REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17044/2018 **ACJC/207/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 FEVRIER 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 décembre 2020, comparant en personne,

Et

Monsieur B_____ et Monsieur C_____, domiciliés _____ [VD], intimés et appelants sur appel joint, comparant tous deux par Me N_____, avocat, rue de Saint-Léger 6, case postale 181, 1211 Genève 4, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/945/2020 du 15 décembre 2020, reçu par les parties le 16 décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit de 20% du 3 janvier 2018 au 30 septembre 2019 le loyer de la villa située chemin 1_____ à D_____ (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à reverser à B_____ et C_____ la somme de 38'160 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 20 août 2018 (ch. 2), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur de A_____ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte déposé le 28 janvier 2021 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 1, 2 et 4. Il conclut, cela fait, à ce que la Cour déclare irrecevables les conclusions de B_____ et C_____, subsidiairement qu'elle les déboute de leurs conclusions, et plus subsidiairement encore qu'elle administre les preuves requises par ses soins et déboute B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions. L'appelant conclut en outre à l'annulation de l'ordonnance rendue par le Tribunal le 4 février 2020 et produit une pièce nouvelle.

b. Dans leur réponse du 3 mars 2021, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu au rejet de l'appel formé par A_____ et, sur appel joint, à l'annulation du chiffre 4 du jugement du Tribunal; ils concluent à une réduction supplémentaire de loyer de 10% du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2019 et à la condamnation de A_____ au paiement de 32'400 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 2017, ainsi qu'à la condamnation du précité de leur verser la somme de 700 fr. par mois du 1er janvier 2018 au 30 septembre 2019, soit 14'700 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2018. Ils ont produit une pièce nouvelle et ont allégué un fait s'y rapportant.

c. A_____ a répondu sur appel joint le 26 avril 2021, concluant, à la forme, à l'irrecevabilité de celui-ci, et, au fond, à son rejet. Il a produit des pièces nouvelles et allégués des faits nouveaux.

d. B_____ et C_____ ont répliqué le 18 mai 2021, concluant à ce que la Cour déclare irrecevables et écarte de la procédure les allégués 11 et 12 du mémoire de réponse de A_____ du 26 avril 2021 ainsi que les pièces 67 et 68 qui s'y rapportent, à la condamnation de A_____ au paiement d'une amende disciplinaire et ont au surplus persisté dans leurs conclusions. Ils ont produit des pièces nouvelles et allégué de nouveaux faits.

e. Le 7 juin 2021, A_____ a dupliqué sur l'appel joint, persistant dans ses conclusions. Il a produit une pièce nouvelle.

f. Les parties ont été avisées par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger le 8 juin 2021.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 15 septembre 2016, A_____, bailleur, et B_____ et C_____, locataires agissant conjointement et solidairement entre eux, ont conclu un contrat de bail à loyer rédigé par la E_____ SA (ci-après : la régie) portant sur la location d'une villa située chemin 1_____ à D_____.

Celle-ci est composée, au rez-de-chaussée, d'un hall d'entrée, d'une cuisine agencée et équipée, d'une salle-à-manger, d'un salon, d'une chambre à coucher, d'une salle-de-bains, d'un WC et d'une terrasse et, au premier étage, de deux chambres à coucher et de deux salles-de-bains.

La villa a pour dépendance un studio séparé comprenant une salle-de-douche/WC.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de trois ans, du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2019.

Le loyer annuel s'élevait à 108'000 fr. par année, soit à 9'000 fr. par mois, frais accessoires non compris.

Les clauses particulières du bail énoncent que l'entretien du jardin est à la charge exclusive du bailleur. A cet effet, un montant de 700 fr. concernant l'entretien régulier (passage hebdomadaire) du jardinier est compris dans le loyer mensuel de 9'000 fr. Elles mentionnent en outre qu'il est convenu, entre les parties, que la villa est remise au locataire dans son état actuel, tel qu'il a été présenté lors de la visite et qu'aucune rénovation ne sera supportée par le bailleur.

Lesdites clauses énoncent de surcroît que le locataire s'occupe directement et à ses frais de l'entretien de la chaufferie, à savoir du ramonage de l'installation, du détartrage du bouilleur et du contrôle de la chaudière, et fait parvenir le rapport de la société à la régie.

Enfin, une clause concernant le garage à bateaux prévoit ce qui suit : « *Il est pris note entre les parties que le propriétaire de la villa s'engage à remettre à neuf le garage à bateaux* ».

b. L'état des lieux d'entrée a été réalisé le 30 septembre 2016. Il en ressort notamment que la dépendance ne comportait pas de radiateur. Le bailleur devait faire réparer des luminaires dans la salle-de-bains et la salle-à-manger.

c. Par courriel du 3 janvier 2018, B_____ a adressé à la régie une liste de problèmes rencontrés dans la villa plus visibles durant la période hivernale, ce qui expliquait qu'il ne les avait pas tous mentionnés lors de leurs derniers échanges, soit :

- Engagement concernant la refonte du garage à bateaux non tenu;
- Problème de fuite au niveau du toit – en cours de résolution;
- Fuite au niveau de la fenêtre du salon;
- Fissures au niveau de nombreux murs et peinture qui s'écaille sur de nombreuses boiseries;

- Boiseries (fenêtres et volets) qui se ferment très difficilement;
- Peinture qui s'écaille du fait de l'humidité dans le sous-sol;
- Volets roulants qui fonctionnent mal;
- Dysfonctionnement de la jauge de niveau de la cuve de fioul ne permettant pas de connaître son niveau de remplissage, en sorte qu'ils étaient tombés en panne de fioul l'année passée;
- Absence totale de chauffage dans la dépendance (ancien garage + salle-de-bains) qui nécessite la mise en place de solutions temporaires et coûteuses (chauffages bain d'huile) afin de préserver la salubrité de ces pièces.

Ces problèmes plus ou moins importants ne nécessitaient pas tous une intervention ou une résolution mais B_____ souhaitait les signaler car ils étaient en contradiction avec le montant du loyer et ne devraient en aucun cas être considérés comme des dégradations étant imputables aux locataires, lors de l'état des lieux de sortie.

d. Par courriel du 2 mai 2018, B_____ a informé la régie qu'il avait demandé au jardinier de venir le vendredi après-midi en lieu et place du mercredi matin, ainsi qu'une autre demi-journée, si nécessaire, pour l'arrosage en période estivale notamment. Le jardinier avait refusé d'intervenir le vendredi et avait sollicité d'être payé pour une demi-journée supplémentaire. B_____ rappelait qu'il payait 800 fr. par mois pour une intervention d'une demi-journée par semaine, dont il convenait de retirer les périodes de congé et les jours où le jardinier n'intervenait pas du fait de la météo, notamment en hiver, ce qui confirmait les craintes qu'ils avaient soulevées lors de la signature du bail. Au surplus, il adressait une nouvelle copie de son courriel du 3 janvier 2018.

e. Le 9 mai 2018, B_____ a adressé un nouveau courriel à la régie, déplorant l'absence de retour de sa part. Le jardinier était venu le jour-même et il lui avait demandé de revenir le vendredi après-midi. Dans le cas contraire, les locataires considèreraient que leur accord serait caduc, ce qui les conduirait à déduire 800 fr. des futurs loyers. Enfin, sans réponse de la part de la régie sur les autres points, ils se verraient dans l'obligation d'envisager une autre suite à leurs requêtes.

f. La régie a répondu par courrier du 28 mai 2018, informant les locataires de ce que le jardinier ne pouvait pas être disponible le vendredi, en sorte que A_____ ne pouvait accéder à leur demande de déplacer l'intervention au jour en question. Cependant, afin de leur être agréable, le jardinier pourrait être disponible le jeudi au lieu du mercredi. Concernant le garage à bateaux, le propriétaire était effectivement prêt à effectuer les travaux nécessaires à l'entreposage de celui-ci. Les locataires étaient requis de communiquer à la régie le descriptif du bateau (type, taille, poids ou copie de leur carte grise) afin de vérifier si une adaptation de

l'installation devait être effectuée. Les locataires étaient par ailleurs requis de préciser cas échéant leurs souhaits à cet égard.

