

GE_GERICHTE C/22402/2015 vom 6. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22402_2015

FR: GE_GERICHTE C/22402/2015 du 6 avril 2020

IT: GE_GERICHTE C/22402/2015 del 6 aprile 2020

Regeste

CO.256.a11; CO.259a.a11.letb; CO.259d; CO.259e

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 06.04.2020 C/22402/2015
C/22402/2015 ACJC/513/2020 du 06.04.2020 sur JTBL/742/2019 (OBL) , CONFIRME
Normes : CO.256.a11; CO.259a.a11.letb; CO.259d; CO.259e En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/22402/2015
ACJC/513/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du
LUNDI 6 AVRIL 2020 Entre 1) Madame A_____ et Monsieur B_____ , 2) C_____ SA
, _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 août 2019,
comparant tous trois par Me Yvan JEANNERET, avocat, rue Ferdinand-Hodler 15, case
postale 6090, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile, et D_____
SA , c/o E_____ avocats, sise _____, intimée, comparant par Me Dominique BURGER,
avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de
domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/742/2019 du 7 août 2019, notifié aux parties le 8
août 2019, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la réduction du loyer de l'arcade
d'environ 90 m 2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____/rue
2_____ [no.] _____ à Genève de 20% du 20 au 22 août 2012 et du 13 au 31 janvier 2015,
à l'exception du 27 janvier 2015 (ch. 1 du dispositif), condamné D_____ SA à verser à
C_____ SA et B_____ et A_____ la somme de 159 fr. avec intérêts à 5% dès le 21 août
2012 (ch. 2) et de 954 fr. avec intérêts à 5% dès le 22 janvier 2015 (ch. 3), constaté la nullité
du changement unilatéral par D_____ SA du terme relatif au paiement trimestriel du loyer
de l'arcade susmentionnée (ch. 4), ordonné à D_____ SA de revenir au paiement mensuel
du loyer de l'arcade susmentionnée (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions
(ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7). B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour
de justice le 16 septembre 2019, C_____ SA, A_____ et B_____ ont fait appel de ce
jugement, dont ils ont sollicité l'annulation des chiffres 1, 2 et 3 de son dispositif. Cela fait,
ils ont conclu à ce que la Cour constate que ledit local commercial avait été entaché de
défauts du 20 août 2012 au 31 janvier 2015, ordonne la réduction du loyer du local
susmentionné à hauteur de 100% pour le 27 janvier 2015 et le 3 février 2015 et à hauteur de
25% du 20 août 2015 [recte : 2012] au 31 janvier 2015, excepté les 27 janvier 2015 et 3
février 2015, et condamne en conséquence D_____ SA à leur restituer le trop-perçu de
loyer, soit 942 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2015 et respectivement 50'871 fr.
95 avec intérêts à 5% dès le 11 novembre 2013, ainsi que 57'021 fr. 50 plus intérêts à
hauteur de 5% dès le 15 décembre 2014 au titre de dommages et intérêts et ordonne à
D_____ SA de procéder dans les meilleurs délais à la réfection totale et définitive des
canalisations relatives au restaurant C_____ sis rue 1_____ [no.] _____/rue 2_____

[no.] _____ et de faire en sorte que l'ascenseur permettant l'accès aux caves de l'immeuble soit, en permanence et à toutes heures du jour ou de la nuit, à leur libre disposition. b. Par mémoire réponse du 14 octobre 2019, D_____ SA a conclu à la confirmation de la décision entreprise. c. Les parties ont été avisées le 18 novembre 2019 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique. C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier : a. C_____ SA est une société anonyme sise à Genève dont le but social est l'exploitation de restaurants. A_____ en est l'administratrice, avec signature individuelle. b. D_____ SA est une société anonyme sise à Genève dont le but social est la gestion de biens ou patrimoines, de même que le financement d'opérations dans les domaines immobilier et mobilier. c. Le 2 juin 1999, S.I. F_____, alors propriétaire d'une part, et C_____ SARL et A_____, locataires d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 90 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, côté rue 2_____ à Genève. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un restaurant et comprenaient des dépendances, soit une cuisine déjà installée au premier étage, ainsi que le hall devant la cuisine, deux caves et une chambre froide. Le contrat a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} mai 1999 au 30 avril 2009, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Le préavis de résiliation était de six mois. Figuraient en annexe au contrat de bail les conditions générales pour locaux commerciaux, édition 1996. d. Le loyer annuel, charges en 9'684 fr. non comprises, a été fixé en dernier lieu à 83'184 fr. à partir du 1^{er} janvier 2009. e. D_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux le 29 novembre 2000. f. Par avenant du 17 novembre 2003, la qualité des locataires a été modifiée en ce sens qu'étaient désormais locataires, conjointement et solidairement entre eux, C_____ SA, A_____ et B_____. g. Entre 2006 et 2010, l'immeuble litigieux a fait l'objet d'importants travaux de rénovation, notamment la réfection des canalisations, à l'exception de celles relatives à l'arcade des locataires dans la mesure où de tels travaux auraient conduit à la fermeture du restaurant durant une période de deux à trois mois, ce qui n'était pas acceptable pour les locataires. En revanche, les canalisations du bureau et de la cuisine au premier étage ont été remplacées. h. En 2009, la bailleuse a pris la décision de bloquer dès 20h00 l'ascenseur menant aux étages en raison de déprédations constatées durant la nuit, une boîte de nuit se trouvant au sous-sol de l'immeuble. L'ascenseur pouvait toutefois descendre dans les sous-sols 24h/24 et les escaliers étaient en outre utilisables. i. Plusieurs litiges ont opposé les parties devant les tribunaux. Dans le cadre d'un de ces litiges, le Tribunal des baux et loyers, statuant d'accord entre les parties, a, par jugement JTBL/571/2012 du 14 juin 2012, donné acte à C_____ SA et à A_____ de ce qu'elles acceptaient une indemnité forfaitaire de 10'000 fr. versée par D_____ SA pour solde de tout compte et de toutes prétentions pour les nuisances et autres perturbations liées au chantier de l'immeuble [nos.] _____/_____/_____, rue 1_____ à Genève et à l'ensemble des défauts affectant les locaux loués, comme lors du dépôt de la requête, ou allégués jusqu'au 11 mai 2012, date des conclusions d'accord signées entre les parties et de ce qu'elles reconnaissaient que l'ensemble des défauts avait été réparé et que les locaux et leurs installations étaient, à ce jour, dans un état conforme à l'usage pour lequel ils avaient été loués. j. Un dégât d'eau s'est produit en août 2012 dans les locaux litigieux. G_____, représentant technique de la bailleuse, a constaté lui-même l'existence d'une fuite d'eau sous pression. Il a ouvert le plafond, dont l'état permettait de conclure à l'existence d'eau stagnante, et de l'eau a coulé. Il s'agissait selon lui d'une petite fuite qui devait être latente depuis plusieurs jours. La canalisation présentait une rouille superficielle n'ayant pas entraîné l'apparition de trous.

