

# **GE\_GERICHTE ACJC/1223/2023 vom 25. September 2023**

GE Cour de justice, 2023-09-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1223\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1223_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1223/2023 du 25 septembre 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1223/2023 del 25 settembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Les jugements finaux rendus par le Tribunal des baux et loyers dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, de 10'000 fr. au moins sont susceptibles de faire l'objet d'un appel écrit et motivé auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice dans un délai de 30 jours à compter de leur notification (art. 308 et 311 CPC; art. 122 let. a LOJ).

Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, 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 141 III 569 consid. 2.3.3; 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. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à 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. A défaut, l'appel est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1).

### **E. 1.2**

La partie adverse peut se déterminer par écrit sur l'appel dans un délai de 30 jours (art. 312 CPC). Un appel joint peut être formé dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

La réponse et l'appel joint doivent répondre aux mêmes exigences que l'appel principal (JEANDIN, Commentaire romand CPC, 2ème éd., 2019, n. 2a ad art. 312 CPC et n. 4 ad art. 313 CPC).

### **E. 1.3**

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu, consacré aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Le droit de répliquer n'impose toutefois pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire à la défense de ses intérêts (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et les

- 18/34 -

C/19419/2018 références). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un délai inférieur à dix jours ne suffit pas à garantir l'exercice du droit de répliquer, tandis qu'un délai supérieur à vingt jours permet, en l'absence de réaction, d'inférer qu'il a été renoncé à celui-ci (arrêts du Tribunal fédéral 6B\_1035/2022 du 12 janvier 2023 consid. 3.3.1; 6B\_1058/2018 du 17 décembre 2018 consid. 1.1). Le délai en question ne correspond pas à celui dans lequel l'intéressé doit répliquer, mais bien celui à l'issue duquel l'autorité peut rendre sa décision en l'absence de réaction (arrêts du Tribunal fédéral 6B\_240/2022 du 16 mars 2023 consid. 1.1.2; 1C\_338/2020 du 19 janvier 2021 consid. 2.3; 2C\_441/2019 du 27 septembre 2019 consid. 2.1).

#### **E. 1.4**

En l'espèce, l'appel a été interjeté auprès de l'autorité compétente, dans le délai utile de 30 jours et en la forme prescrite par la loi à l'encontre d'un jugement final rendu par le Tribunal des baux et loyers statuant sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu des prétentions soulevées en première instance, supérieure à 10'000 fr. Il est de ce point de vue recevable.

Contrairement à ce que soutiennent les intimés, l'appel est suffisamment motivé. Il mentionne en effet quels aspects du jugement querellé sont contestés (validité de la consignation, quotité de la réduction de loyer et imputation des frais d'avocat avant procès des intimés), les faits qui n'auraient pas été établis correctement et pour quels motifs, les dispositions légales qui auraient été violées et les raisons pour lesquelles elles auraient été violées. L'appel répond ainsi aux exigences de motivation prévues par la loi. Sa recevabilité sera en conséquence admise. Le mémoire de réponse et d'appel joint est également recevable pour avoir été déposé dans le délai et la forme prescrits par la loi. Il en va de même des écritures subséquentes des parties. A cet égard, si les intimés ne mentionnent pas expressément le motif sur lequel ils fondent leur appel joint, une lecture de celui-ci permet de comprendre aisément que le motif invoqué est une violation du droit, de sorte que le grief de défaut de motivation soulevé par l'appelante est infondé. Par ailleurs, il ne saurait être considéré que les déterminations spontanées de l'appelante sur la duplique à l'appel principal des intimés, déposées 28 jours après la communication de ce dernier acte, sont tardives. D'une part, le délai énoncé par la jurisprudence du Tribunal fédéral pour l'exercice du droit de répliquer correspond au délai d'attente imposé au juge avant de pouvoir rendre son jugement et non au délai dont dispose la partie qui souhaite répliquer. D'autre part, les déterminations sont intervenues dans le délai de 30 jours dont l'appelante disposait pour dupliquer sur appel joint, de sorte que la procédure n'a pas été retardée.

#### **E. 1.5**

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Celle-ci est soumise aux maximes inquisitoire sociale et de

- 19/34 -

C/19419/2018 disposition (art. 247 al. 2 let. a et 58 al. 1 CPC). La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC).

#### **E. 2**

Les intimés sollicitent de connaître à l'avance la composition de la Cour de céans et que ses membres soient invités à faire état d'un éventuel motif de récusation au motif que le conseil

de l'appelante est juge assesseur à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

### **E. 2.1**

La composition et la formation des tribunaux civils appelés à statuer relèvent de l'organisation judiciaire cantonale (art. 3 CPC). Le tribunal est valablement constitué lorsqu'il siège dans une composition qui correspond à ce que le droit cantonal prévoit (ATF 129 V 335 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_1/2017 du 22 juin 2017 consid. 2.2.1).