g. Par lettre recommandée du 29 mai 2018, les locataires ont rappelé que lors de la signature du bail, lors de laquelle le jardinier du propriétaire leur avait été imposé, ils avaient émis de nombreux doutes quant à ce fonctionnement. Ils avaient alors été rassurés, la régie s'engageant sur le fait que le planning du jardinier serait fixé sur la base de leur demande, notamment avec la possibilité d'intervenir le vendredi afin de mettre le jardin au propre avant le week-end, que ses absences s'effectueraient en accord avec leurs besoins, en les informant au préalable de celles-ci, et que le jardinier interviendrait un jour par semaine. Cette prestation justifiait en contrepartie une participation aux coûts du jardinier à hauteur de 700 fr. par mois. Ils considéraient qu'à ce jour, ces accords n'étaient ni tenus ni respectés, raison pour laquelle ils avaient suspendu l'intervention du jardinier depuis le début du mois de mai, suspension qu'ils maintiendraient sauf si une solution en respect de leurs accords initiaux leur était proposée. Ainsi, le montant réglé au mois de mai, ainsi que les montants à venir allaient être déduits du versement du loyer dès le mois de juin 2018.

Concernant le garage à bateaux, les locataires rappelaient la formulation de la clause du bail, aux termes de laquelle le propriétaire s'engageait à remettre à neuf le garage à bateaux. Ils requerraient donc que cet engagement soit tenu, quel que soit le bateau qu'ils y entreposeraient.

Enfin, les autres problèmes mentionnés dans leur courriel du 3 janvier 2018 et rappelés dans ceux du 2 et 7 mai 2018 étaient à nouveau soulignés. Au regard du loyer de 8'300 fr. réglé mensuellement, ces points, qui n'avaient fait l'objet d'aucune réponse de la part de la régie, étaient inacceptables. Ainsi, à défaut d'exécution ou d'acceptation de ces travaux avec un calendrier d'intervention d'ici au 22 juin 2018, ils procéderaient à la consignation des loyers ultérieurs.

h. Par courriel du 11 juin 2018 faisant suite à une visite sur place, B_____ a transmis à la régie des photos et vidéos des problèmes rencontrés, soit des problèmes de volets et de portes, de fenêtres, des défauts divers de peinture et fissures, fuites de la fenêtre du salon, fuites du toit et problèmes divers au sous-sol. Il l'informait au surplus que le jardinier avait refusé de changer son jour de passage du fait de la décision unilatérale du propriétaire.

On aperçoit au visionnage des vidéos de l'eau de pluie s'infiltrant sous un cadran de fenêtre tombant au sol par gouttelettes.

i. Les locataires ont consigné le loyer dès le mois de juillet 2018, par avis de consignation du 27 juin 2018 (compte N° 2_____).

j. Le 20 juillet 2018, les locataires ont déposé une requête en validation de consignation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, dans laquelle ils ont également conclu au remboursement de 500 fr. par mois depuis le démarrage du bail en compensation de l'absence de remise à neuf du

garage à bateaux, au remboursement de 700 fr. par mois depuis le 1er janvier 2018 pour les frais d'entretien du jardin et au remboursement de 2'000 fr. par mois depuis le 1er janvier 2018 en compensation des nombreux problèmes rencontrés dans la villa. Ils ont par ailleurs conclu à la réparation ou à la mise en conformité de tous les problèmes rencontrés dans la villa d'ici au 30 septembre 2018, ou à la résiliation anticipée du bail à loyer à cette même date, auquel cas, les problèmes de malfaçon mentionnés devraient être pris en compte lors de l'état des lieux de sortie.

La requête de conciliation a été notifiée au bailleur le 20 août 2018.

k. Les parties se sont rencontrées le 8 août 2018, suite à un courriel de A_____ informant les locataires qu'il avait reçu leur demande de résiliation anticipée du bail et qu'il souhaitait les voir pour en discuter.

l. L'entreprise F_____ SA a été mandatée le 10 août 2018 pour des travaux de ferblanterie sur le châssis de la toiture.

m. Le bailleur a fait notifier le 16 août 2018 à chacun des locataires un commandement de payer portant sur un montant de 1'400 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2018 à titre d'arriérés de loyer au 1er juin 2018.

Les locataires y ont fait opposition.

n. Le 22 août 2018, l'entreprise G_____ Sàrl a informé les locataires avoir été mandatée par le bailleur pour contrôler une fenêtre qui fuyait, mais qu'elle n'arrivait pas à les joindre.

o. Par courriel du 31 août 2018, A_____ a requis des locataires qu'ils contactent les deux entreprises qu'il avait mandatées pour l'étanchéité du toit à hauteur du réduit et pose d'un nouveau joint sur la fenêtre du salon, celles-ci ne parvenant pas à les joindre. Il a rappelé son souhait de procéder à une visite de la villa avant l'audience de conciliation.

p. Les locataires ont quitté la villa litigieuse le 17 septembre 2018.

q. Un procès-verbal de constat a été dressé le même jour par Me H_____, huissier judiciaire, qui fait état de ce qui suit :

Façade extérieure côté lac :

Le râtelier avec tétons dans lequel s'accrochait le crochet du volet gauche était mal fixé. Selon les locataires, les volets ne fermaient pas complètement et, suivant les variations saisonnières, la fermeture était plus ou moins difficile, notamment en hiver lorsque le bois gonflait et tirait sur les fixations murales empêchant la fermeture normale des volets.

Fissure verticale au niveau du crochet de fermeture du volet de droite.

Les volets de la porte-fenêtre ne fermaient pas et laissaient passer un jour. Selon les locataires, en cas de pluie, l'eau s'infiltrait au travers des boiseries de la fenêtre de droite et coulait sur le sol du salon.

Dans la chambre à coucher du rez-de-chaussée, les volets ne fermaient pas complètement (jour d'environ trois centimètres).

Tous les volets du rez-de-chaussée se fendaient et la peinture s'écaillait.

Intérieurs :

Escalier d'accès au sous-sol : trace d'humidité dans les murs; odeur de moisissure, murs humides, taches noires dans le bas des murs. La peinture couvrant les marches de l'escalier s'effritait en raison de l'humidité régnant dans le sous-sol.

Cave côté chemin 3_____ : traces d'humidité dans les murs; éclats de peinture dans les murs.

Cave à vins : le vasistas ne fermait pas; odeur de moisissure dans le local.

Chaufferie : selon les locataires, le manomètre ne fonctionnait pas. Il était impossible de connaître le niveau réel du mazout dans la cuve. Le vasistas était cassé.

Buanderie : les murs étaient couverts de salpêtre; la peinture partait en lambeaux; le vasistas ne fermait pas.

Premier étage :

Réduit avec puits de lumière : trace de dégâts d'eau dans l'encadrement du puits de lumière.

Première chambre à coucher : éclat de peinture dans le cadre de la fenêtre.

Deuxième chambre à coucher : le sol n'était pas plane.

Rez-de-chaussée :

Cuisine : décollement de la paroi où se glissait la porte coulissante de la cuisine entre le réfrigérateur et le mur. L'état du store roulant fermé de la fenêtre ressortait d'une photographie, à savoir qu'il laissait passer des jours et la photographie montrait que la peinture était écaillée. Le mur de droite de la terrasse, côté salle à manger, était humide et la peinture s'écaillait. Le joint de la baie latérale vitrée s'effritait. Il y avait une fissure dans le mur à gauche de la porte-fenêtre de la salle à manger et une trace d'humidité dans le bas du mur. La peinture de l'avant-toit était défraîchie.

