cf. ATF 131 III 257 consid. 2.1), en prouvant, par exemple, qu'il aurait pu relouer les locaux à un loyer plus élevé (arrêt 4A\_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2). Il n'est pas non plus exclu que l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu; tel pourra être le cas, selon les circonstances, si la chose louée est affectée de défauts (arrêt 4A\_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 avec les références).

Le recours à la notion de rapport contractuel de fait ne se justifie pas dans toutes les situations d'absence de contrat valide. Ainsi, lorsque le bailleur est en demeure de reprendre les locaux loués et les laisse délibérément à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que celui-ci devra une compensation financière pour avoir continué à les utiliser après l'extinction du bail ( ATF 119 II 437 consid. 3b/cc; arrêts 4A\_276/2018 précité consid. 3.1; 4A\_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1: Lachat/Rubli, *Le bail à loyer*, édition 2019, p. 1053 [note 150]). Savoir quelles valeurs doivent être prises en compte selon les principes de l'enrichissement illégitime est une question de fait tranchée souverainement par le juge cantonal (cf. arrêt 4C.340/2002 du 21 janvier 2003 consid. 3.1).

##### **E. 4.2**

En l'espèce, les locataires ont résilié avec effet immédiat le contrat de bail à loyer pour le 31 juillet 2021 et sont par la suite restés dans les locaux jusqu'au 31 mai 2024, continuant par ailleurs à verser les loyers. Dans la mesure où il a été constaté que la résiliation anticipée au 31 juillet 2021 était valable, la bailleresse était ainsi en demeure de reprendre les locaux loués dès cette date. Dès lors qu'elle les a délibérément laissés aux locataires et qu'elle ne leur en a pas demandé la remise, l'indemnité due ne devait pas être fixée selon la théorie du rapport contractuel de fait (qui n'existait en l'occurrence pas), mais en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime. Dans un tel cas de figure, l'enrichissement consistait dans le fait que les locataires ont été dispensés de se procurer d'une autre manière des locaux commerciaux pour y exercer leur activité. Cet enrichissement doit être déterminé en fonction de la valeur locative objective de ces locaux pour la période pendant laquelle ils ont été utilisés (cf. ATF 119 II 437 consid. 3b/cc).

Les locataires soutiennent qu'ils n'auraient rien pu retirer de leur utilisation des locaux au-delà du 31 juillet 2021 et qu'il n'y ont plus accédé par la suite, excepté lorsqu'ils ont constaté un septième dégât d'eau en mai 2022. Ces faits ne ressortent toutefois pas de l'arrêt querellé et les locataires ne se plaignent pas, à cet égard, d'une constatation manifestement inexacte des faits ni ne soutiennent qu'ils auraient allégué et prouvé ceux-ci en instance cantonale. Leur présentation des faits sous forme d'allégués et d'offres de preuve, décrits sur une vingtaine de pages dans la première partie de leur recours au Tribunal fédéral, est irrecevable dans la mesure où elle ne démontre pas dans quelle mesure les faits retenus par les juges précédents seraient arbitraires (cf. art. 97 al. 1 LTF). Cela étant, l'arrêt attaqué retient que des dégâts d'eau étaient survenus les 16 avril et 5 mai 2024. Il n'établit en revanche pas clairement si et quand les travaux initialement planifiés le 17 juin 2021 ont pu être réalisés. Selon les constatations des juges précédents, ces travaux n'avaient pas encore été effectués le 11 avril 2022, ni apparemment lors de l'audition des témoins par le tribunal de première instance les 29 novembre 2022 et 4 avril 2023, dans la mesure où la situation de blocage persistait encore, à teneur des déclarations du gérant technique de la régie.