La garantie d'un juge impartial comprend le droit de connaître la composition de l'autorité appelée à statuer (ATF 117 Ia 322 consid. 1c). Ce droit est respecté si le justiciable peut trouver les noms des magistrats entrant en ligne de compte dans une source accessible au public, telle Internet (arrêts du Tribunal fédéral 5D\_141/2014 du 22 janvier 2015 consid. 3; 5A\_335/2010 du 6 juillet 2010 consid. 2.2.2; 1P.188/2005 du 14 juillet 2005 consid. 2.4, in : Pra 2006 no 25; cf. aussi ATF 139 III 120 consid. 3.2.1). Il n'existe ainsi pas un droit à la communication préalable de la composition de l'autorité amenée à se prononcer (ATF 144 I 37 consid. 2.3.3). Il n'existe en outre aucun droit à la communication du plan de répartition des affaires (arrêts du Tribunal fédéral 5D\_141/2014 du 22 janvier 2015 consid. 3 et 5A\_605/2013 du 11 novembre 2013 consid. 3.1).

### **E. 2.2**

L'art. 48 CPC institue à la charge de tout magistrat ou fonctionnaire judiciaire une obligation de déclarer une cause pouvant éventuellement justifier qu'il soit récusé, même s'il estime qu'il n'y a en réalité pas lieu à récusation. Le devoir d'annoncer existe chaque fois que la question d'une récusation peut se poser et non seulement en cas de doute fondé. L'annonce doit intervenir dès que le magistrat est saisi du dossier ou qu'il réalise l'existence d'un potentiel motif de récusation (TAPPY, Commentaire romand CPC, 2ème éd., 2019, n. 1, 9 et 12 ad art. 48 CPC; COLOMBINI, Petit commentaire CPC, 2020, n. 1 et 2 ad art. 48 CPC).

### **E. 2.3**

En l'espèce, la liste des magistrats et des juges assesseurs (locataires et bailleurs) siégeant au sein de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice figure sur le site internet du Pouvoir judiciaire du canton de Genève, ce qui suffit au respect du droit à un juge impartial, et il n'existe pas de droit à la communication du plan de répartition des affaires. Il n'y a en conséquence pas lieu de donner suite à la requête des intimés tendant à ce que l'identité des personnes appelées à statuer leur soit communiquée avant le prononcé du présent arrêt. Par ailleurs, les magistrats et les juges assesseurs étant, de par la loi, tenus d'annoncer tout éventuel motif de récusation, il apparaît inutile de les inviter à

- 20/34 -

C/19419/2018 procéder à une telle communication. A cet égard, il sera souligné que, selon la jurisprudence, le fait qu'un représentant d'une partie exerce une fonction judiciaire accessoire dans le tribunal saisi n'est pas, à lui seul, de nature à faire naître un doute quant à l'impartialité des membres du tribunal en général (cf. ATF 139 I 121).

### **E. 3**

Les intimés sollicitent que l'appelante soit invitée à changer de conseil durant la présente procédure d'appel en raison de la qualité de juge assesseur de ce dernier auprès de la

Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

### **E. 3.1**

Il appartient au législateur compétent de décider s'il veut interdire à un juge suppléant de représenter à titre professionnel des tiers devant le tribunal dont il fait partie (ATF 139 I 121 consid. 5.4.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il n'existe aucune disposition dans le canton de Genève interdisant à un juge assesseur de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice d'intervenir devant ladite Chambre en tant que représentant d'une partie. La requête des intimés sera en conséquence rejetée.

### **E. 4.1**

La Cour examine d'office la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux ainsi que des conclusions nouvelles en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2016, n. 26 ad art. 317 CPC). L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des vrais nova, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). Tant que la phase des délibérations d'appel n'a pas débuté, des faits et moyens de preuve nouveaux peuvent encore être introduits au procès, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC (ATF 142 III 413 consid. 2.2.5).

### **E. 4.2**

En l'espèce, les allégués nouveaux nos 127 à 130 exposés par les intimés ne constituent que l'actualisation de faits invoqués en première instance, de sorte que leur recevabilité sera admise. Il en va de même de l'allégué selon lequel des mauvaises odeurs auraient été constatées en date du 24 novembre 2022, ce fait étant survenu postérieurement au prononcé du jugement attaqué et ayant été

- 21/34 -

C/19419/2018 présenté sans retard. Il pouvait au demeurant encore être invoqué dans la mesure où la phase des délibérations d'appel n'avait pas débuté, la cause n'ayant été gardée à juger que le 1er mai 2023. Pour les mêmes motifs, les moyens de preuve proposés par les intimés à l'appui desdits faits nouveaux, soit l'audition de divers témoins, sont également recevables. Autre est la question de savoir si l'administration de ces moyens de preuve se justifie. Ce point sera examiné ultérieurement.

### **E. 5**

L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits, reprochant aux premiers juges d'avoir omis certains éléments essentiels pour la résolution du litige. L'état de fait retenu par le Tribunal a, en tant que de besoin, été complété sur la base des pièces de la procédure, de

sorte que le grief de l'appelante en lien avec la constatation inexacte des faits ne sera pas traité plus avant. Pour le surplus, les exposés en fait des parties (pages 6 à 23 de l'appel, 10 à 22 de la réponse et 4 à 20 de la duplique sur appel principal et réplique sur appel joint) seront ignorés dès lors que le grief de constatation inexacte des faits n'est ni soulevé ni démontré.