Petit studio indépendant : Il présentait une fissure verticale puis horizontale et enfin oblique partant de l'encadrement de la porte pour finir dans la poutre du toit. Dans la pièce principale, l'odeur était viciée, car il n'y avait aucune ventilation.

Hangar à bateau : L'état extérieur du hangar à bateau ressortait d'une photographie. La porte latérale ne fermait pas, de même que celle du hangar qui

était également cabossée. L'ouverture et la fermeture étaient mal aisées. Les murs présentaient des traces d'humidité. Le monte-bateau était rouillé et il manquait une sécurité à gauche.

Des photographies étaient jointes au constat.

r. Selon le courrier de la régie du 21 septembre 2018 adressé au bailleur, l'entreprise F_____ SA était intervenue durant la semaine du 10 au 14 septembre 2018 afin de procéder à la réparation de la toiture et l'entreprise G_____ Sàrl le 20 septembre 2018 pour deviser les travaux de réparation des fenêtres. Les locataires étaient en train de quitter la maison.

s. Une audience de conciliation s'est tenue le 24 septembre 2018, lors de laquelle l'affaire n'a pas pu être conciliée.

t. Une visite de la villa a eu lieu par le bailleur le 28 septembre 2018, en présence de son architecte, de B_____ et de son conseil, après plusieurs échanges de courriels entre les parties concernant la date de la visite.

u. Par courriel du même jour, le bailleur a résumé les travaux souhaités par les locataires de la manière suivante :

Maison principale :

- vérification des volets et rabotage de ceux dont le bois avait travaillé, afin de permettre une fermeture correcte;
- remplacement des joints de la porte-fenêtre du salon et d'un joint en cuisine (côté entrée);
- retouche de peinture à l'étage, sous la fenêtre du réduit;
- remplacement du joint sous la vitre de la « véranda » extérieure;
- résolution du problème d'humidité au sous-sol;
- vérification des fenêtres du sous-sol qui fermaient mal;
- remplacement de la petite fenêtre de la chaufferie;
- réparation ou changement de la jauge de la citerne.

Bâtiment annexe :

- remplacement de la serrure sur l'une des portes (entrée WC);
- pose d'une ventilation dans la pièce principale;

Garage à bateau :

- réparation de la porte coulissante (dont la partie basse était voilée) ou remplacement de cette porte;
- pose d'une serrure sur la porte latérale;
- installation d'un raccordement électrique pour le treuil;

- rafraîchissement de la peinture intérieure.

v. Les locataires ont répondu le 9 octobre 2018 au courriel du bailleur du 28 septembre 2018 en relevant que les travaux proposés pour le bâtiment annexe et le garage à bateaux semblaient adéquats. En revanche, s'agissant de la maison principale, les travaux proposés étaient insuffisants pour pallier les défauts constatés et les travaux suivants étaient nécessaires :

- Volets : raboter les volets ne suffirait pas à permettre leur fermeture, ceux-ci étant fendus et voilés. Les râteliers étaient mal fixés et la peinture écaillée. Il convenait donc de les remplacer.
- Peinture : la fissure verticale au niveau du crochet de fermeture du volet devait être comblée et repeinte. Il convenait de repeindre également les endroits énumérés dans le PV de constat où la peinture s'était écaillée.
- Portes et fenêtres : le remplacement des joints des portes et fenêtres ne serait pas suffisant pour pallier à l'absence totale d'étanchéité probablement due à la vétusté des portes et fenêtres en bois, bois qui avait travaillé. Les changer contribuerait probablement à faire baisser le taux d'humidité hors norme qui régnait dans la maison. Il convenait de réparer si possible, et dans le cas contraire changer, le vélux du premier étage. Il était nécessaire de réparer, voire de remplacer, les vasistas qui ne fermaient plus (cave à vin, chaufferie, buanderie). Il convenait de refaire le joint de la baie vitrée.
- Humidité et moisissure : les moisissures dues à l'humidité devaient être nettoyées et les zones touchées traitées afin d'être assainies et repeintes.
- Chaufferie : il convenait de remplacer le manomètre qui ne fonctionnait pas, ce qui empêchait de connaître le niveau de mazout dans la cuve.

w. Par courriel du 10 octobre 2018, A_____ a contesté que les doléances invoquées par les locataires constituaient pour l'essentiel des défauts. Il avait mandaté avant le départ des locataires une entreprise pour résoudre le problème de la porte-fenêtre du salon, mais ces derniers n'avaient pas donné suite. Il a indiqué qu'il aurait également été prêt à faire réparer les volets défectueux, ainsi que les fenêtres du sous-sol et la jauge de la citerne, tandis que les autres demandes ne lui apparaissaient pas justifiées. Le problème d'humidité apparu sur certains murs du sous-sol était imputable aux locataires qui n'avaient pas suffisamment aéré le sous-sol ni mis en place un déshumidificateur. Cela étant, la maison étant vide, les demandes de travaux n'étaient fondées sur aucun motif légitime.

x. Par demande adressée au Tribunal le 24 octobre 2018, les locataires ont pris les conclusions suivantes :

- valider la consignation du loyer;
- ordonner l'exécution des travaux suivants :
    - remise à neuf du garage à bateau;

- réparation, respectivement remplacement d'une fenêtre du salon, pour éviter que, lorsqu'il pleut, l'eau entre et ruisselle sur le mur puis le sol;
- réparation, respectivement remplacement des fenêtres et portes fenêtres de la villa qui n'étaient pas étanches;
- réparation des fissures sur de nombreux murs et réfection des peintures qui s'écaillaient notamment à cause d'un problème d'étanchéité;
- réparation, respectivement remplacement des volets en bois qui étaient voilés et ne fermaient pas;
- réparation, respectivement remplacement des volets roulants qui fonctionnaient mal;
- réparation de la jauge (manomètre) de la cuve à fioul;
- réparation du chauffage dans la dépendance.

- réduire le loyer de 10% pour la non réfection et donc l'impossibilité d'utiliser le garage à bateau dès le 1er octobre 2016 et jusqu'à la fin du bail, avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 2017 (date moyenne);
- réduire le loyer de 50% du 1er janvier 2018 jusqu'à la fin du bail avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2018 (date moyenne);
- condamner le bailleur à payer aux locataires la somme de 700 fr. par mois du 1er janvier 2018 jusqu'à la fin du bail avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2018 (date moyenne);
- ordonner la libération des loyers consignés en faveur des locataires à concurrence des conclusions susmentionnées.

y. Dans sa réponse du 14 décembre 2018, le bailleur a conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné à la société anonyme I_____ SA respectivement à son administrateur Me N_____, de cesser de postuler dans la cause et, au fond, au déboutement des demandeurs de toutes leurs conclusions, à la libération en sa faveur de tous les avoirs consignés auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire ainsi que, subsidiairement, à l'administration des preuves requises par ses soins. Il sollicitait ainsi l'audition de J_____, architecte ayant supervisé des travaux de la villa avant l'emménagement des locataires, de K_____ et de L_____, de la E_____ SA, ainsi que de M_____, jardinier.

Il a versé à la procédure des justificatifs attestant de travaux réalisés dans la villa avant l'emménagement des locataires, pour un montant total de 203'009 fr. 65.

z. Par jugement du 25 juin 2019, le Tribunal a rejeté la requête d'interdiction de postuler formée par le bailleur contre le conseil des locataires.

z.a. Un l'état des lieux de sortie a été dressé le 30 septembre 2019, duquel il ressort que rien n'a été mis à la charge des locataires et que la villa a été rendue propre.

z.b. Lors de l'audience qui s'est tenue le 24 janvier 2020, les locataires ont déposé des déterminations écrites quant aux allégués de leur partie adverse et ont modifié leurs conclusions en ce sens qu'ils ont retiré celles afférentes à l'exécution des travaux, suite à leur déménagement.