j.a Les 21 et 22 août 2012, l'entreprise H_____ SA est intervenue pour exécuter une réparation provisoire de la conduite "EC" principale qui était défectueuse et d'où provenaient les infiltrations. Pour ce faire, elle a dû percer la salle du restaurant pour réparer et remplacer la partie de l'installation défectueuse et aspirer l'eau sur le sol de salle du restaurant. Suite à cette intervention, la fuite d'eau a été arrêtée. G_____ a déclaré lors de son audition comme témoin par le Tribunal qu'en cas de réparation provisoire, d'autres travaux devraient être envisagés mais que c'était à un spécialiste d'en décider. Il a précisé que des réparations provisoires de ce type pouvaient durer plusieurs années. I_____, plombier auprès de H_____ SA, entendu comme témoin par le Tribunal, a déclaré que, suite à ce type d'intervention, une seconde intervention était préconisée dans les cas où elle concernait des endroits cachés ou une colonne montante et donc inaccessible. S'il s'agissait d'un endroit visible et que l'on pouvait facilement constater des variations ou des problèmes, la pièce pouvait durer entre 15 et 20 ans. Il était difficile sur la base d'une photographie de se prononcer sur l'état exact de la canalisation mais elle paraissait en mauvais état en comparaison d'autres canalisations, certaines ne se posant plus depuis plus de trente ans. Celle-ci pouvait toutefois se noircir par manque d'aération, ce qui ne signifiait pas qu'elle était en mauvais état. Il pouvait en outre s'agir d'une fuite due à un trou localisé, le reste de la conduite pouvant être en bon état. j.b L'assurance des locataires, J_____, a accepté de prendre en charge la remise en état du faux-plafond endommagé. Le 4 septembre 2012, K_____ SARL a établi un devis relatif à la remise en état des faux-plafonds pour un montant de 10'735 fr. 20. Le 20 septembre 2012, K_____ SARL a transmis à la bailleresse une facture concernant la fermeture provisoire du faux-plafond suite à l'intervention du plombier. Le 10 octobre 2012, J_____ a rappelé à ses assurés qu'elle demeurait dans l'attente d'un devis pour la remise en état du faux-plafond. j.c Par courriel du 29 octobre 2012, G_____ a informé la régie que lors du sondage réalisé par K_____ SARL le même jour, il avait été constaté que les tuyaux sanitaires ne présentaient pas de fuite et étaient en très bon état. k. A_____ a déclaré au Tribunal qu'elle avait constaté, lors de l'inondation de 2012, que les canalisations étaient pourries et rouillées et avait refusé que son assurance fasse changer le faux-plafond dans la mesure où elle savait que les canalisations allaient continuer à perdre de l'eau, ce qui avait effectivement été le cas, l'eau ayant " recommencé à goutter le long de certains murs ou directement du faux plafond dans la salle ". Elle avait appelé la régie à trois ou quatre reprises pour l'en informer et G_____ s'était rendu sur place mais lui avait indiqué que selon lui, tout était en ordre. Elle ne se souvenait toutefois pas si lors de ses visites le faux-plafond gouttait ou non. Par la suite, G_____ avait refusé de répondre à ses appels et elle avait cessé d'appeler tant que les fuites demeuraient minimales. Le témoin G_____ a déclaré ne pas se souvenir avoir été informé d'une fuite entre août 2012 et novembre 2014. Il l'avait en revanche été en fin d'année 2014. Entendu comme témoin par le Tribunal, L_____ a déclaré qu'en tant que responsable du portefeuille de la bailleresse au sein de la régie il avait eu des contacts directs avec les locataires mais qu'en raison de son rôle de superviseur, ceux-ci étaient généralement mis en contact direct avec d'autres collaborateurs. Il a confirmé qu'il ne s'était rien passé entre 2012 et fin 2014, début 2015. l. Le 5 mars 2013, les locataires se sont plaints de ce que, depuis de nombreux mois, les employés du restaurant ne pouvaient plus effectuer les remontées en ascenseur depuis le deuxième sous-sol jusqu'à la cuisine située au 1^{er} étage. Cette restriction d'accès était très pénalisante puisque de nombreuses marchandises lourdes étaient stockées dans la cave et que leur transbordement à pied à travers les escaliers était inadéquat. Par courrier du 18 mars 2013, la bailleresse a rappelé qu'il avait été décidé dès le