Dans ces conditions, l'arrêt cantonal ne contient pas les constatations nécessaires pour déterminer la valeur locative objective des locaux, de sorte que la cause doit être renvoyée à l'instance précédente (cf. art. 112 al. 3 LTF) afin qu'elle constate les faits nécessaires et en tire les déductions juridiques qui s'imposent (cf. ATF 119 II 437 consid. 3b/cc; art. 247 al. 2 let. a CPC). En particulier, il n'est en l'état pas possible de déterminer si les locataires pouvaient encore user des locaux après la fin du bail de la même manière que pendant le bail. Or l'état des locaux doit être pris en considération dans la fixation de l'enrichissement des locataires et donc dans la contrepartie financière qu'ils doivent verser à la bailleuse pour leur occupation des locaux jusqu'au 31 mai 2024. Le dossier ne contient ainsi pas d'indication quant à l'enrichissement des locataires au-delà de l'extinction du bail au 31 juillet 2021, élément qui devait au demeurant être apporté par la bailleuse (cf. arrêt 4C.340/2002 du 21 janvier 2003 consid. 3.4). Le recours des locataires doit par conséquent être admis sur ce point et la cause renvoyée à la Cour de justice afin qu'elle procède à une instruction complémentaire et établisse la contrepartie financière correspondant à leur enrichissement pour l'utilisation des locaux après l'extinction du bail, puis rende une nouvelle décision.

### **E. 4.3**

La bailleuse soutient que la Cour de justice aurait omis de condamner les locataires à leur verser les indemnités pour occupation illicite. Ce grief est infondé. Le dispositif de l'arrêt attaqué indique en effet le montant qui doit être versé aux locataires à titre de trop-perçu après compensation avec les indemnités pour occupation illicite.

### **E. 5**

Les locataires font grief à l'instance précédente d'avoir ordonné la libération des loyers consignés en faveur de la bailleuse, relevant qu'ils avaient formellement signalé dans leur requête de consignation l'existence de défauts affectant les locaux. Selon la Cour de justice, leur demande de consignation de loyer visait uniquement à asseoir une prétention à une réduction de loyer et était donc infondée.

#### **E. 5.1**

La consignation (art. 259g ss CO) est un moyen de pression à disposition du locataire qui peine à obtenir la réparation d'un défaut de la chose louée. Elle sert non seulement à faire

réparer le défaut, mais également à faire valoir les autres droits découlant de la garantie pour les défauts invoqués dans la procédure de consignation ( ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 avec les références). La consignation est toutefois exclue lorsque le locataire a renoncé à la chose louée en début de bail en raison d'un grave défaut ( art. 258 al. 1 CO ) ou lorsqu'il a résilié de manière anticipée la chose louée en raison de l'existence d'un défaut grave ( art. 259b let. a CO ; Carole Aubert, in Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2017, n° 13 ad art. 259g CO ).

## **E. 5.2**

Selon les faits liant le Tribunal fédéral (cf. art. 105 al. 2 LTF ), après avoir déclaré à la bailleuse leur intention de résilier le contrat de bail à loyer pour le 31 juillet 2021, en raison des défauts des locaux et de leur absence de réparation, les locataires ont consigné le loyer dès le mois d'août 2021. Le 26 août 2021, ils ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et requis, entre autres, la constatation que le bail avait pris fin le 31 juillet 2021 ainsi qu'une réduction du loyer du 1er septembre 2019 au 31 juillet 2021, de sorte qu'il appert effectivement qu'ils n'entendaient plus demeurer dans les locaux et obtenir la réparation des défauts. Dans la mesure où les locataires avaient résilié de manière anticipée le bail, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant qu'ils ne pouvaient pas requérir la consignation des loyers. Ce grief est partant rejeté.

## **E. 6**

La cour cantonale a confirmé la réduction du loyer de 15 % du 15 juin 2019 au 8 mai 2021, puis de 30 % du 9 mai au 31 juillet 2021. Les locataires estiment que le caractère récurrent des défauts et leur gravité justifieraient une réduction du loyer de 70 % pour la période du 1er septembre 2019 au 31 juillet 2021; cette réduction aurait en outre aussi dû s'appliquer à la période d'occupation illicite jusqu'au 31 mai 2024. Selon la bailleuse, la réduction du loyer devrait s'élever au maximum à 10 % et ne devrait pas excéder le 30 juin 2021.