A_____ a expliqué que J_____ était l'architecte qui s'était occupé des travaux de réfection de sa maison, que K_____ était un employé de la régie qui gérait la maison et qu'il avait eu des contacts avec les locataires, notamment au sujet du jardinier et des griefs soulevés par ces derniers, que M_____ était le jardinier et L_____ son frère, le directeur de la régie, qui avait été en contact avec les locataires lorsqu'ils avaient manifesté leur souhait de partir.

Les locataires se sont opposés à l'audition de tous les témoins.

B_____ et C_____ ont confirmé l'existence des défauts tels qu'exposés dans leur demande. B_____ a déclaré qu'ils avaient contacté la régie lorsque la maison avait commencé à se dégrader en automne 2017. Il avait adressé des courriels dès janvier 2018 et avait relancé la régie, notamment par téléphone, sans résultats. Le bail prévoyait la remise à neuf du garage à bateaux, ce qui n'avait jamais été fait, malgré de très nombreuses relances dès le début de la location. Au 1er étage, il y avait une petite pièce de stockage, dans laquelle ils avaient mis des affaires personnelles et des vêtements. Fin 2017, ils avaient constaté qu'il y avait une fuite au niveau d'un vélux dans cette pièce et que de l'eau coulait, en sorte que leurs affaires avaient moisi. Il y avait également une fenêtre du salon qui n'était pas étanche et l'eau s'y infiltrait lorsqu'il pleuvait. Différentes fissures étaient apparues progressivement au fil du temps, tant sur les murs intérieurs qu'extérieurs de la maison, ce qu'il avait tenté de signaler dès l'automne 2017. La quasi-totalité des volets en bois ne fermait pas correctement. La jauge de la cuve à mazout ne fonctionnait pas et ils ne pouvaient donc pas savoir quel était le niveau de remplissage de la citerne, ce qui avait causé plusieurs pannes sans qu'il se souvienne des dates exactes. En outre, la dépendance ne disposait d'aucun chauffage et l'isolation était insuffisante; il y avait notamment un jour d'environ 3 cm sous la porte d'accès à la salle-de-bain. Au début, ils avaient des bons contacts avec la régie qui prenait en compte leurs demandes, mais, à partir de 2017, début 2018, elles étaient restées sans réponse. Le jardinier était en outre régulièrement absent, notamment pour des congés, ce dont ils étaient informés à la dernière minute et sans possibilité d'avoir une intervention dans le jardin durant son absence. La régie n'avait jamais téléchargé les documents qu'il avait transmis avec son courriel de mai ou juin 2018 permettant de visionner des photos et vidéos de la maison. Le 16 juillet 2018, ils avaient eu une séance avec la régie qui n'avait rien donné, jusqu'à ce qu'ils rencontrent le propriétaire, le 8 août 2018, en son Etude, entretien au cours duquel les différents défauts affectant la maison et les possibilités de les éliminer avaient été abordés. Il a enfin déclaré que la vie dans la villa était devenue impossible, ce qui les avait conduits à déménager et quitter la rive gauche de Genève.

A_____ a contesté les déclarations de B_____ mais a admis que ce dernier avait adressé un courriel à la régie en janvier 2018. Il ne contestait pas l'absence de chauffage dans l'annexe, cela figurant dans l'état des lieux d'entrée. Le défaut de la jauge était également présent lors de l'état des lieux d'entrée, même s'il n'était pas mentionné sur le procès-verbal établi à cette occasion. Les locataires avaient pu rapidement le constater après leur entrée, puisqu'ils avaient rempli la cuve.

z.c Par ordonnance du 4 février 2020, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et a ordonné des plaidoiries finales. Par ordonnance du même jour dans la procédure en fixation judiciaire du loyer opposant les parties (C/4_____/2019), le Tribunal a fixé au bailleur un délai pour produire un calcul de rendement et déposer les pièces requises à cette fin, relevant qu'au vu du nombre des pièces de la maison (cinq, cuisine non comprise), sa location était soumis aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs.

z.d. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, par écritures des 22 mai et 25 mai 2020. Les locataires ont précisé leurs conclusions, en ce sens que la réduction de loyer de 10% pour la non-réfection, et donc l'impossibilité d'utiliser le garage à bateaux, devait être octroyée du 1er octobre 2016 jusqu'à la fin du bail, soit le 30 septembre 2019, correspondant à un montant de 32'400 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er octobre 2017 (date moyenne); la réduction de loyer de 50% devait être octroyée du 1er janvier 2018 au 30 septembre 2019, correspondant à un montant de 94'500 fr., avec intérêt à 5% dès le 1er juin 2018 (date moyenne); la condamnation du bailleur à verser aux locataires la somme de 700 fr. par mois devait être octroyée du 1er janvier 2018 au 30 septembre 2019, correspondant à un montant de 14'700 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er juin 2018 (date moyenne); l'ordre devait être donné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en leur faveur à concurrence des conclusions n° 2 à 4, soit 141'600 fr.

Le bailleur a répliqué le 10 juin 2020 et a conclu à l'irrecevabilité des conclusions des locataires, lesquelles étaient chiffrées pour la première fois. Il a, au surplus, persisté dans ses demandes de preuves.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élevait à 108'000 fr.

En prenant en compte la demande de réduction de loyer formulée en première instance à hauteur de 10% du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2019 et de 50% du 1er janvier 2018 jusqu'au 30 septembre 2019 et les conclusions en paiement à hauteur de 32'400 fr. et 94'500 fr. qui en découlent, ainsi que la demande en paiement de 14'700 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

Le bailleur sera désigné ci-après comme l'appelant et les locataires comme les intimés.

1.4 L'appel dirigé contre l'ordonnance du Tribunal du 4 février 2020 est irrecevable, la décision attaquée n'étant ni une décision finale, ni une décision incidente de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC et le délai d'introduction de l'appel de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC) n'ayant pas été respecté, de même que délai de recours contre l'ordonnance en question, de 10 jours (cf. art. 321 al. 2 CPC cum art. 319 let. b CPC).

La Chambre de Céans traitera dans le présent arrêt des demandes de mesures probatoires formulées par l'appelant qui font l'objet de griefs propres de son appel.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel 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 parties ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

Il ressort de cette disposition que les allégations et moyens de preuve nouveaux ne sont en principe pas recevables en appel, sauf si, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces allégations et moyens de preuve ne pouvaient pas être introduits en première instance. Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement, plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (arrêt du Tribunal fédéral 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 et les références citées).

S'agissant des vrais nova (« *echte Noven* »), 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 (« *unechte Noven* »), 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 et les références citées).

Des pseudo nova peuvent encore être pris en considération en appel lorsqu'un thème y est abordé pour la première fois parce qu'en première instance, aucun motif n'existait d'alléguer déjà ces faits ou moyens de preuves connus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3-3.4; ACJC/721/2021 du 7 juin 2021 consid. 2.1).