début de l'année 2009, sans que les locataires ne s'en plaignent jusque-là, de programmer l'ascenseur afin que l'accès aux étages soit bloqué aux heures d'ouverture de la discothèque, suite aux diverses déprédations causées par la clientèle de cette dernière dans les étages. Cela étant, l'accès restait garanti par les ascenseurs de 6h à 20h chaque jour. Par courrier du 3 avril 2013, les locataires ont relevé s'être plaints à plusieurs reprises, notamment auprès du représentant de la régie, mais, soucieux de ne pas envenimer la situation, s'être abstenus d'en faire une revendication formelle. Ils ont ajouté qu'il suffisait de programmer l'ascenseur, par exemple au moyen d'un code ou d'une clé pour permettre l'usage de celui-ci par les collaborateurs du restaurant tout en évitant les déprédations causées par les clients de la discothèque. m. Le 10 novembre 2014, les locataires se sont plaints d'une nouvelle infiltration d'eau apparue au même endroit qu'en 2012. S'étant rendu sur place le lendemain, le témoin G_____ n'a constaté aucune fuite d'eau, étant précisé qu'il ne s'agissait pas de la même canalisation qu'en 2012, une distance d'environ 3 mètres séparant les deux points. Il a toutefois remarqué que le plafond était gondolé et que la réfection des plafonds n'avait pas été entièrement faite, bien que le trou n'était plus visible. Il ressort du courrier des locataires du 11 novembre 2014 adressé à la régie que G_____ et un représentant de la société K_____ SARL se sont rendus sur place afin de constater la situation et que, photographies à l'appui, sur lesquelles apparaissaient la tuyauterie rouillée et le raccord que le plombier avait mis à l'endroit où la fuite s'était produite, G_____ avait prétendu que le problème était dû à une stagnation de l'eau dans le faux-plafond depuis 2012 et a remis en cause la qualité du faux-plafond. Les locataires ont alors rappelé que leurs canalisations n'avaient pas été remplacées lors de la réfection de l'immeuble et ont indiqué qu'ils allaient, d'entente avec leur assurance, procéder à la réparation de leur plafond. Néanmoins, si de nouveaux dégâts devaient se produire en relation avec la vétusté des canalisations, ils ne feraient plus intervenir leur assurance. Le courrier ne fait pas état d'autres dégâts d'eau qui seraient survenus entre août 2012 et novembre 2014. n. Par courrier du 22 décembre 2014, les locataires ont rappelé la teneur de leur courrier précité, relevant que même si leur assurance avait accepté de prendre en charge la réfection du faux-plafond, il n'en demeurerait pas moins nécessaire de procéder préalablement au remplacement des vieux tuyaux rouillés qui étaient à l'origine de ces infiltrations, lesquelles, récurrentes, étaient réapparues. La bailleresse était priée de faire procéder aux réparations nécessaires dans les plus brefs délais, faute de quoi le loyer serait consigné. o. Ce courrier étant demeuré sans réponse, les locataires, par pli du 9 janvier 2015, ont informé la régie que la situation devenait ingérable et qu'ils avaient dû faire intervenir à plusieurs reprises, notamment entre Noël et Nouvel An, l'entreprise H_____ SA pour colmater les fuites multiples. L'exploitation du restaurant devenait impossible. Il était à nouveau demandé à la bailleresse de prendre immédiatement les mesures nécessaires, sous menace de consignation de loyer. p. Les locataires ont informé leur assurance le 12 janvier 2015 avoir subi de nouvelles infiltrations pendant les fêtes de fin d'année pour lesquelles ils avaient fait intervenir H_____ SA qui avait colmaté une fuite. Cela n'avait duré que quelques jours et de l'eau coulait encore du plafond de temps en temps. La régie refusait de faire des travaux. q. Le 13 janvier 2015, la société M_____ est intervenue dans les locaux litigieux pour contrôler et remettre en place la bande grasse et la bande puma sur environ un mètre sur la trainasse au plafond du restaurant. Il s'agissait d'une intervention provisoire car la conduite était percée. r. Par courriel du 19 janvier 2015, J_____ a rappelé à la régie que depuis 2012, les locaux des locataires étaient régulièrement inondés. Le faux-plafond de la salle du restaurant était sérieusement endommagé par ces inondations successives et l'exploitation commerciale avait subi des perturbations non