#### **E. 6**

Les intimés soutiennent que le rapport de Z\_\_\_\_\_ du 30 octobre 2018, correspondant à la pièce no 7 déposée par l'appelante en première instance, est irrecevable au motif qu'il s'agit d'une expertise privée de partie, l'intéressé étant un organe de l'appelante. S'il est exact que ledit rapport constitue une expertise privée et qu'une telle expertise ne constitue pas un moyen de preuve mais un simple allégué de partie, cela ne saurait toutefois entraîner son irrecevabilité, la jurisprudence admettant que les expertises privées sont susceptibles d'apporter la preuve, en combinaison avec des indices, établis par des moyens de preuve (cf. ATF 141 III 433 consid. 2.6). La valeur probante qu'il convient d'accorder au rapport de Z\_\_\_\_\_ du 30 octobre 2018 sera examinée au moment de l'appréciation des différents moyens de preuve.

#### **E. 7**

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé son droit à la preuve en refusant de procéder à l'audition de R\_\_\_\_\_, ancien locataire des locaux litigieux. Elle soutient que cette audition était essentielle afin de démontrer que les pompes de relevage avaient été installées par les précédents locataires puis reprises par les intimés sans qu'elle-même n'en soit informée.

##### **E. 7.1**

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

- 22/34 -

C/19419/2018

Un moyen de preuve n'est régulièrement offert que lorsque l'offre de preuve peut être clairement rattachée à l'allégation de fait qu'elle vise à prouver et inversement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_370/2016 du 13 décembre 2016 consid. 3.3). La procédure probatoire ne sert pas à remplacer ou à compléter l'absence d'allégations, mais au contraire, elle suppose ces dernières (ATF 144 III 67 consid. 2.1).

La maxime inquisitoire applicable en procédure simplifiée est une maxime inquisitoire "sociale", qui a avant tout été instituée pour compenser une inégalité de force ou de connaissances juridiques entre les parties. Elle ne modifie en rien la responsabilité des parties quant à la détermination des faits. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits pertinents pour le sort de la cause ni d'offrir les preuves à administrer cas échéant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_701/2012 du 19 avril 2013 consid. 1.2).

##### **E. 7.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les pompes de relevage litigieuses ont été installées par les précédents locataires, de sorte qu'une mesure d'instruction sur ce point apparaît inutile.

Par ailleurs, il ne résulte pas des écritures de première instance que l'appelante aurait allégué que les pompes de relevage avaient été reprises par les intimés. L'appelante a en effet uniquement exposé que les pompes, installées par les précédents locataires, ne faisaient pas partie intégrante des locaux loués et que l'entretien de ces pompes incombait aux intimés, qui avaient repris les contrats de maintenance conclus par les précédents locataires. Or, la reprise par les intimés des précédents contrats d'entretien des pompes de relevage est établie par pièces et l'appelante ne saurait, pour le surplus, solliciter l'administration d'un moyen de preuve destiné à établir un fait non allégué.

Au vu de ce qui précède, l'audition de témoin requise ne se justifie pas. La cause est donc en état d'être jugée.

## **E. 8**

L'appelante, se prévalant d'une violation de son droit à la preuve et des conditions nécessaires à la consignation des loyers, reproche aux premiers juges d'avoir retenu que les pompes de relevage présentaient un défaut et que l'élimination de ce défaut lui incombait.

S'agissant du premier point, elle soutient que, hormis les témoignages d'employés ou d'anciens employés des intimés, qui ont un lien avec ceux-ci, aucune pièce du dossier n'atteste de l'existence d'émanations significatives provenant des pompes de relevage qui constitueraient un défaut. Au contraire, le relevé tenu par les intimés entre le 1er et 31 octobre 2018 ne fait état, en un mois, que de huit épisodes de mauvaises odeurs d'une durée totale maximale de 6h30. Par ailleurs, depuis l'intervention de l'entreprise AE\_\_\_\_\_ SA le 16 avril 2019, plus aucune odeur n'a été constatée dans les locaux loués.

- 23/34 -

C/19419/2018

En ce qui concerne le second point, l'appelante fait valoir que les intimés n'ont pas démontré, alors que la preuve leur incombait, que les pompes de relevage, à l'origine des prétendues mauvaises odeurs, étaient couvertes par le contrat de bail. Z\_\_\_\_\_ a en effet constaté, dans son rapport du 30 octobre 2018, que les pompes de relevage ne faisaient pas parties des locaux loués. En outre, le contrat de bail la liant aux intimés prévoit expressément et à deux reprises, soit aux articles 62 et 66, que les coûts liés à l'entretien, aux réparations et au remplacement des installations mises en place par les locataires sont intégralement et exclusivement à la charge de ces derniers. Or, les pompes de relevage ont été installées par les précédents locataires. Leur entretien incombait ainsi exclusivement aux intimés, qui en étaient conscients puisqu'ils avaient repris les contrats de maintenance des pompes des précédents locataires.