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante. Il s'agit en effet de faits notoires qui n'ont pas à être prouvés et ne peuvent pas être considérés comme nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, l'ordonnance du 4 février 2020 rendue par le Tribunal dans la cause C/4_____/2019 concernant la fixation judiciaire du loyer et produite par l'appelant à l'occasion de son appel est recevable puisqu'elle a été rendue dans une autre procédure opposant les parties devant la même juridiction. L'appelant produit encore à l'appui de son mémoire de réponse sur appel joint un extrait du site internet du conseil des intimés qui porte un copyright de 2020, duquel il en conclut que ce dernier adopte des stratégies de défense de ses clients extrêmes; l'appelant n'explique pas pour quelle raison il n'a pas produit cette pièce dans le cadre de son écriture d'appel et elle n'apparaît pas induite par de nouveaux allégués contenus dans le mémoire de réponse des intimés. La première condition de l'art. 317 al. 1 CPC fait ainsi défaut et la pièce et allégués qui s'y rapportent sont irrecevables. L'appelant allègue par ailleurs dans son mémoire de réponse à appel joint qu'il vient de découvrir dans le cadre d'une procédure pénale que le conseil des intimés entretiendrait des rapports privilégiés avec l'huissier ayant établi le constat de la villa le 17 septembre 2018 et produit des documents relatifs à l'activité de celui-là en 2019/début 2020. A défaut d'autres indications sur la date à laquelle l'appelant en a eu connaissance, la Cour retiendra que l'appelant n'a pas établi que les conditions posées par l'art. 317 CPC étaient réalisées, de sorte que ces pièces sont irrecevables. Enfin, toujours dans le même écriture, l'appelant produit une lettre du Tribunal des baux et loyers et un extrait du compte de consignation tous deux d'avril 2021 attestant du fait que les loyers consignés le sont toujours, ce qui l'aurait déterminé à vendre la villa, en réaction aux allégations des intimés contenues dans leur mémoire de réponse à l'appel selon lesquelles il n'avait aucune intention d'investir dans des travaux de réparation de la

maison en raison de sa prochaine démolition et vente de la parcelle. Lesdites pièces et allégués seront déclarés recevables, en tant que pseudo nova, étant au demeurant précisé que le fait que les loyers restent consignés est une conséquence de la présente procédure et est donc connu de la Cour. La pièce produite par l'appelant dans sa duplique faisant état de l'accord d'un des clients qu'il défend dans une procédure pénale à la transmission des pièces récoltées dans le cadre de ladite procédure, faisant suite à l'allégation des intimés contenue dans leur réplique que leur partie adverse n'aurait pas recueilli l'accord du client concerné, constitue également un pseudo nova.

Dans leur réponse du 3 mars 2021, les intimés ont produit un extrait de la Feuille d'avis officielle du canton de Genève du 29 juillet 2020 faisant état de l'autorisation accordée pour la démolition de la villa. Postérieure à la clôture de la procédure de première instance, cette pièce et les faits qui s'y rapportent sont recevables au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, étant par ailleurs rappelé que s'agissant de publications officielles accessibles à tout un chacun il s'agit de faits notoires (ACJC/1845/2020 du 22 décembre 2020 consid. 2). Les nouveaux faits et pièces produits dans le cadre de leur réplique du 18 mai 2021, sont également recevables, en tant que pseudo nova en réaction aux allégués de l'appelant selon lesquels leur conseil entretiendrait des liens privilégiés avec l'huissier ayant procédé au constat de la villa.

Cela étant, la Cour relève quoi qu'il en soit que la recevabilité des pièces nouvelles produites et des allégués invoqués en appel par les parties pourrait demeurer indécise, car leur prise en compte ne la conduirait pas à retenir une autre solution aux termes du présent arrêt.

3. L'appelant fait grief au Tribunal de n'avoir pas déclaré irrecevables les conclusions en paiement formulées par les intimés, subsidiairement de leur avoir accordé une réduction de loyer, et plus subsidiairement de ne pas avoir donné suite à ses offres de preuves. Quant aux intimés, ils reprochent au Tribunal de n'avoir pas tenu compte de l'absence de réfection du garage à bateaux pour calculer la réduction de loyer et de de ne pas avoir déduit du loyer les honoraires du jardinier.

3.1 L'appelant a conclu à l'irrecevabilité des conclusions en paiement chiffrées par les intimés lors des plaidoiries finales car, de ce fait, le Tribunal aurait statué *ultra petita*, en violation du principe de disposition.

Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le Tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

Cette norme consacre le principe de disposition qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée. Il appartient aux parties, et à elles seules, de décider si elles veulent introduire un procès et ce qu'elles entendent y réclamer ou reconnaître. En d'autres termes, le tribunal est lié par les conclusions prises par les

parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_54/2017 du 29 janvier 2018 consid. 6.1 et les références citées).

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les intimés n'ont pas, dans leurs dernières conclusions de première instance, uniquement pris une conclusion en paiement à son encontre limitée à 14'700 fr. plus intérêts correspondant au remboursement des frais de jardinier, mais ont également requis qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en leur faveur à concurrence de 141'600 fr. En condamnant l'appelant à verser aux intimés la somme de 38'160 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 20 août 2018, le Tribunal n'a pas statué *ultra petita* et a donc respecté le principe de disposition. Le fait que les intimés aient formellement conclu à ce que la somme qu'ils réclamaient soit versée par le biais de la libération des loyers consignés, à due concurrence, alors que le Tribunal a ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'appelant, du fait de l'abandon des conclusions en réalisation des travaux, et l'a condamné à payer la somme due en mains des intimés ne remet pas en cause ce qui précède, s'agissant uniquement d'une modalité de paiement.

3.2 L'appelant se plaint également de ce que les intimés ont chiffré pour la première fois leurs conclusions dans leurs écritures de plaidoiries finales du 25 mai 2020, ce qui serait tardif, car ils auraient dû le faire à l'audience du 24 janvier 2020, lorsqu'ils avaient allégué avoir quitté la villa au 30 septembre 2019.

Aux termes de l'art. 230 CPC, applicable par renvoi de l'art. 219 CPC à la procédure simplifiée compte tenu de la consignation du loyer (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC), la demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. L'art. 227 al. 2 et 3 CPC est au surplus applicable.

Selon l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b). La demande peut être restreinte en tout état de la cause; le tribunal saisit reste compétent (art. 227 al. 3 CPC).

Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes : ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement (novas proprement dits) (let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits)

(let. b). Lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 1 et 3 CPC).

Le tribunal établit notamment les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, soit aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage (art. 247 al. 2 CPC).

3.3 En l'occurrence, les intimés ont chiffré le trop-perçu de loyer résultant de leur demande préalable en réduction de loyer lors de leurs écritures de plaidoiries finales du 25 mai 2020, à hauteur de 141'600 fr., requérant qu'il soit fait ordre aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés à cette hauteur, alors qu'ils avaient requis dans leur demande du 24 octobre 2018 auprès du Tribunal qu'il soit fait ordre aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en leur faveur à concurrence de leurs conclusions en réduction de loyer qui courraient jusqu'à la fin du bail, sans chiffrer celles-ci.

Il apparaît ainsi que si la requête a été modifiée, elle n'a pas été amplifiée, mais au contraire réduite, puisque les prétentions des intimés ont été circonscrites à des dates et à des montants précis.

Partant, la modification de la demande était recevable, celle-ci pouvant être restreinte en tout état de la cause (cf. art. 227 al. 3 CPC par renvoi de l'art. 230 al. 2 CPC).

A titre superfétatoire, la Cour de céans observe que le cas présent diffère de celui dont le Tribunal fédéral a été saisi, ayant conduit à l'arrêt 4A_395/2017 du 11 octobre 2020 cité par l'appelant dans son mémoire d'appel, en ce qu'un fait nouveau est apparu en cours de procédure de première instance, après le dépôt de la demande du 24 octobre 2018 et de la réponse du 14 décembre 2018 comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, soit le fait que les intimés ont déménagé et quitté les lieux le 30 septembre 2019. Dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité, les demandeurs fondaient leur nouvelle conclusion sur des faits et moyens de preuve résultant déjà de leur demande, raison pour laquelle le Tribunal fédéral a jugé que ladite conclusion était irrecevable.

Ainsi, même s'il fallait considérer que les conclusions en paiement chiffrées le 25 mai 2020 ne restreignaient pas la demande, ces conclusions seraient recevables car basées sur un fait nouveau postérieur à l'échange d'écritures (le déménagement des intimés le 30 septembre 2019) et invoqué sans retard (le 24 janvier 2020), la condition de la connexité au sens de l'art. 227 al. 1 let. a CPC étant également remplie.