négligeables. Depuis que J_____ avait donné son accord pour la remise en état du faux-plafond, deux nouvelles fuites s'étaient produites et à chaque fois les locataires avaient indiqué que la régie refusait d'intervenir pour la réparation définitive des conduites incriminées qui étaient vétustes et devaient de toute évidence être remplacées. En l'état, J_____ refusait d'intervenir pour tout dommage complémentaire éventuel par rapport au devis accepté pour la remise en état des faux-plafonds le 21 octobre 2014, tant sur le plan du dommage matériel que sur la perte d'exploitation engendrée. s. Le même jour, les locataires ont informé la régie que bien que cette dernière ait commencé à entreprendre quelques démarches, dépêchant notamment sur place une entreprise en vue de la confection d'un devis, rien ne s'était passé depuis et que l'entreprise en question attendait toujours le feu vert de la régie. Le plafond comportait des trous béants et les locaux souffraient toujours de problèmes d'humidité. Les locaux n'étaient dès lors plus exploitables pour la restauration et étaient désertés par la clientèle. t. Par courrier du 21 janvier 2015, la régie a répondu à J_____ que les travaux de remplacement des conduites au plafond de l'arcade avaient été commandés le jour même. La société M_____ devait contacter les locataires afin de déterminer une date d'intervention dont la durée était estimée à deux jours. u. Par courriel du 22 janvier 2015, J_____ a informé la régie de ce que le début des travaux avait été fixé avec l'entreprise N_____ au 26 janvier 2015, travaux qui devaient durer deux jours. Dans la mesure où il s'agissait de travaux d'entretien, les frais d'ouverture du faux-plafond au niveau des canalisations à remplacer, la fermeture, l'intervention de l'électricien (dépose et pose), le loyer et la perte d'exploitation pour ces deux jours incombait au propriétaire. La remise en état définitive du faux-plafond endommagé par l'eau interviendrait dans un deuxième temps et les frais correspondants, perte d'exploitation comprise, seraient pris en charge par J_____. v. Les travaux de réfection ont été effectués les lundi 26 janvier, mardi 27 janvier, lundi 2 février et mardi 3 février 2015. L'entreprise M_____ est intervenue dans les locaux litigieux du 23 au 27 janvier 2015 pour le remplacement de la trainasse percée à plusieurs endroits différents se trouvant dans le faux-plafond du restaurant et des conduites par des nouveaux tuyaux. Le plafond a dû être cassé car il n'était pas démontable. Toutes les conduites apparentes sous le plafond ont été remplacées. Les travaux se sont arrêtés sur une conduite verticale contre un pilier afin d'éviter une nouvelle fuite. A_____ a allégué avoir été présente lors de ces travaux et avoir constaté que seule une partie des canalisations avait été remplacée, et qu'il restait des canalisations rouillées. Elle a toutefois admis que depuis janvier 2015, il n'y avait plus eu de fuites d'eau dans le restaurant. Le témoin L_____ a déclaré au Tribunal que les mesures nécessaires avaient été prises sans délai et que le temps d'intervention pour le changement d'une conduite pouvait être de l'ordre d'un mois. Les locataires exploitaient de plus un restaurant, ce qui nécessitait une coordination supplémentaire pour l'intervention, due notamment aux horaires de service. Suite à l'intervention du sanitaire pour la modification des tuyaux, la société K_____ SARL a effectué une fermeture provisoire du plafond dans l'attente de sa réfection définitive prise en charge par J_____. Le 15 avril 2015, la société O_____ a transmis à la régie sa facture concernant la réparation du plafond et du faux-plafond suite au dégât d'eau. w. Par courrier du 30 janvier 2015, la régie a, même si la nécessité de réaliser les travaux était avérée, contesté que leur cause ait pu générer une quelconque interruption d'exploitation du commerce jusqu'à leur exécution. Néanmoins, lors de la réalisation de ces travaux, le restaurant avait dû fermer quelques jours et le loyer serait réduit à due concurrence. Le 25 février 2016, la bailleuse a versé aux locataires un montant de 532 fr. 45 (loyer + TVA + indemnité terrasse / 30 x 2) correspondant au remboursement du