### **E. 8.1**

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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c). Il peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

#### **E. 8.1.1**

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 et les références citées). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1). Il peut consister en des immissions qui diminuent ou entravent l'usage de la chose louée, telles des odeurs incommodantes (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 269). La loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1 et 4A\_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1). Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigée du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort (LACHAT/GROBET THORENS/

- 24/34 -

C/19419/2018 RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, *Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme*, 2ème éd., 2017, n. 41 ad art. 258 CO). Le défaut est mineur lorsqu'il n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation relevant de l'entretien normal de la chose (LACHAT/ GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 274).

Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il lui incombe, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, op. cit., n. 56 ad art. 258 CO).

### **E. 8.1.2**

Le locataire ne peut exiger du bailleur qu'il procède à l'élimination du défaut que pour autant qu'il ne soit pas tenu d'y remédier à ses frais.

Selon l'art. 259 CO, le locataire doit, durant le bail, assumer à ses frais les menus travaux de nettoyage et de réparation. Dans la mesure où cette disposition déroge à l'obligation du bailleur d'entretenir la chose louée (art. 256 al. 1 CO), elle doit être interprétée restrictivement. En cas de doute, la réparation sera mise à la charge du bailleur (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 294).

Exceptionnellement, le locataire peut être responsable d'autres travaux d'entretien usuellement à la charge du bailleur, lorsque le contrat le prévoit et qu'il en a été tenu compte dans le montant du loyer, au travers d'une indemnité ou lors de l'accord sur la durée du bail. En outre, le locataire qui, dans le cadre d'une rénovation, a fait poser de nouvelles installations, doit, en règle générale, les entretenir, sauf disposition contractuelle contraire (LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, op. cit., p. 291).

Les travaux entrepris par le précédent locataire peuvent être repris par le nouveau locataire, qui reprendra les droits et obligations de celui-ci. En l'absence de convention particulière, le nouveau locataire ne répond pas des rénovations et modifications entreprises par son prédécesseur (cf. à cet égard LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, op. cit., p. 1073).

Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (art. 263 al. 1 CO). Une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial (art. 263 al. 3 CO); il reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail, ce qui constitue un changement de locataire, les clauses du contrat de bail n'étant pas modifiées

- 25/34 -

C/19419/2018 pour le surplus (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 et 4C.45/2003 du 28 avril 2003 consid. 2.2.2).

### **E. 8.2**

En l'espèce, les intimés se sont plaints à plusieurs reprises de la présence d'odeurs incommodes dans le centre médical, tant avant l'introduction de la présente procédure que pendant. Diverses entreprises, certaines mandatées par les intimés d'autres par l'appelante, sont intervenues entre l'été 2016 et le mois d'avril 2019, pour identifier l'origine du problème, respectivement pour tenter d'y remédier, ce qui tend à démontrer la réalité des plaintes émises. Trois d'entre elles, soit S\_\_\_\_\_ SA, AB\_\_\_\_\_ SA et AE\_\_\_\_\_ SA, ont d'ailleurs expressément indiqué avoir constaté l'existence d'odeurs. La présence de nuisances olfactives a également été relevée par l'ingénieur mécanicien de l'appelante, Z\_\_\_\_\_, dans son rapport du 30 octobre 2018, dont il ressort qu'une odeur d'eaux usées apparaissait lors du fonctionnement de la pompe de relevage automatique, et admise par l'appelante dans ses courriers du 31 mai, 8 octobre 2018 et 25 février 2019. Il n'est par ailleurs pas démontré que les problèmes d'odeurs auraient été supprimés. Les derniers travaux destinés à remédier aux problèmes d'odeurs ont eu lieu le 21 décembre 2018, l'intervention de la société AE\_\_\_\_\_ SA ayant uniquement consisté à contrôler les installations et à identifier les travaux devant être réalisés. Or, postérieurement à cette date, de nouveaux problèmes d'odeurs ont été signalés aux intimés par une de leur employée les 1er février et 29 avril 2019, un nouvel avis des défauts a été adressé à l'appelante le 8 février 2019 et une légère odeur a été constatée dans une des salles d'examen le 16 avril 2019 par la société AE\_\_\_\_\_ SA. L'expert a au demeurant constaté que les pompes de relevage présentaient des défauts compatibles avec la diffusion de mauvaises odeurs. S'agissant de la fréquence ainsi que l'intensité des odeurs, E\_\_\_\_\_ a déclaré avoir ressenti chaque semaine pendant des mois de fortes odeurs d'une durée variable, en particulier dans la cuisine, les salles de soins et le vestiaire du cabinet, qui se propageaient ensuite dans l'ensemble des pièces. Elle a également précisé que, depuis le mois de septembre 2020, les odeurs étaient moins fréquentes mais toujours présentes. Le fait qu'il s'agisse du témoignage d'une employée des intimés ne saurait suffire pour lui dénier toute valeur probante, en particulier s'il est étayé par d'autres éléments de preuve. Or, l'intensité des nuisances olfactives ressenties ainsi que leur fréquence hebdomadaire ont été corroborées par F\_\_\_\_\_. Contrairement à ce que soutient l'appelante, la qualité d'ancien employé de ce dernier ne saurait remettre en cause son témoignage dans la mesure où la relation professionnelle qui

le liait aux intimés avait pris fin depuis plus de trois ans lors de son audition par les premiers juges. Le caractère régulier des nuisances olfactives est par ailleurs attesté par le relevé établi par les intimés au mois d'octobre 2018 qui fait état de huit épisodes d'odeurs en un mois ainsi que par le témoignage d'un ancien employé de AE\_\_\_\_\_ SA, qui a déclaré être venu deux ou trois fois sur place et avoir senti des odeurs fortes dans la cuisine. Le témoin

