REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19419/2018 **ACJC/1223/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 SEPTEMBRE 2023

Entre

A_____ AG, sise _____, Luxembourg, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 août 2022, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B_____ SA, sise _____ [GE],

2) Monsieur C_____, domicilié _____ [GE], intimés et appelants sur appel joint, comparant tous deux par Me Guillaume VIONNET, avocat, rue de Genève 17, case postale 6759, 1002 Lausanne, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.09.2023.

EN FAIT

A. **a.** Par jugement JTBL/608/2022 du 18 août 2022, notifié le lendemain aux parties, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a ordonné à A_____ AG de procéder à la remise en état de la chose louée en supprimant, respectivement en faisant cesser tous problèmes d'odeurs, ou odeurs incommodantes, dans les bureaux d'environ 381 m^2 situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ -_____ à Genève loués par B_____ SA et C_____ dans un délai de trois mois dès l'entrée en force du jugement (ch. 1 du dispositif), a réduit le loyer des bureaux susmentionnés de 15% du 26 septembre 2016 jusqu'à complète exécution des travaux précités (ch. 2), a condamné A_____ AG à rembourser à B_____ SA et C_____ le trop-perçu découlant de la réduction visée au chiffre précédent, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2019 (ch. 3) ainsi qu'à leur verser la somme de 3'883 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 24 avril 2018 pour les frais d'avocat qu'ils avaient engagés préalablement à l'introduction de la présente procédure (ch. 4), a validé la consignation de loyer opérée par B_____ SA et C_____ (ch. 5) et a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés sur le compte no 2_____ à concurrence de la réduction octroyée sous chiffre 2 en faveur de B_____ SA et C_____ et à concurrence du solde en faveur de A_____ AG (ch. 6). Enfin, le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 19 septembre 2022, A_____ AG a formé appel à l'encontre dudit jugement, concluant à son annulation et, cela fait, au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction, subsidiairement, à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en sa faveur.

c. Aux termes de leur mémoire de réponse expédié le 24 octobre 2022 au greffe de la Cour de justice, B_____ SA et C_____ ont conclu au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité, estimant celui-ci irrecevable faute de motivation suffisante, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de A_____ AG aux frais.

A l'appui de leurs écritures, ils ont allégué plusieurs faits nouveaux, à savoir que les mauvaises odeurs dans le bien loué persistaient depuis la fin de l'année 2015 jusqu'à ce jour, ce qui les contraignait régulièrement à condamner pour une certaine période des parties de celui-ci (allégué no 127), que A_____ AG n'avait toujours pas remédié au défaut (allégué no 128) et qu'elle persistait à refuser de prendre en charge le coût des interventions nécessaires à la suppression du défaut (allégué no 129) ainsi que de répondre favorablement à leur demande de réduction de loyer (allégué no 130). Ils ont proposé à titre de moyens de preuve l'audition de

huit témoins (D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____ et K_____).

B_____ SA et C_____ ont également, dans leur mémoire de réponse, formé un appel joint, concluant, pour autant que le chiffre 6 du dispositif du jugement entrepris impliquait une libération des loyers consignés avant la complète exécution des travaux d'élimination des odeurs, à sa modification en ce sens qu'il soit précisé que la libération des loyers consignés ne s'opérera que dès complète exécution des travaux, A_____ AG devant être condamnée aux frais.

d. Par courrier du 28 novembre 2022, B_____ SA et C_____ ont informé la Cour d'un fait nouveau, à savoir que des mauvaises odeurs avaient récemment été constatées dans l'objet loué, soit notamment le 24 novembre 2022, ce qui démontrait la persistance du défaut. Ils réitéraient ainsi leur demande d'audition de témoins et sollicitaient en outre l'audition de trois témoins supplémentaires (L_____, M_____ et N_____).

e. A_____ AG a répliqué sur appel principal et répondu sur appel joint le 2 décembre 2022. Après avoir préalablement sollicité que le courrier du 28 novembre 2022 de B_____ SA et C_____ soit déclaré irrecevable, les conditions d'admission de faits et moyens de preuve nouveaux n'étant pas réunies, elle a persisté dans les conclusions de son appel et a, sur appel joint, conclu, principalement, à l'irrecevabilité de celui-ci en raison de l'absence de référence à l'un ou l'autre des motifs prévus par l'art. 310 CPC et, subsidiairement, au déboutement de B_____ SA et C_____ de toutes leurs conclusions.