loyer pour les mardi 27 janvier et 3 février 2015. x. La tentative de conciliation du 26 novembre 2015 ayant échoué, les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers le 22 décembre 2015 d'une requête en réduction de loyer, exécution de travaux, dommages-intérêts et constatation de droit à l'encontre de la bailleresse. Les locataires ont notamment conclu à ce que le loyer soit réduit de 100% pour le mardi 27 janvier 2015 et le mardi 3 février 2015 et de 25% du 20 août 2012 au 31 janvier 2015, excepté les mardi 27 janvier 2015 et mardi 3 février 2015, sous réserve d'amplification, à ce que D_____ SA soit condamnée à leur restituer le trop-perçu de loyer pour ces dates, soit respectivement 942 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2015 et 50'871 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 11 novembre 2013, sous réserve d'amplification, ainsi qu'à leur verser la somme de 57'021 fr. 50 plus intérêts à 5% dès le 15 décembre 2014 au titre de dommages-intérêts, sous réserve d'amplification, à ce qu'il soit ordonné à D_____ SA de procéder dans les meilleurs délais à la réfection totale et définitive des canalisations relatives au restaurant C_____ et de faire en sorte que l'ascenseur permettant l'accès aux caves de l'immeuble litigieux soit, en permanence et à toutes heures du jour et de la nuit, à leur libre disposition. A l'appui de leur requête, ils ont allégué que, n'ayant pas été rénovées, les canalisations étaient extrêmement rouillées et se perçaient régulièrement à divers endroits, provoquant de graves inondations dans les locaux du restaurant. A la suite du dégât d'eau de 2012, l'entreprise K_____ SARL s'était contentée d'apposer un morceau de carton en guise de finition pour cacher l'ouverture du plafond provoquée par les travaux de réparation des canalisations. Le plafond était resté en l'état, soit gondolé et tâché, jusqu'au travaux ayant eu lieu début 2015. En effet, malgré les réparations partielles des canalisations, les infiltrations d'eau avaient été incessantes. Dès novembre 2014, lesdites infiltrations avaient atteint des proportions inégales allant même jusqu'à empêcher la bonne marche du restaurant. Ainsi, le 10 novembre 2014, le colmatage provisoire du plafond du restaurant avait finalement cédé sous le poids des infiltrations d'eau, ce qui avait fait fuir les clients. La bailleresse avait toutefois refusé d'intervenir. Courant décembre 2014, les inondations s'étaient encore intensifiées jusqu'à forcer l'arrêt du petit train à sushis. L'eau s'infiltrait, coulait le long des murs et se déversait même sur certains clients, provoquant également des coupures électriques. Les locataires avaient donc dû prendre des mesures temporaires commandées par l'urgence, soit condamner une partie du bar, cacher les trous béants par des cartons ou encore placer des sauts pour recueillir l'eau qui coulait. Le restaurant avait dû être fermé spécialement pour les travaux les mardis 27 janvier et 3 février 2015. Quant aux travaux effectués les lundis, le restaurant était fermé selon l'horaire applicable puisque, suite à la désertion des clients, les locataires avaient décidé de réduire leurs activités afin de diminuer leurs lourdes charges incompatibles avec le chiffre d'affaires. Les travaux entrepris par K_____ SARL en 2012, soit tendre des morceaux de plastique pour cacher les trous béants du plafond, s'étaient révélés grossiers et inesthétiques, les locataires produisant à ce sujet des photographies non datées du plafond recouvert de cartons, dont une avec un morceau qui pendait. Malgré ces divers travaux, les canalisations du restaurant n'avaient jamais été refaites à neuf, de sorte que de nouvelles inondations étaient inévitables. Le chiffre d'affaires du restaurant avait chuté pendant la période des inondations, baissant ainsi de 34'132 fr. entre les mois de novembre et décembre 2013 et novembre et décembre 2014 et de 22'889 fr. 50 entre janvier 2014 et janvier 2015. Ce manque à gagner était la conséquence directe des inondations et de l'absence de réactivité de la bailleresse. Les locataires ont notamment produit une attestation non datée du bureau fiduciaire P_____ SARL faisant état des chiffres d'affaires de C_____ SA de janvier 2013 à mars 2015,

duquel il ressortait que ce dernier se situait entre 67'692 fr. 50 au minimum et 82'016 fr. 55 au maximum jusqu'en octobre 2014, puis à 60'629 fr. 20 en novembre 2014, 55'848 fr. 50 en décembre 2014, 57'982 fr. 80 en janvier 2015, 42'744 fr. 60 en février 2015 et 52'048 fr. 35 en mars 2015. y. Par mémoire réponse du 1^{er} mars 2016, D _____ SA a conclu au déboutement des locataires. Elle a allégué que les locataires avaient été indemnisés pour les deux mardis où le restaurant avait dû être fermé, étant précisé qu'il était contesté que la fermeture du lundi ait eu un lien avec le litige. Il n'existait par ailleurs aucun lien de causalité entre les problèmes d'eau et la baisse du chiffre d'affaires. Il ressortait plutôt de l'attestation de P _____ SARL que le chiffre d'affaires avait commencé à baisser dès le mois de juin 2014 et surtout durant le mois de mars 2015 alors que tous les travaux étaient déjà terminés. z. Par plaidoiries finales écrites du 20 mai 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions, les locataires concluant en outre à la condamnation de la bailleuse en tous les frais et dépens. La cause a été gardée à juger. D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu comme avérés deux épisodes de dégât d'eau, le premier du 20 au 22 août 2012 et le second du 13 au 31 janvier 2015, date retenue par les locataires comme celle marquant la fin de leur demande en réduction de loyer. Pour le surplus, les locataires n'avaient pas prouvé que les locaux avaient souffert de problèmes d'infiltration d'eau entre août 2012 et décembre 2014 inclus. En effet, ceux-ci n'avaient pas offert de prouver leurs allégations par l'audition de témoins, notamment des employés ou des clients, permettant d'attester l'existence de tels problèmes et des conséquences en découlant. De même, ils n'avaient produit aucune photographie ou vidéo. S'agissant du dégât d'eau prétendument survenu le 10 novembre 2014, le témoin G _____, qui s'était rendu sur place le lendemain, n'avait rien constaté et les locataires n'avaient fourni aucune preuve relative à un tel incident. Les locataires avaient également allégué que, courant décembre 2014, les inondations s'étaient encore intensifiées et qu'ils avaient fait appel à l'entreprise H _____ SA qui aurait colmaté une fuite, sans toutefois produire aucun rapport d'intervention ni aucun autre document. Se basant sur la jurisprudence rendue en la matière, et tenant compte de l'absence de preuves permettant d'établir les nuisances subies, le Tribunal a réduit le loyer des locataires de 20% du 20 au 22 août 2012 et du 13 au 31 janvier 2015, à l'exception du mardi 27 janvier 2015, dans la mesure où la bailleuse avait déjà indemnisé les locataires pour cette date. S'agissant de la restriction d'usage de l'ascenseur, il ressortait de la procédure que cette restriction avait été introduite en 2009 et qu'il n'avait pas été prouvé que les locataires s'en soient plaints avant leur courrier du 5 mars 2013, soit quatre ans plus tard. Dans l'intervalle, dans le cadre de la procédure ayant abouti au jugement d'accord du 14 juin 2012, les locataires avaient reconnu que l'ensemble des défauts avait été réparé et que les locaux et leurs installations étaient, au jour du jugement, dans un état conforme à l'usage pour lequel ils avaient été loués. Partant, ils ne considéraient pas cette restriction d'usage de l'ascenseur comme un défaut de la chose louée. Le Tribunal les a dès lors déboutés de leur conclusion y relative. A _____ ayant admis l'absence de fuites d'eau dans le restaurant depuis le changement des canalisations intervenu en janvier 2015, le Tribunal a retenu que le défaut avait été réparé à satisfaction et a débouté les locataires de leur conclusion tendant à la réfection totale des canalisations. Enfin, les premiers juges ont débouté les locataires de leur demande en dommages-intérêts, les deux seuls épisodes de dégâts d'eau retenus comme établis ne permettant pas de retenir qu'ils avaient pu subir de ce chef une baisse de leur chiffre d'affaires. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état