- 26/34 -

C/19419/2018 D\_\_\_\_\_ a par ailleurs déclaré qu'à une période, les employés des locataires se plaignaient presque quotidiennement de la présence des odeurs. Le fait qu'il y ait certaines périodes où les intimés n'ont plus fait état d'émanations, notamment entre août 2017 et août 2018, ne saurait revêtir un caractère déterminant dans la mesure où il a été retenu que les odeurs persistaient toujours à ce jour. Partant, au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer comme établi l'existence d'odeurs incommodantes périodiques affectant les locaux loués ainsi que leur persistance depuis le mois de septembre 2016, date à laquelle les locataires s'en sont plaints pour la première fois auprès de l'appelante. Les auditions de témoins sollicitées par les intimés en appel afin de démontrer ce fait n'apparaissent ainsi pas nécessaires. Dans la mesure où les locataires d'un centre médical peuvent légitimement s'attendre à disposer de locaux permettant de déployer leur activité professionnelle et d'accueillir les patients dans de bonnes conditions, il doit être admis que la présence périodique d'odeurs incommodantes, même d'une étendue limitée et d'une durée variable, entrave l'usage pour laquelle la chose a été louée. Il ne s'agit pas là d'un menu défaut, les travaux d'élimination préconisés par l'expert judiciaire ne constituant pas de simples travaux de nettoyage et de réparation. C'est en conséquence à juste titre que les premiers juges ont retenu l'existence d'un défaut ouvrant les droits de garantie. Reste à déterminer si, comme le soutient l'appelante, l'élimination du défaut incombe aux intimés. Selon le rapport d'expertise établi à la demande du Tribunal, la suppression des odeurs incommodantes implique d'installer un siphon après chaque clapet de retour dans le faux-plafond et de créer une conduite de ventilation avec sortie en toiture. Le coût de ces travaux est estimé à 32'000 fr. Il ne s'agit ainsi indéniablement pas de menus travaux, respectivement de travaux d'entretien entrant dans le cadre des contrats de maintenance relatifs aux pompes de relevage dont il est établi que les frais en résultant sont assumés par les intimés. En outre, si, selon le contrat de bail, les dépenses induites par l'entretien et le remplacement d'aménagements mis en place par les intimés sont exclusivement à leur charge, il n'existe en revanche aucune clause relative aux installations posées par les précédents locataires. Il est précisé que les locaux sont repris dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de la visite préalable à la conclusion du contrat de bail. Il peut ainsi en être conclu que les aménagements existants lors de la prise de possession du centre médical étaient compris dans le bail. L'appelante n'a d'ailleurs pas contesté, lorsque le défaut lui a été signalé, l'affirmation des intimés selon laquelle la réparation du défaut affectant les pompes était à sa charge, ayant au contraire mandaté des entreprises afin de remédier au problème. Elle n'a

- 27/34 -

C/19419/2018 invoqué que la remise en état des pompes de relevage incombait aux intimés que lors de l'introduction de la précédente procédure, soit près de deux ans plus tard. Or, il n'est pas contesté que les pompes de relevage litigieuses ont été installées non pas par les intimés mais par les précédents locataires. Il ne saurait en conséquence être déduit du contrat de bail une obligation des intimés de procéder aux travaux de remise en état desdites

pompes. Par ailleurs, comme l'ont relevé les premiers juges, le contrat de bail des précédents locataires n'a pas été transféré aux intimés, sa teneur étant différente de celui conclu subséquemment par ces derniers. Il n'a au demeurant pas été allégué en première instance que les pompes de relevage auraient été reprises par les intimés et aucun élément au dossier ne permet de le retenir. Il ne saurait ainsi être reproché aux premiers juges d'avoir retenu que les intimés n'ont pas repris les pompes de relevage. Enfin, il résulte de l'expertise judiciaire que les nuisances olfactives ne sont pas dues à un mauvais entretien des pompes de relevage. Le remplacement de filtres préconisé par Z.\_\_\_\_\_ n'a d'ailleurs pas permis de remédier au défaut. C'est en conséquence à juste titre que les premiers juges ont considéré que la réparation de défaut affectant les pompes de relevage n'incombait pas aux intimés.

## **E. 9**

L'appelante soutient qu'en lui signifiant, par courrier du 18 mars 2019, que les loyers seraient consignés si les travaux visant à supprimer les prétendus problèmes d'odeurs n'étaient pas exécutés d'ici le 31 mars 2019, les intimés ne lui avaient accordé qu'un délai de 13 jours pour remédier au défaut, ce qui était insuffisant.