3.4 L'appelant reproche enfin au Tribunal de n'avoir pas jugé les conclusions en paiement des intimés irrecevables, du fait que les conditions de l'art. 85 CPC n'étaient pas remplies.

Son argumentation ne peut être suivie, dans la mesure où cette disposition traitant de l'action en paiement non chiffrée ne s'applique pas au cas d'espèce. Il ne s'agit en effet pas d'un cas de figure où le demandeur est dans l'impossibilité matérielle d'articuler d'entrée de cause le montant de sa prétention, notamment car il ne dispose pas de toutes les informations requises pour ce faire, tel que peut être le cas dans une requête en fixation judiciaire du loyer et en paiement du trop-perçu, le trop-perçu devant être calculé après la fixation du loyer sur la base, cas échéant, des documents en mains du bailleur pour réaliser un calcul de rendement (cf. ATF 146 III 82 consid. 4.1.3 et les références citées).

Les intimés avaient en effet matériellement la possibilité de chiffrer la conclusion par laquelle ils requerraient qu'il soit fait ordre aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en leur faveur, en arrêtant leur calcul au jour de leur conclusion.

Se pose en réalité la question de la nature de l'action en réduction de loyer au sens de l'art. 259d CO, les actions condamnatoires tendant au paiement d'une somme d'argent devant être chiffrées (art. 84 al. 2 CPC), au contraire des actions formatrices (art. 87 CPC; BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2ème éd., 2019, n. 26 ad art. 85 CPC). Dans ce contexte, il sied de rappeler que le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte de savoir si l'action de l'art. 259d CO constitue un droit formateur ou une diminution légale du loyer (ATF 142 III 557 = JdT 2017 II 367; arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 3.3).

Il n'est en l'occurrence pas décisif de trancher cette question, puisque, même dans le cas où il faudrait admettre que la demande visant à la condamnation du bailleur à rembourser le trop-perçu de loyer résultant de la réduction admise soit constitutive d'une action condamnatoire au sens de l'art. 84 CPC, exiger d'un plaideur qu'il chiffre précisément sa conclusion en paiement serait constitutif d'un formalisme excessif prohibé par la loi (sur cette notion, ATF 130 V 177 consid. 5.4.1; 128 II 138 consid. 2a; 132 I 249 consid. 5; 125 I 166 consid. 3a; 121 I 177 consid. 2b/aa; ACJC/1546/2020 consid. 2.2).

En effet, la demande d'un locataire visant à ce que sa partie adverse soit condamnée à lui restituer le trop-perçu de loyer suite à une réduction de loyer résulte d'une simple opération mathématique qui peut être déterminée sans peine par le défendeur ainsi que le juge. La situation n'est pas identique à un plaideur qui conclurait, à titre principal, à la condamnation de sa partie adverse au paiement d'un montant non chiffré et non chiffrable.

Cette solution correspond d'ailleurs à la pratique du Tribunal des baux et loyers et de la Cour de céans qui ordonne la restitution du trop-perçu de loyer, après sa réduction, sans exiger que le montant soit précisément chiffré, ce qui permet de garantir l'économie de procédure. Elle est en outre en adéquation avec la jurisprudence du Tribunal fédéral qui accepte qu'il soit entré en matière sur des

conclusions d'appel formellement déficientes lorsqu'on comprend à quel montant l'appelant prétend, les conclusions devant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2).

En conclusion, l'appelant doit être débouté de ses conclusions visant à l'irrecevabilité des conclusions en paiement des intimés.

3.5 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 al. 1 CO).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Pour déterminer si la chose louée n'est pas dans un état approprié à l'usage convenu, il convient de prendre en compte également des éléments subjectifs liés à la personne du locataire, cela à la condition que le bailleur en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat. Par exemple, lorsqu'un logement est loué à une personne handicapée, on peut, selon les circonstances, en déduire qu'il doit être accessible aux chaises roulantes (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 259 et 260).

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

Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complétement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon" : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé

ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 41 ad art. 258 CO).

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

Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées).

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

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c).

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/RUBLI, op. cit., p. 316; AUBERT, op. cit., n. 18 ad art. 259d CO). Il est possible de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.3 ss).

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

La réduction de loyer au sens de l'art. 259d CO est due dès que le bailleur a eu connaissance du défaut, qu'il l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires, ou que le locataire l'en informe (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 319).

Selon le système prévu par l'art. 259d CO, le locataire peut en principe choisir le moment auquel il exige du bailleur la réduction de loyer. Ses prétentions tendant à la restitution des loyers versés en trop, lorsque le bailleur avait déjà connaissance du défaut, deviennent donc exigibles au moment où il réclame au bailleur la réduction de loyer liée au défaut. Il en découle que, dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut (ATF 130 III 504 consid. 3 et 8.2).

Dans l'ATF 142 III 557 (JdT 2017 II 367), le Tribunal fédéral a précisé que la déclaration de réduction de loyer, laquelle doit indiquer l'étendue de la réduction au niveau quantitatif et temporel ainsi que la désignation concrète des défauts visés sans quoi elle est inefficace, peut être faite à n'importe quel moment, même après la fin du bail ou l'élimination du défaut (consid. 8.3.1 et 8.3.5).

Par ailleurs, le droit à la réduction de loyer cesse lorsque le bail prend fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 consid. 4.1 et les références citées). Ainsi, la réduction de loyer reste due même si le locataire ne fait pas effectivement usage des locaux. C'est le corollaire de l'obligation du locataire de payer le loyer indépendamment de l'utilisation effective de la chose louée (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 311 note n° 70).

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

3.6 En l'espèce, le Tribunal a réduit le loyer de la villa de 20% du 3 janvier 2018, date de l'avis des défauts adressé par les intimés à l'appelant, au 30 septembre 2019, date de la fin du bail, indiquant considérer tous les défauts dans leur ensemble.

Ce faisant, le Tribunal a exercé son pouvoir d'appréciation et les arguments soulevés par l'appelant ne permettent pas de retenir qu'il a violé le droit.

En particulier, contrairement à ce que prétend l'appelant, le constat d'huissier établi le 17 septembre 2018 et les photos prises à cette occasion font état des défauts constatés lors de la visite. Dans ce cadre, il n'est pas pertinent de savoir si l'huissier en question entretiendrait des liens privilégiés avec le conseil des intimés - ce dont ce dernier se défend par ailleurs -, le contenu du constat n'étant pas précisément remis en cause par l'appelant.

En outre, il ne saurait être reproché au Tribunal d'avoir accordé une réduction pour une période postérieure à août et septembre 2018, mois durant lesquels des interventions sur le toit visant à réparer sa fuite et sur une fenêtre pour en refaire

les joints ont été réalisées. Compte tenu d'une réduction globale de 20% à laquelle le Tribunal a procédé au vu de l'ensemble des défauts et non uniquement de l'absence d'étanchéité du toit et de la fenêtre, il n'a pas violé son pouvoir d'appréciation.

De plus, contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que la fuite du toit donnait sur une petite pièce n'est pas un critère décisif pour empêcher une réduction de loyer, la nuisance étant réelle. En outre, il ne ressort pas des faits de la cause que les intimés auraient adopté un comportement d'obstruction aux travaux que l'appelant avait fait réaliser aux mois d'août et septembre 2018, alors qu'ils requéraient depuis plusieurs mois la réalisation de ceux-ci.

S'agissant de la fenêtre non étanche, l'appelant argumente encore que les pièces produites ne font pas trace d'une infiltration d'eau. Or, les vidéos produites par les intimés font précisément état de telles infiltrations en cas de mauvais temps.

Enfin, son argument selon lequel il s'agissait d'un menu défaut à charge des locataires doit être rejeté, des travaux d'étanchéité sur une fenêtre ne constituant pas des menus travaux de nettoyage ou de réparation, indispensables à l'entretien normal de la chose, au sens de l'art. 259 CO.