des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 13 ad art. 308 CPC). 1.2 En l'espèce, les appelants ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal notamment au paiement d'un montant en capital de 51'814 fr. 35 au titre de réduction de loyer ainsi qu'au versement d'un montant de 57'021 fr. 50 au titre de dommages-intérêts. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 L'appel doit être motivé, cette condition légale de recevabilité étant examinée d'office par l'instance d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2). Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre sans effort, l'appelant doit discuter au moins de manière succincte les conditions du jugement qu'il attaque, en désignant avec précision les passages contestés et les pièces du dossier sur lesquelles s'appuie sa critique (arrêts du Tribunal fédéral 5A_209/2014 consid. 4.2.1 et 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Bien qu'ils aient repris leur conclusion tendant à la réfection totale des canalisations, il ne ressort pas de la partie en droit de l'appel que les appelants critiqueraient d'une quelconque manière le jugement en tant qu'il a considéré que le défaut avait été réparé à satisfaction dans la mesure où A_____ avait admis que, suite au changement des canalisations en janvier 2015, il n'y avait plus eu de fuites d'eau dans le restaurant. Dès lors, en l'absence de toute critique du jugement attaqué et, par conséquent, faute de motivation conforme aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel n'est pas recevable sur ce point. 1.4 Pour le surplus, l'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 145 al.1 let. b et 311 CPC), il est recevable. 1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu uniquement deux courtes périodes pendant lesquelles les locaux auraient été entachés de défauts; ils font valoir que plusieurs éléments ressortant du dossier démontrent que la période litigieuse s'étend en réalité du mois d'août 2012 au mois de janvier 2015. Ils remettent également en question la quotité de la réduction de loyer qui leur a été accordée par le Tribunal, considérant celle-ci insuffisante. 2.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, 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. 2.1.1 Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut 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. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées). En l'absence de précisions dans le contrat de bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, l'environnement des locaux, l'âge de

l'immeuble et son état apparent, les normes de sécurité, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public applicables et les usages courants (Lachat/Rubli, *Le bail à loyer*, 2019, p. 259 ss; Corboz, *Les défauts de la chose louée*, in *SJ* 1979 p. 130 ss). Le défaut peut consister notamment dans des infiltrations d'eau ou la privation d'un ascenseur (Lachat/Rubli, *op. cit.*, p. 266-267). 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, soit la remise en état de la chose louée, la réduction du loyer et la consignation du loyer. 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. Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (Lachat/Rubli, *op. cit.*, p. 309). C'est au locataire qui entend s'en prévaloir d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de l'entrave à l'usage de la chose louée (art. 8 CC).

2.1.2 Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). C'est au locataire qui entend se prévaloir des articles 258 et suivants CO de prouver la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance du défaut et le fait que ce dernier réduit l'usage de la chose louée (art. 8 CC). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO (en lien avec l'art. 259a al. 1 let. b) se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). Elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO; Aubert, in Bohnet/Carron/Montini, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2017, n. 15 ad art. 259d CO; Lachat, *op. cit.*, p. 260). 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 comparée 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). La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (Lachat, *op. cit.*, p. 316). La Cour de justice a notamment admis une réduction de loyer de 10% pour des infiltrations d'eau dans un atelier de mécanique (ACJC/248/1992 du 9 octobre 1992, cité in Bohnet/Carron/Montini, *Droit du bail à loyer*, 2017, n. 67 ad art. 259d CO) et dans un garage automobile (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014), ainsi que de 30% pour des infiltrations d'eau dans les sous-sols d'un local commercial ayant nécessité un nettoyage des canalisations (ACJC/1169/2008 du 6 octobre 2008). La jurisprudence a également eu l'occasion d'admettre une réduction de loyer de 15% pour un restaurant se situant dans un immeuble dont la façade était dans un état vétuste, dont le sol de la cuisine était en mauvais état (linoléum usé, déchiré, décollé), dont les murs et plafonds étaient brunis voire noircis, et les canalisations régulièrement bouchées (ACJC/621/2006 du 12 juin 2006).