### **E. 9.1**

Le locataire qui entend consigner le loyer doit préalablement demander au bailleur de réparer le défaut en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire (cf. art. 259g al. 1 CO). Le délai convenable dans lequel le bailleur doit réparer le défaut dépend de toutes les circonstances du cas particulier, notamment du genre de défaut, de l'importance des travaux à effectuer, du degré d'urgence, du temps nécessaire à obtenir d'éventuelles autorisations, voire des devis. Il s'agit d'une notion indéterminée, qui laisse au juge du fait un certain pouvoir d'appréciation (art. 4 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.3). Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe de l'indiquer au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2). A défaut, il est censé s'en accommoder et ne saurait invoquer ultérieurement la brièveté du délai pour contester la validité de la consignation (AUBERT, op. cit., n. 29 ad art. 259g CO).

- 28/34 -

C/19419/2018

### **E. 9.2**

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, le délai qui lui a été accordé pour remédier au défaut n'a pas commencé à courir au moment de l'expédition du courrier du 18 mars 2019. En effet, ce courrier tendait uniquement à lui signifier que la demande de remise en état avec menace de consignation des loyers adressée le 8 février 2019 était maintenue. L'échéance du délai pour remédier au défaut a initialement été arrêtée au 28 février 2019. Elle a par la suite été prolongée au 31 mars 2019. Or, à la suite de cette prolongation, l'appelante n'a pas fait valoir que le délai demeurait trop court mais s'est contentée, par courrier du 25 février 2019, de nier l'existence d'un défaut. Elle n'a par ailleurs entrepris aucune démarche en vue de procéder aux réparations sollicitées. Elle ne saurait ainsi en conséquence, au stade de la présente procédure, invoquer la brièveté du délai fixé pour contester la validité de la consignation. Le grief de l'appelante à cet égard est en conséquence infondé.

## **E. 10**

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir accordé une réduction de loyer de 15% aux intimés. Elle fait valoir que les mauvaises odeurs ne sont pas d'une intensité et d'une étendue suffisantes pour justifier une réduction de loyer, subsidiairement que celle-ci devrait être inférieure à 8% au regard de la casuistique. Les odeurs n'apparaissent en effet que très épisodiquement, ne sont présentes au maximum que quelques minutes par jour et n'affectent qu'une infime partie des locaux loués, n'ayant été constatées que dans certaines pièces, soit deux salles de soin et les WC, alors que les locaux disposent d'une surface d'environ 381 m<sup>2</sup> comprenant huit salles de soins, une kitchenette, un WC et un vestiaire. Par ailleurs, les intimés n'ont pas établi que l'usage des locaux aurait été entravé en raison desdites émanations, n'ayant en particulier pas démontré avoir dû fermer le cabinet. Au contraire, les salles touchées ont été parfois utilisées malgré les mauvaises odeurs.

L'appelante soutient également, en se référant à l'art. 259d CO, que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la réduction de loyer ne devait pas prendre effet avant le 18 mars 2019, date à laquelle elle a été mise en demeure de procéder à l'exécution des travaux visant à supprimer les mauvaises odeurs sous menace d'une consignation des loyers.

### **E. 10.1**

Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci (art. 259d CO). La réduction de loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul

- 29/34 -

C/19419/2018 proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4). Le juge 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 (LCHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 316; AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO). Le défaut n'a pas, pour ouvrir le droit à la réduction de loyer, à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée. Un défaut qui en entrave ou restreint l'usage peut donner lieu à une réduction de loyer (AUBERT, op. cit, n. 9 ad art. 259d CO). La Cour de justice a consenti aux réductions de loyers suivantes, en lien avec des nuisances olfactives (répertoriées pour certaines in AUBERT, op. cit, n. 67 ad art. 259d CO); 5% pour des émanations occasionnelles de fumées restreignant l'usage d'une terrasse (ACJC du 8 octobre 1984); 5% pour des odeurs d'acide dans la salle de douche ainsi que de cuisine et de poubelle dans le hall d'entrée et la salle à manger présentes occasionnellement durant plusieurs années (ACJC/100/2019 du 24 janvier 2019 confirmé par l'arrêt du Tribunal 4A\_108/2019 du 22 janvier 2020); 5% entre le 31 mars et le 30 juin 2015 pour des odeurs de cannabis s'immisçant dans un appartement dont la fréquence, la durée et l'intensité n'ont pas été démontrées (ACJC/932/2018 du 12 juillet 2018); 5% pour des odeurs d'égouts et d'œufs pourris dans un restaurant (ACJC/451/2009 du 20 avril 2009); 8% pour des odeurs de mazout s'étant manifestées de manière irrégulière dans des bureaux entre

le 1er février et le 30 septembre 2001 (ACJC/1099/2004 du 4 octobre 2004); 10% pour des émanations occasionnelles de fumées nauséabondes issues du fonds voisin (ACJC du 20 novembre 1989); 10% du 25 juin 2009 au 30 avril 2010, puis du 15 octobre 2010 au 11 mars 2011 pour des odeurs nauséabondes ressenties de manière sporadique dans des bureaux principalement sur les paliers de l'étage et à la réception ainsi que dans le local de la photocopieuse et le vestiaire des employés (ACJC/879/2012 du 18 juin 2012); 10% du 1er mars 2001 au 3 décembre 2003 pour des odeurs de cuisine ainsi que des odeurs difficiles à définir qui obligeaient le locataire à se lever pour aérer (ACJC/624/2006 du 16 juin 2006); 10% entre le 1er avril 1996 et le 31 mars 1999 pour des odeurs incommodantes présentes quelques jours par an dans certaines pièces d'une villa (ACJC/686/2001 du 22 juin 2001); 10% pour des odeurs d'égouts ayant incommodé les clients d'une petite salle de restaurant du 1er janvier au 21 décembre 1995, dont la constance n'a pas pu être établie précisément (ACJC/293/2000 du 13 mars 2000).