### **E. 6.1**

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état ( art. 256 al. 1 CO ). Aux termes de l' art. 258 al. 3 let. a CO , le locataire a le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer selon l'art. 259a al. 1 let. b et l' art. 259d CO si la chose louée présente des défauts qui en restreignent l'usage. Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu ( ATF 135 III 345 consid. 3.2).

La réduction du loyer est proportionnelle au défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral ( ATF 130 III 504 consid. 4.1). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts 4A\_114/2023 précité consid. 7.1).

## **E. 6.2**

La cour cantonale a confirmé le raisonnement des premiers juges selon lequel la période du 15 juin 2019 au 8 mai 2021 justifiait une réduction du loyer de 15 % car l'arrière-salle n'a été inutilisable que durant un mois et demi environ en raison du plafond effondré. La période du 9 mai au 30 juin 2021 justifiait ensuite une réduction de 30 % car l'arrière-salle était totalement inutilisable. La Cour de justice a toutefois prolongé cette réduction de 30 % jusqu'au 31 juillet 2021, au motif que les travaux planifiés n'avaient pas été entrepris et que de nouveaux dégâts d'eau étaient survenus par la suite.

## **E. 6.3**

La bailleresse soutient que les premiers défauts auraient rapidement été réparés dès leur survenance et qu'un accord aurait été conclu entre les parties pour y remédier. Ces critiques sont irrecevables, puisqu'elles s'écartent des constatations cantonales sans que ne soit soulevé un grief recevable tiré d'une appréciation arbitraire des preuves (cf. art. 106 al. 2 LTF). Comme déjà indiqué, les juges précédents n'ont par ailleurs pas omis de tenir compte de la remise d'un mois de loyer qui avait été accordée aux locataires. Du reste, c'est justement en raison du fait que les locaux n'ont été utilisables que partiellement durant la première période du 15 juin 2019 au 8 mai 2021 que seule une réduction du loyer de 15 % a été retenue.

Concernant les défauts survenus le 8 mai 2021, en tant que la bailleresse se prévaut de faits qui n'ont pas été retenus (cf.

supra), en prétendant que les travaux n'auraient pas pu être réalisés en raison de l'attitude des locataires, ses critiques sont d'emblée irrecevables. En tant qu'elle soutient ensuite que seul un tiers de la surface totale des locaux loués aurait été affecté par les dégâts d'eau, elle ne démontre pas pour quelle raison il conviendrait de s'écarter de l'analyse de l'instance précédente. Cette dernière a justement tenu compte du fait que seule une partie des locaux était affectée par les dégâts, en retenant un taux de réduction de 30 % du loyer. Un tel taux a été fixé par l'instance cantonale en équité (cf. art. 4 CC), ce qui est admis par la jurisprudence (cf. ATF 130 III 504 consid. 4.1). Compte tenu de la réserve dont s'impose le Tribunal fédéral pour revoir une telle décision qui repose sur la libre appréciation de l'instance précédente (cf. arrêt 4A\_114/2023 précité consid. 7.1), il n'y a pas lieu de la remettre en cause. Les juges genevois ont par ailleurs cité divers exemples dans lesquels la pratique a retenu des réductions comprises entre 10 % et 50 % en cas d'infiltrations d'eau, ainsi qu'un arrêt du Tribunal fédéral ayant confirmé de telles réductions (cf. arrêt 4D\_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.4.2). Ces différents éléments ne sont aucunement remis en cause par la bailleresse qui se contente en somme de substituer son appréciation à celle des juges cantonaux. Pour autant qu'il puisse être considéré comme recevable, ce grief est par conséquent rejeté.

## **E. 6.4**

Le grief des locataires est aussi infondé. Ils ne contestent pas qu'entre le 15 juin 2019 et le 31 juillet 2021, les locaux pouvaient en partie être utilisés. Ainsi, rien ne remet en cause l'appréciation de la Cour de justice selon laquelle la jouissance des locaux n'avait pas été réduite dans une proportion si importante qu'elle justifierait une réduction de loyer de 70 % sur toute la durée du bail.