2.2 2.2.1 En l'espèce, les appelants font valoir en premier lieu qu'il ressort de la facture établie par la société H_____ SA en août 2012 mais également de l'audition des témoins que la réparation de 2012 était provisoire et que, partant, elle n'était destinée à durer qu'un temps limité. Or, les témoins G_____ et I_____ ont précisé que des réparations provisoires

pouvaient durer plusieurs années, entre 15 et 20 ans. Par ailleurs, si le témoin G_____ a déclaré qu'il avait pu constater, en 2012, que la canalisation était rouillée, il a également précisé qu'il s'agissait de rouille superficielle qui n'avait pas troué la canalisation. En outre, bien que le témoin I_____ ait confirmé que la canalisation paraissait en mauvais état, il a également déclaré qu'il était difficile de se déterminer sur la base d'une simple photographie et qu'il n'était pas exclu que la fuite provienne uniquement d'un trou localisé et que le reste de la conduite soit en bon état. De plus, il a été constaté, lors du sondage réalisé par K_____ SARL le 29 octobre 2012, que les tuyaux ne présentaient pas de fuite et étaient en très bon état. Le témoin G_____ a d'ailleurs confirmé que la réparation effectuée par H_____ SA en 2012 avait fait cesser la fuite. Partant, le fait que la réparation intervenue en 2012 ait été qualifiée de " provisoire " ne suffit pas à prouver que des infiltrations d'eau aient persisté suite à cette intervention. Les appelants se fondent, en réalité, uniquement sur les déclarations de A_____, selon laquelle elle aurait, suite à l'intervention de 2012, contacté la régie à plusieurs reprises pour l'informer que l'eau avait recommencé à goutter le long de certains murs ou directement du faux-plafond dans la salle de restaurant, que G_____ s'était déplacé à plusieurs reprises et que la situation avait empiré en août 2014, raison pour laquelle elle avait à nouveau contacté la régie mais que G_____ ne s'était rendu sur place que le 11 novembre 2014. Or, tant le témoin G_____ que le témoin L_____ ont confirmé au Tribunal qu'aucune fuite n'avait été annoncée à la bailleresse entre août 2012 et novembre 2014. Sur ce point, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir relativisé les propos des témoins compte tenu du temps écoulé et de ne pas avoir repris les termes exacts de leurs déclarations (soit que le premier témoin ne " se souvenait pas " avoir été informé d'une fuite et que le second avait précisé que bien qu'il ait eu des contacts directs avec les locataires du fait de son poste de superviseur, d'autres collaborateurs de la régie étaient généralement en contact direct avec ceux-ci). Il n'apparaît toutefois pas concrètement que les souvenirs des témoins seraient particulièrement sujets à réserve en l'occurrence, leurs déclarations sur ces points étant cohérentes. En particulier, le témoin G_____, représentant technique de la bailleresse ayant suivi l'ensemble des travaux effectués qui font l'objet de nombreux litiges opposant les parties, avait eu toutes occasions de garder les faits en mémoire, si bien qu'il peut être accordé foi à son absence de souvenir sur un élément. Par ailleurs, aucun document (courrier, courriel, photographies ou vidéos) ni aucun témoignage (employé du restaurant ou client) n'a été apporté par les locataires afin de démontrer l'existence de défauts. Le fait que le témoin G_____ ait constaté en novembre 2014 que le plafond était gondolé ne suffit pas à convaincre de l'occurrence de tels incidents puisqu'il avait déjà opéré ce constat en 2012 et que la réfection du plafond n'a finalement pas eu lieu, malgré la prise en charge par l'assureur des locataires. Ledit témoin a, du reste, confirmé l'absence de dégât d'eau lorsqu'il s'est rendu sur place le 11 novembre 2014. En tout état, les appelants ne font pas la démonstration de l'existence d'une problématique de fuites d'eau incessantes entre les périodes retenues par les premiers juges, ni d'un état prétendument critique des locaux, quand bien même le fardeau de la preuve leur incombait. Les déclarations de A_____, qui ne sont appuyées par aucun autre élément de preuve, voire s'opposent aux déclarations recueillies auprès des témoins G_____ et L_____, n'emportent pas conviction. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les appelants, leur courrier du 11 novembre 2014, qui ne fait état d'aucun dégât d'eau survenu depuis août 2012, ne démontre pas la réalité des faits qu'il relate. Selon les pièces produites, les locataires n'ont pas fait appel à des entreprises de dépannage entre août 2012 et janvier 2015 malgré l'état prétendument critique des locaux (des infiltrations, des fuites, de l'eau

gouttant au plafond, des réparations provisoires, des trous béants au plafond, des cartons et du scotch en guise de rafistolage du plafond, etc.). En effet, si l'entreprise H_____ SA était intervenue pendant les fêtes de fin d'année 2014, il aurait été aisé pour les appelants de verser à la procédure un rapport d'intervention de cette entreprise ou une facture y relative, ce qu'ils n'ont pas fait. Il est toutefois établi qu'un dégât d'eau s'est produit le 13 janvier 2015 et que la société M_____ a procédé le jour même à la réparation provisoire d'une conduite percée. L'intimée a alors pris la décision de changer plusieurs canalisations, ce qui a été fait lors des travaux qui ont eu lieu à satisfaction les 26 et 27 janvier et les 2 et 3 février 2015 puisque A_____ a admis qu'il n'y avait plus eu de fuites d'eau dans le restaurant.