f. B_____ SA et C_____ ont dupliqué sur appel principal et répliqué sur appel joint le 20 janvier 2023, persistant dans leurs précédentes conclusions. Ils ont allégué deux faits nouveaux, à savoir que les mauvaises odeurs persistaient toujours, ce qui les contraignait régulièrement à condamner pour une certaine période des parties des locaux loués (allégué no 127) et que A_____ AG n'avait toujours pas remédié au défaut (allégué no 128). Ils ont persisté à requérir l'audition des 8 témoins précités.

g. Par courrier du 26 janvier 2023, distribué le lendemain, la Cour a imparti à A_____ AG un délai de 30 jours dès réception du courrier pour dupliquer sur appel joint.

h. A_____ AG a déposé une "*duplique sur appel joint*" le 24 février 2023, persistant dans ses précédentes conclusions.

i. B_____ SA et C_____ ont déposé des déterminations spontanées le 13 mars 2023. Ils ont requis que les pages 5 à 19 de la duplique sur appel joint de A_____ AG soient déclarées irrecevables dès lors qu'il s'agissait en réalité de déterminations sur leur duplique sur appel principal du 20 janvier 2023 et qu'en

conséquence leur dépôt était tardif. Pour le surplus, ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

j. A_____ AG s'est déterminée le 27 mars 2023, persistant dans ses précédentes conclusions.

k. Par plis du 1er mai 2023, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 9 août 2016, A_____ AG, propriétaire, représentée par la régie O_____, et B_____ SA et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux d'environ 381 m^2 au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ -_____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un centre médical.

Le contrat a été conclu pour une durée de 9 ans, du 1er juillet 2016 au 30 juin 2025, renouvelable tacitement de 5 ans en 5 ans. Le préavis de résiliation était de neuf mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 164'052 fr. Une gratuité de loyer, hors charges, a été accordée du 1er juillet 2016 au 31 mars 2017, sous réserve que les locataires effectuent des travaux d'aménagement dans les locaux.

A la conclusion du bail, les locataires ont déclaré avoir visité les locaux, bien les connaître et les prendre en leur état actuel, sans travaux (art. 55 des clauses particulières du contrat de bail).

Il était convenu que les frais d'aménagement engagés par les locataires ainsi que les coûts induits par l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'ils avaient mis en place étaient intégralement et exclusivement à leur charge (art. 62 et 66 des clauses particulières).

La bailleresse s'engageait à maintenir l'objet loué (sauf les aménagements des locataires) en état d'usage. Les défauts devaient lui être annoncés par les locataires (art. 65 des clauses particulières).

Les nettoyages, les réparations et améliorations (appelés petit entretien) nécessités par l'usage courant de l'objet loué incombaient aux locataires. En faisaient notamment partie le maintien en bon état des installations, de la robinetterie et des appareils (art. 66 des clauses particulières).

b. Aucun état des lieux d'entrée n'a été effectué.

c. Les locaux sont constitués de trois salles de soins, cinq bureaux de médecin, quatre bureaux paramédicaux, une cuisine, un vestiaire et un WC.

Chacune des pièces du centre médical dispose d'une arrivée d'eau avec des robinets pour se laver les mains. L'eau qui s'écoule est drainée par quatre pompes d'évacuation des eaux usées (ou pompes de relevage ou de refoulement). Deux sont situées dans des salles de soins, une dans la cuisine et une dans le vestiaire.

A teneur du rapport d'expertise du 28 mai 2020 ordonné par le Tribunal, il s'agit de pompes de marque P_____, modèle 3_____.

Les pompes permettent l'expulsion des eaux usées dans les colonnes de l'immeuble. Elles ne fonctionnent pas de manière continue.

Il est admis que les quatre pompes d'évacuation équipaient déjà le centre médical lors de la prise du bail par B_____ SA et C_____.

d. Les locaux étaient précédemment loués par un centre de santé puis, depuis le 16 juin 2011, par Q_____ SA et R_____, lesquels occupaient déjà les locaux antérieurement à la conclusion du bail en tant que sous-locataires.

Le contenu du contrat de bail de Q_____ SA et R_____ différait de celui de B_____ SA et C_____. Les clauses particulières nos 62, 65 et 66 n'y figuraient pas.