## **E. 6.5**

Les locataires estiment encore que la réduction du loyer prononcée par la cour cantonale aurait dû s'étendre jusqu'au 31 mai 2024. Ils relèvent sur ce point que leurs conclusions subsidiaires visant à obtenir une réduction du loyer portaient sur l'ensemble de la période allant jusqu'au 31 mai 2024.

Il se justifie en principe d'appliquer par analogie les règles sur les défauts de la chose louée et la réduction de loyer pour la période postérieure à la fin du bail (cf. arrêt 4A\_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.4). Rien ne permet en effet d'inférer en l'espèce que la bailleuse aurait réussi à relouer les locaux entachés de tels défauts pour le même loyer que celui convenu à raison d'une jouissance pleine et entière. Cela étant, pour les raisons qui précèdent (cf.

supra consid. 4.2), il n'est en l'état pas possible de déterminer quelle réduction aurait dû être opérée sur l'indemnité pour occupation illicite versée par les locataires au-delà du 31 juillet 2021. Dans le cadre de son instruction complémentaire, il reviendra encore à la cour cantonale d'examiner concrètement dans quelle mesure les locataires ont pu utiliser les locaux après l'extinction du bail afin de déterminer la valeur objective du loyer. Cet examen devra, le cas échéant, tenir compte des possibilités réduites d'utilisation en raison des défauts qui ont affecté les locaux. Ce grief est ainsi sans objet.

## **E. 7**

Les locataires font en dernier lieu grief à la Cour de justice d'avoir omis de se prononcer sur leur conclusion tendant à la libération en leur faveur de la garantie bancaire. Ils invoquent dans ce cadre une violation de leur droit d'être entendus.

Il ressort du jugement du 20 mars 2024 (consid. 9) que le tribunal de première instance a rejeté la conclusion relative à la libération de la garantie bancaire au motif qu'aucun document attestant de sa constitution n'avait été produit, ce d'autant plus que le contrat de bail n'était pas encore venu à terme. Dans l'arrêt querellé, la Cour de justice a confirmé le jugement de première instance s'agissant des points non contestés et débouté les parties de "toutes autres conclusions". Les locataires ne soutiennent pas avoir développé de grief spécifique relatif à la libération de la garantie bancaire devant l'instance précédente, admettant qu'ils avaient uniquement invoqué cette problématique dans leur conclusion 9 de leur mémoire d'appel. Il n'était, dans ces conditions, pas nécessaire pour l'instance précédente d'examiner spécifiquement cette question, ce qui conduit au rejet du grief.

## **E. 8.1**

Au vu de ce qui précède, le recours de la bailleuse dans la cause 4A\_318/2025 doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Elle supportera les frais judiciaires (cf. art. 66 al. 1 LTF) et versera une indemnité de dépens aux locataires (cf. art. 68 al. 1 et 2 LTF).

## **E. 8.2**

Le recours des locataires dans la cause 4A\_310/2025 doit être partiellement admis sur la question de l'indemnité due pour l'occupation illicite entre le 1er août 2021 et le 31 mai 2024. Sur ce point, la cause est renvoyée à la Cour de justice afin qu'elle complète l'instruction en déterminant la contrepartie financière qui a été retirée par les locataires du fait de leur utilisation des locaux après l'extinction du bail à loyer. Il lui reviendra par ailleurs de statuer à nouveau sur les frais et dépens.

Dans la mesure où les locataires obtiennent partiellement gain de cause, pour l'une de leurs conclusions, une partie des frais judiciaires sera mise à leur charge solidaire (à hauteur de

quatre cinquièmes) et le reste à la charge de la bailleresse (à hauteur d'un cinquième; art. 66 al. 1 et 5 LTF ). Selon la même clé de répartition et après compensation, les parties se doivent des dépens (cf. art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

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