2.2.2 S'agissant de la problématique de l'ascenseur, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré qu'ils avaient reconnu, par jugement d'accord du 14 juin 2012, que l'ensemble des défauts avait été réparé, arguant que le défaut lié à l'utilisation de l'ascenseur n'avait été allégué que le 5 mars 2012, soit postérieurement audit jugement. Or, s'il est admis que les appelants ne se sont pas plaints à ce sujet avant 2013, il est également avéré que cette restriction d'usage a été mise en place dès 2009 sans que les locataires n'émettent de plainte dans l'intervalle. Partant, au jour du jugement d'accord du 14 juin 2012, l'usage de l'ascenseur était déjà restreint, ce que les locataires avaient accepté. Le fait qu'ils s'en soient plaints qu'en 2013 n'y change rien. La restriction d'usage de l'ascenseur ne peut dès lors être considérée comme un défaut ayant affecté les locaux et justifiant une réduction de loyer. Pour les mêmes raisons, les appelants ont été, à juste titre, déboutés de leur conclusion tendant à la mise à disposition inconditionnelle de l'ascenseur.

2.2.3 Compte tenu de ce qui précède, c'est à raison que les premiers juges ont limité le droit à la réduction de loyer à la période du 20 au 22 août 2012 et du 13 au 31 janvier 2015, à l'exception du mardi 27 janvier 2015.

2.2.4 S'agissant de la quotité de la réduction de loyer fixée par le Tribunal, les appelants font valoir qu'elle serait insuffisante dans la mesure où les dégâts étaient importants et avaient conduit à la fermeture du restaurant pour travaux. Si les appelants ont allégué dans leur requête que l'exploitation du restaurant avait été interrompue à plusieurs reprises en raison des défauts, ils n'ont jamais indiqué les périodes d'inactivité et n'ont produit aucune pièce corroborant leur version des faits. Il est uniquement établi que le restaurant a été fermé les 27 janvier et 3 février 2015 afin de procéder aux travaux destinés à résoudre le défaut établi, jours pour lesquels l'intimé a versé une indemnité dont le montant n'a pas été remis en cause dans le cadre de l'appel. Par ailleurs, s'il est constant qu'un dégât d'eau s'est produit le 20 août 2012 et que la société M_____ est intervenue dans les locaux le 13 janvier 2015 en raison d'une conduite percée, les appelants n'ont pas produit de pièces permettant d'établir l'étendue des défauts ayant affecté les locaux durant les périodes retenues, les seules photographies produites à l'appui de leur version des faits n'étant pas datées et n'illustrant aucun des graves problèmes allégués (infiltrations, fuites, eau gouttant au plafond, etc.). Les appelants n'ont ainsi pas fait la démonstration d'une diminution de l'usage des locaux. Enfin, A_____ ayant admis avoir refusé que l'assurance des locataires procède à la remise en état du faux-plafond, les appelants ne sont pas fondés à faire valoir dans le cadre de la présente procédure des défauts " esthétiques " liés à la fermeture provisoire dudit plafond. Au regard de la casuistique et des circonstances du cas d'espèce, la Cour confirmera la réduction de 20% accordée par le Tribunal. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ces points.

3. Les appelants reprochent au Tribunal de les avoir déboutés de leur conclusion en dommages-intérêts.

3.1 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. Il s'agit

d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557).

3.2 Les appelants soutiennent que les nuisances subies ont engendré une baisse de leur chiffre d'affaires, en particulier à la fin de l'année 2014, lorsque les défauts auraient rendu les locaux inexploitable. Il ressort toutefois de l'attestation établie par leur fiduciaire que le chiffre d'affaires du restaurant n'a jamais été stable, oscillant entre 67'692 fr. 50 (février 2013) et 82'016 fr. 55 (juillet 2013) avant novembre 2014. Bien qu'il apparaisse que celui-ci est relativement plus bas depuis, cette baisse perdure au-delà de la réfection des défauts, de sorte qu'un lien de causalité entre un éventuel dommage lié à la baisse du chiffre d'affaires et les défauts ayant affecté les locaux n'est pas établi. En tout état, l'intimée a immédiatement procédé à des travaux en août 2012 lorsque le premier dégât d'eau est survenu. Après avoir été informée la veille par les locataires, une visite sur place a eu lieu le 11 novembre 2014, lors de laquelle le témoin G_____ a constaté l'absence de fuites d'eau. Suite à l'intervention de l'entreprise M_____ du 13 janvier 2015, des démarches ont immédiatement été entreprises par l'intimée et les travaux, qui se sont déroulés d'entente entre les parties à la fin du mois de janvier 2015, ont remédié aux défauts existants. Aucun élément ne permet de retenir que ces interventions n'auraient pas été conduites avec la célérité requise. La preuve libératoire de l'absence de faute ayant été apportée, c'est à bon droit que les premiers juges ont débouté les appelants de leur prétention en dommages-intérêts. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ce point également.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 septembre 2019 par C_____ SA et A_____ et B_____ contre les chiffres 1, 2 et 3 du jugement JTBL/742/2019 rendu le 7 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22402/2015-5-OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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. 1.2.