- 30/34 -

C/19419/2018 Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_628/2010 du 23 février 2011 consid. 5.1).

### **E. 10.2**

En l'espèce, il a été jugé supra que les nuisances olfactives affectant le centre médical ne constituaient pas un défaut mineur et que leur élimination n'incombait pas aux intimés. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire que l'usage des locaux loués soit empêché pour ouvrir le droit à une réduction de loyer, une entrave ou une restriction suffisant. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont retenu que les intimés pouvaient prétendre à une réduction de loyer. Reste à examiner si la réduction accordée est adaptée aux circonstances du cas d'espèce.

Les nuisances olfactives durent depuis le mois de septembre 2016, soit depuis plus de six ans, ce qui constitue une longue période. Certes, elles ne sont pas présentes en continu et leur fréquence a varié. Les intimés ont en effet indiqué au mois d'août 2017 ne plus subir de mauvaises odeurs et ne s'en sont plus plaints avant le mois d'août 2018. Ils ont également déclaré en première instance que les odeurs pouvaient disparaître plusieurs jours d'affilée. En outre, selon le témoignage de E\_\_\_\_\_ du 6 décembre 2021, les odeurs étaient moins fréquentes depuis le mois de septembre 2020. Des entreprises sont toutefois intervenues à des nombreuses reprises dans le centre médical entre 2016 et 2019, ce qui démontre une certaine intensité et régularité des odeurs. Il ressort en outre des témoignages de E\_\_\_\_\_ et de F\_\_\_\_\_ que jusqu'au mois de septembre 2019 à tout le moins, lors des épisodes d'odeurs, les émanations étaient fortes et présentes chaque semaine durant des périodes de temps variable pouvant atteindre une journée entière. En raison de leur intensité, une des salles de soins était parfois inutilisable. Le caractère fort des odeurs a été confirmé par le témoin AF\_\_\_\_\_ et leur présence hebdomadaire par le relevé d'odeur établi par les intimés au mois d'octobre 2018. Le témoin D\_\_\_\_\_ a d'ailleurs indiqué qu'à une période les employés se plaignaient presque quotidiennement des odeurs. Le caractère récurrent des odeurs résulte au demeurant du rapport du 30 octobre 2018 de l'ingénieur mécanicien de l'appelante puisqu'il y est mentionné que lors du fonctionnement des pompes de relevage des odeurs apparaissaient. S'il est exact que les odeurs sont principalement localisées dans les pièces où sont installées les quatre pompes de relevage des eaux usées, soit dans deux salles de soins, la cuisine et les vestiaires, deux témoins ont toutefois déclaré qu'elles

pouvaient se propager dans les autres pièces. Le fait que certains intervenants n'aient pas ressenti de mauvaises odeurs lorsqu'ils se sont rendus dans le centre médical n'est pas de nature à remettre en cause les constatations qui précèdent, cela pouvant s'expliquer par le caractère fluctuant des nuisances. Il y a par ailleurs lieu de tenir compte que les locaux loués abritent un centre médical et doivent donc offrir de bonnes conditions d'hygiène. La présence de mauvaises odeurs, même d'une durée et d'une fréquence variable, est donc

- 31/34 -

C/19419/2018 problématique car elle est susceptible de donner l'impression d'une insalubrité du centre médical. Au demeurant, comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, le caractère fluctuant des odeurs ne permet pas de les anticiper ni de planifier l'occupation des locaux, notamment des salles de soins, afin d'éviter que les patients soient incommodés. Ainsi, parfois, selon le témoin F\_\_\_\_\_, une des salles de soins était utilisée malgré la présence des mauvaises odeurs faute d'autre option, ce qui générait des plaintes des patients. Il est ainsi inexact d'affirmer, comme le fait l'appelante, qu'il s'agissait d'un choix des intimés.

En conséquence, au vu de la destination des locaux loués, de la durée des nuisances et des désagréments générés, le taux de réduction de 15% fixé par les premiers juges pour l'ensemble de la période, bien que situé dans la fourchette haute, demeure approprié au regard de la casuistique susmentionnée. Le fait que d'autres jurisprudences prévoient, dans des situations comparables, un taux plus bas ne saurait être déterminant compte tenu des particularités que présente chaque cas d'espèce et du large pouvoir d'appréciation dont dispose le juge dans la fixation de la quotité de la réduction.

Enfin, la réduction de loyer étant due, conformément au texte clair de l'art. 259d CO, dès que le bailleur a eu connaissance du défaut, c'est à juste titre que les premiers juges ont arrêté le début de la réduction au 26 septembre 2016.