Concernant l'argument de l'appelant au sujet de l'absence de ventilation et de chauffage dans la dépendance, et du fait que cette dernière ne serait pas une pièce habitable - ce qu'aurait admis le Tribunal dans son ordonnance concernant la procédure connexe en contestation du loyer initial au vu de son calcul du nombre de pièces de la maison - il sied de constater que le bail énonce qu'il s'agit d'un studio séparé, comprenant une salle de douche/WC. Les intimés étaient donc en droit d'attendre que cette dépendance, présentée comme un studio, soit habitable et jouisse des qualités intrinsèques à un logement, à savoir soit pourvue d'un système de ventilation et de chauffage adéquat, ce d'autant plus que la dépendance comporte une salle d'eau. Le fait que l'état des lieux d'entrée indique que l'annexe n'est pas pourvue de radiateurs ne permet pas de conclure qu'il ne s'agirait pas d'un défaut au sens de l'art. 256 CO. Au surplus, aucun élément du dossier ne permet d'attester de ce que les intimés auraient négligé d'aérer la dépendance en question.

S'agissant de la peinture écaillée, contrairement à ce que prétend l'appelant, le constat d'huissier dressé fait précisément état de peinture qui s'écaille tant à l'intérieur de la villa (éclats de peinture sur les cadres des fenêtres et stores), qu'à l'extérieur. Un défaut esthétique justifie en outre une réduction de loyer même, cas échéant, pour des peintures des murs extérieurs.

S'agissant des volets, contrairement à ce que prétend l'appelant, le constat d'huissier, dressé à la fin de l'été, fait état de ce que les volets de la porte-fenêtre ne ferment pas et laissent passer le jour. L'huissier a par ailleurs précisé que selon les dires des intimés, les volets ne fermaient pas complètement et que leur fermeture était plus ou moins difficile en fonction des variations saisonnières. Il

n'en découle dès lors pas, comme le prétend l'appelant, que les volets avaient uniquement un défaut de fermeture durant l'hiver.

L'appelant allègue encore que les intimés seraient responsables de l'humidité et de la moisissure ainsi que de l'odeur induite par celle-ci dans les sous-sols de la villa, en raison d'un manque d'aération des sous-sols, sans prouver ses dires.

S'agissant du garage à bateau, l'appelant substitue sa propre appréciation des faits à celle opérée par le Tribunal, sur la base de la clause du bail, laquelle énonce précisément que le propriétaire de la villa s'engage à remettre à neuf le garage à bateau. Ainsi, contrairement à ce qu'il allègue, la remise à neuf n'était pas conditionnée au fait que les intimés disposent réellement d'un bateau, mais était une qualité promise de la villa.

En conséquence de ce qui précède, l'appréciation du Tribunal visant à réduire, de manière globale, le loyer de 20% dès le 3 janvier 20218 et jusqu'à la fin du bail, ne peut être critiquée.

S'agissant de l'avis des défauts, l'appelant ne saurait arguer qu'il était peu clair et ne lui permettait pas de saisir quelles installations devaient être réparées. En effet, l'avis des défauts au bailleur, au sens de l'art. 257g CO, ne doit revêtir aucune forme particulière, à défaut de précisions contraires dans le bail conclu entre les parties si l'avis peut être donné, soit oralement, soit par écrit. Le bon sens suggère toutefois de confirmer une démarche téléphonique urgente par un courrier recommandé, puisqu'un avis écrit permet au locataire de prouver à quelle date il a informé le bailleur de l'existence d'un défaut, ce qui est utile, par exemple, en cas de prétention ultérieure en réduction de loyer. Enfin, si le locataire entend mettre le bailleur en demeure de réparer le défaut et le menacer de consignation de loyer dans le même courrier, la forme écrite est obligatoire, au sens de l'art. 259g, al. 1 CO (AUBERT, op. cit., n. 8 ad. art. 257g CO).

Ainsi, la demande expresse de réparation du défaut n'est utile que pour la consignation ultérieure du loyer et non pour faire partir la date de réduction de loyer lorsque le bailleur a été dûment informé des défauts existants.

De même l'argument que l'appelant développe dans sa duplique selon lequel une réduction de loyer ne saurait être accordée aux intimés en raison du fait qu'ils ne lui auraient pas adressé de déclaration à cet effet est sans portée. En effet, comme le précise la jurisprudence du Tribunal fédéral, la déclaration de réduction de loyer peut être adressée à tout moment - sous réserve de la prescription - soit même après l'élimination des défauts ou la fin du bail. Or, en l'occurrence, les intimés ont fait valoir des conclusions précises en réduction de loyer dans leur requête de conciliation et leur demande adressée au Tribunal, en désignant précisément les défauts, la quotité de réduction demandée ainsi que la période considérée.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que les loyers soient consignés et qu'il ne les ait pas encore encaissés ne s'oppose nullement à sa condamnation à verser aux intimés le montant afférent à la réduction de loyer; il

ne s'agit pas de conclusions en paiement anticipées pour le cas où un évènement anticipé se réaliserait comme il le prétend, mais de l'exercice actuel d'un droit à la réduction de loyer opéré par les intimés.

4. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir appliqué des intérêts moratoires sur la somme qu'il a été condamné à verser aux intimés, au motif qu'il n'a reçu aucune mise en demeure de leur part.

4.1 Un intérêt moratoire portant sur la somme réclamée à titre de réduction de loyer est dû, dès la mise en demeure, ou, en cas de procès, dès la communication de la demande par l'autorité de conciliation au bailleur (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 319).

Si le locataire n'a pas formellement mis en demeure le bailleur dans le cadre de son avis des défauts, les intérêts moratoires, pour peu qu'il y soit conclu dans le mémoire, ne courent que dès la date à laquelle le bailleur se voit notifier celui-ci (art. 105 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 5; ACJC/495/22018 du 23 avril 2018 consid. 7.1).

4.2 En l'occurrence, les intérêts moratoires de 5% ont été fixés à juste titre par le Tribunal dès la communication de la requête de conciliation à l'appelant, soit dès le 20 août 2018, le fait qu'il n'y ait reçu aucune mise en demeure préalable s'opposant uniquement à une prise d'effet antérieure.

5. L'appelant conclut subsidiairement en l'administration des preuves requises par ses soins au motif que son droit d'être entendu a été violé car le Tribunal n'a pas fait droit à ses offres de preuve, à savoir l'audition de l'architecte s'étant occupé des travaux de rénovation de la maison avant l'emménagement des locataires, du gestionnaire de la régie ayant eu des contacts avec les locataires notamment au sujet du jardinier et des autres griefs qu'ils soulevaient, du jardinier et du directeur de la régie, son frère, ayant eu des contacts avec les locataires lorsqu'ils avaient manifesté leur souhait de partir, ainsi qu'à sa demande d'expertise judiciaire concernant l'état de la villa louée.

5.1 L'art. 152 al. 1 CPC prévoit que toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuves adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

Cette disposition s'insère dans le cadre des dispositions relatives à la preuve, dont notamment l'art. 150 al. 1 CPC qui prévoit que la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Par moyens de preuve «adéquats», il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence dans l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve doive être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9ss ad art. 152 CPC).

Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu, il comprend pour l'intéressé le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 133 III 295 consid. 7.1).

L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 136 I 229 consid. 5.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

Aux termes de l'art. 183 al. 1 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts. Pour qu'il y ait matière à expertise, il faut que le tribunal s'estime insuffisamment outillé intellectuellement pour élucider seul un point de fait pertinent, et que des personnes tierces disposent de connaissances suffisantes leur permettant d'émettre un avis plus fiable sur la question (SCHWEIZER, op. cit., n. 3 ad art. 183 CPC).