## **E. 11**

L'appelante reproche aux premiers juges de l'avoir condamnée à prendre en charge les frais d'avocat avant procès des intimés, contestant que l'intervention d'un avocat était indispensable. Elle soutient qu'un locataire est en mesure d'agir en personne jusqu'au stade de la conciliation, la procédure simplifiée s'appliquant à ce type de litige. En outre, le site internet du Pouvoir judiciaire fournit des explications sur le déroulement de la procédure judiciaire en droit du bail et met à disposition des particuliers différents formulaires, notamment en matière de consignation des loyers. Enfin, les intimés disposaient de la possibilité de s'adresser à l'association genevoise des locataires, qui applique des tarifs moins onéreux qu'un avocat.

### **E. 11.1**

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Le dommage sujet à réparation comprend les frais engagés pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.2).

Le sort des honoraires d'avocat en cours de procédure est déterminé par le seul droit cantonal de procédure, lequel exclut l'allocation de dépens devant le Tribunal

- 32/34 -

C/19419/2018 des baux et loyers (art. 22 LaCC; ATF 139 III 190 consid. 4.2; ACJC/1262/2012 du 10 septembre 2012; ACJC/439/2009 du 20 avril 2009).

### **E. 11.2**

En l'espèce, comme le relèvent à juste titre les premiers juges, la nature du conflit opposant les intimés à l'appelante nécessitait de disposer de connaissances générales en droit du bail, notamment s'agissant des droits à disposition en cas de défaut de la chose louée. La situation était par ailleurs complexifiée par le fait que les intimés estimaient avoir subi plusieurs préjudices économiques en raison du défaut. Or, il n'est pas contesté que les intimés ne sont pas rompus aux affaires immobilières. Si le site internet du Pouvoir judiciaire met à disposition certains formulaires en matière de droit du bail, il n'expose en revanche pas les différents droits dont dispose le locataire en présence d'un défaut de la chose louée ainsi que leurs conditions d'application. L'appelante ne démontre au demeurant pas que les intimés auraient pu bénéficier des services de l'association genevoise des locataires dont il n'est pas allégué qu'ils seraient membres ni que le coût de cette intervention aurait été moins onéreux. Les intimés étaient ainsi légitimés à solliciter les conseils d'un avocat, ce d'autant que l'appelante était, pour sa part, représentée par une régie.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que les frais d'avocat avant procès engagés par les intimés étaient nécessaires.

Le montant alloué aux intimés à ce titre n'étant pas remis en cause, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

### **E. 12**

Les intimés requièrent, dans l'hypothèse où il devrait être considéré que le jugement prévoit une libération des loyers consignés au moment de son entrée en force, que celle-ci n'intervienne qu'à la complète élimination du défaut. Ils soutiennent que cela correspond à la conception légale de la consignation, laquelle constitue un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut. Dans le cas contraire, le locataire se verrait indûment et sans justification privé d'un moyen de pression que la loi met à sa disposition. Les arrêts cantonaux cités par les premiers juges ne contiennent au demeurant aucune motivation ni justification quant à une libération des loyers consignés déjà au moment de l'entrée en force du jugement.

#### **E. 12.1**

Le locataire peut consigner son loyer aussi longtemps qu'aucun accord entre les parties n'est intervenu ou qu'une décision exécutoire de l'autorité de conciliation, respectivement de l'autorité judiciaire, n'a pas été rendue (LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, op. cit., p. 340; AUBERT, op. cit., n. 57 ad art. 259g CO).

#### **E. 12.2**

En l'espèce, les premiers juges ont expressément indiqué, dans les considérants du jugement attaqué, que la consignation prendrait fin avec l'entrée

- 33/34 -

C/19419/2018 en force de celui-ci. Il y a ainsi lieu de considérer qu'il s'agit de la solution qu'il a voulu adopter.

Contrairement à ce que soutiennent les intimés, il n'apparaît pas que cette solution soit erronée. En effet, le locataire n'est plus autorisé à consigner les loyers à compter du moment où il dispose d'un jugement entré en force. Cela s'explique par le fait qu'il n'apparaît plus utile que le locataire bénéficie d'un moyen de pression à l'égard du bailleur une fois reconnu le bien-fondé des droits en garantie des défauts qu'il a soulevés, puisqu'il sera en mesure d'exiger directement leur mise en œuvre. Il pourra ainsi notamment remédier lui-même au défaut aux frais du bailleur en cas d'inexécution de ce dernier (art. 259b CO) et appliquer la réduction de loyer fixée jusqu'à l'élimination dudit défaut. Le maintien de la consignation opérée par les intimés au-delà de l'entrée en force du jugement ne se justifie en conséquence pas.

### **E. 13**

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé dans son ensemble et les parties déboutées de toutes autres conclusions.

### **E. 14**

S'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers, il ne sera prélevé aucuns frais judiciaires ni alloué de dépens, conformément à l'art. 22 al. 1 LACC. \* \* \* \* \*

- 34/34 -

C/19419/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 19 septembre 2022 par A\_\_\_\_\_ AG et l'appel joint interjeté le 24 octobre 2022 par B\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/608/2022 rendu le 18 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19419/2018. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.4.

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