5.2 En l'espèce, le Tribunal n'a pas violé le droit à la preuve de l'appelant en rejetant ses offres de preuve. Les faits sur lesquels leur audition aurait dû porter n'étaient pas pertinents pour la résolution du litige. En appel, l'appelant se borne à affirmer que l'audition des témoins aurait pu prouver que la peinture des volets avait été refaite à neuf lors de la réfection de la villa avant l'emménagement des locataires, que ces derniers négligeaient leur obligation d'aérer les locaux et que la remise à neuf du garage à bateaux n'avait été convenue qu'en cas de nécessité des locataires de l'utiliser.

Le fait que la peinture des volets aurait été refaite lors de la réfection de la maison antérieure à sa location n'est pas déterminant, l'état des volets s'étant dégradé dans l'intervalle, au vu des preuves produites par les intimés démontrant leur état en 2018. Par ailleurs, à supposer que la question de l'aération des locaux par les locataires soit déterminante, les témoins n'auraient pu renseigner le Tribunal à ce sujet, s'agissant d'un fait dont ils ne pouvaient avoir eu directement connaissance, ne partageant pas leur quotidien. Enfin, le Tribunal était fondé à refuser l'audition des régisseurs pour interpréter la clause du bail concernant la remise à neuf du garage à bateaux vu sa formulation non équivoque, ne faisant pas dépendre les travaux de la possession par les intimés d'un bateau.

Enfin, c'est à juste titre que le Tribunal a refusé la demande d'expertise formulée par l'appelant, une telle expertise n'étant pas nécessaire pour élucider les faits de la procédure, soit l'état de la maison louée, celui-ci ressortant de plusieurs pièces versées à la procédure. On ne devine pas en quoi le recours à un spécialiste aurait permis au Tribunal d'apprécier les faits différemment, étant relevé que la question

de la réduction de loyer fait appel à l'expérience générale de la vie et au pouvoir d'appréciation du juge.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté les moyens de preuve offerts par l'appelant.

6. **6.1** Sur appel joint, les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir accordé une réduction de loyer tenant compte de l'absence de réfection du garage à bateau, du fait que le jugement mentionne qu'ils n'étaient pas en possession d'un bateau et n'avaient donc pas une réelle utilité d'un tel garage.

Cela étant, le Tribunal a motivé la réduction de loyer de 20% en référence à tous les défauts qu'il avait précédemment constatés, dont la non-réfection du garage à bateau, et, les considérant dans leur ensemble, a réduit le loyer de 20%. Il résulte donc de sa motivation qu'il a, en réalité, pris en considération le défaut relatif au garage à bateau dans la réduction de loyer allouée.

Par ailleurs, les intimés n'ont pas réellement critiqué la date de prise d'effet de la réduction de loyer afférente au garage à bateau, se contentant de reprendre leurs conclusions de première instance. Sur ce point, ils ne satisfont donc pas à l'obligation de motiver leur appel joint au sens de l'art. 311 al. 1 CPC, un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance n'étant pas suffisant et l'instance d'appel n'ayant pas à rechercher des griefs par elle-même (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

Ainsi, la Chambre de Céans rejettera l'appel joint sur ce point.

6.2 Les intimés reprochent également au Tribunal de les avoir déboutés de leur demande en remboursement de la somme de 700 fr. par mois du 1er janvier 2018 au 30 septembre 2019, soit 14'700 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2018 correspondant aux frais de jardinier qu'ils acquittaient. Ils exposent que l'entretien du jardin n'était pas assuré, ou du moins par correctement, du fait des absences répétées et inopinées du jardinier de l'appelant qui venait quand bon lui semblait et trop peu souvent, ce à quoi l'appelant n'avait pas remédié, les contraignant ainsi à abandonner la prestation du jardinier et à assumer, à leurs frais, l'entretien du jardin jusqu'à la fin du bail.

Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. La responsabilité est engagée lorsque quatre conditions cumulatives sont remplies : une violation du contrat (sous la forme de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation), une faute (qui est présumée), un rapport de causalité (naturelle et adéquate) et un dommage (arrêt Tribunal fédéral 4A_30/2020 du 23 mars 2021 consid. 3.2.1 et les références citées). Il incombe au créancier de prouver la violation d'une obligation du débiteur par le débiteur lui-

même ou de l'un de ses auxiliaires si les conditions de l'art. 101 CO sont remplies (THEVENOZ, Commentaire romand, Code des obligations, 3ème éd., 2021, n. 3b ad art. 97 CO).

En l'occurrence, il résulte de l'échange de courriers entre les parties que les intimés ont essayé d'obtenir une modification du jour durant lequel le jardinier devait intervenir et que, face à la réponse négative qui leur a été donnée, ils ont estimé que leur accord était caduc, de sorte qu'ils ont décidé de suspendre l'intervention du jardinier depuis le début du mois de mai 2018.

Comme l'a à juste titre relevé le Tribunal, dans la mesure où le contrat de bail ne fait pas mention d'un jour d'intervention en particulier, ni du nombre d'heures, mais uniquement un passage hebdomadaire, ni le libre choix du prestataire, les intimés ne parviennent pas à prouver que l'appelant n'a pas effectué la prestation contractuelle à laquelle il s'était engagé, alors que la charge de la preuve leur revient (art. 8 CC).

Les intimés ont au contraire décidé unilatéralement de ne plus accepter la venue du jardinier mandaté par l'appelant, sans accord de ce dernier, en raison de modalités qui ne leur convenaient plus.

Dans ces circonstances, les intimés ne prouvent pas que l'appelant a enfreint ses obligations résultant du contrat de bail à loyer et le raisonnement du Tribunal doit être confirmé.

7. Dans leur réplique du 18 mai 2021, les intimés ont conclu au prononcé d'une amende disciplinaire à l'encontre de l'appelant, en raison du fait qu'il aurait fait valoir des moyens qui n'ont rien à voir avec la problématique de la cause en critiquant les méthodes de travail de leur conseil, qu'il aurait "pioché" dans une procédure pénale opposant des tiers dans laquelle il intervenait en tant qu'avocat des éléments propres à sa défense et qu'il aurait, de ce fait, divulgué l'identité de son mandant et du mandant de leur conseil.

7.1 Aux termes de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 francs au plus; l'amende est de 5000 francs au plus en cas de récidive.

A titre de procédé téméraire, l'on peut citer le fait de bloquer une procédure en multipliant les recours abusifs ou de déposer un recours manifestement dénué de toutes chances de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 128 CPC et les références citées).

Au sujet de l'art. 33 al. 2 LTF qui a un contenu similaire à l'art. 128 al. 3 CPC, le Tribunal fédéral a déclaré que cette disposition devait être appliquée de façon restrictive, à l'encontre de comportements abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_314/2014 du 24 novembre 2014 consid. 4.2).

7.2 En l'espèce, l'appelant a démontré que le client partie à la procédure pénale dont il avait révélé l'identité avait accepté qu'il le fasse. Au surplus, le fait qu'il ait mal caviardé le nom de la partie adverse n'est pas de nature à conduire la Cour de céans à retenir qu'il a recouru à des procédés téméraires. Il en va de même de ses allégations quant aux méthodes de travail du conseil des intimés, même présentées de manière négative, et des allégations concernant les prétendus liens de confiance entre ce dernier et l'huissier judiciaire ayant réalisé le constat de la villa. Il sied également de remarquer que les propos entre les parties ont dès le début de la procédure, et même en marge de celle-ci, été vifs, sans qu'ils soient abusifs sur le plan procédural et justifient une amende disciplinaire.

Ainsi, la Cour déboutera les intimés sur ce point.

8. En conclusion de ce qui précède, tant l'appel que l'appel joint doivent être rejetés et le jugement du Tribunal doit être confirmé.

9. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 28 janvier 2021 par A_____ ainsi que l'appel joint interjeté le 3 mars 2021 par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/945/2020 rendu le 15 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17044/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.