C_____ a déclaré que lui-même et B_____ SA se trouvaient déjà dans les locaux litigieux lorsque Q_____ SA et R_____ étaient locataires.

e. Par contrat conclu le 24 mai 2005 (référence : 4_____), la société S_____ SA, soit pour elle son département T_____, s'était engagée à exécuter le service d'entretien de trois pompes de refoulement de marque U_____, modèle 5_____, installées dans les locaux litigieux. L'entretien d'une quatrième pompe de marque V_____, modèle 6_____ no 7_____, a été ajouté par avenant du 21 avril 2009.

Ces contrats de maintenance ont été repris par Q_____ SA et R_____ puis par B_____ SA et C_____.

C_____ a en revanche déclaré qu'aucun contrat portant sur le rachat des pompes de relevage n'avait été conclu. Lors de la prise du bail, les locaux avaient été repris en l'état.

f. Des travaux d'aménagement ont été effectués dans le centre médical par B_____ SA et C_____ du 21 juin au 15 août 2016, à savoir notamment le rafraîchissement et la rénovation des blocs sanitaires. Ces travaux ont été réalisés par l'entreprise W_____ SARL.

A_____ AG a accepté lesdits travaux.

g. Par courriel du 26 septembre 2016, les locataires se sont plaints auprès de la régie O_____ d'odeurs d'égouts provenant des écoulements branchés aux pompes d'évacuation.

Ils ont exposé que l'entreprise W_____ SARL avait, lors des travaux de rafraîchissement du centre médical, constaté qu'il n'y avait pas de retour étanche dans les écoulements pour empêcher les odeurs et avait suggéré d'installer des clapets de retour pour remédier au problème. La situation était invivable, les odeurs incommodant les patients, les collaborateurs et les prestataires. A_____ AG était priée de faire le nécessaire sans délai pour régler le problème. Dès lors que les locaux étaient loués avec les pompes et les écoulements installés, la réparation du problème était à la charge de A_____ AG.

h. Durant l'été 2016, W_____ SARL est intervenue à la demande des locataires afin de déterminer la cause des mauvaises odeurs provenant des pompes de relevage. Des clapets anti-retour ont été posés.

i. Le 12 décembre 2016, les locataires ont informé la régie qu'une entreprise sanitaire avait pris contact avec eux pour intervenir dans les locaux, mais que cette entreprise ne s'était pas présentée aux deux rendez-vous fixés les 6 et 9 décembre 2016.

j. Par courriel du 24 janvier 2017, les locataires ont rappelé à la régie que, selon eux, le problème se situait au niveau des installations sanitaires et non de la ventilation. Il convenait de désinstaller les raccords sur le réseau de ventilation et de nettoyer la colonne principale à haute pression. Une solution était impérativement requise, dans la mesure où il n'était plus possible d'exploiter les locaux dans de telles conditions.

k. Le 3 février 2017, les locataires ont informé la régie avoir rencontré l'entreprise X_____ SA, laquelle leur avait dit ne pas être habilitée à faire les travaux sanitaires. Il s'agissait de la troisième entreprise qui intervenait sans résultat. Le problème devait être définitivement réglé d'ici au 17 février 2017.

l. Par courriel du 9 mars 2017, les locataires se sont enquis auprès de la régie de l'avancement des travaux.

m. Par pli du 7 juin 2017, les locataires ont à nouveau interpellé la régie précisant que, malgré l'installation de clapets anti-retour, les mauvaises odeurs persistaient. Toutes les sociétés mandatées par A_____ AG s'étaient concentrées sur le nettoyage des pompes. Or, le problème venait de l'installation d'origine qui n'était pas conforme. Il y avait un refoulement d'air qui renvoyait les odeurs d'égouts, de sorte que celles-ci remontaient par les installations existantes. Il était impératif de

condamner la connexion de la ventilation des lavabos avant la fosse dans les plus brefs délais. En cas de non réponse et d'engagement des travaux dans les 15 jours, ils se verraient dans l'obligation de commander et d'exécuter les travaux, ainsi que de réclamer le remboursement de tous les frais engagés dans la résolution du problème.

n. Le 16 août 2017, W_____ SARL a, à la demande des locataires, effectué des travaux sanitaires sur la pompe de relevage située dans le vestiaire du centre médical décrits comme suit : "*Déraccordement et modification d'écoulement évacuation de la pompe connecter sur autre pompe dans salle de soin, condamner l'existante, création une nouvelle évacuation indépendante directement à la trainasse dans le faux plafond de la même pièce, mise en service et essai*".

o. Le 30 août 2017, une entrevue a eu lieu au centre médical entre les locataires et la régie.

Il résulte du compte-rendu de cette entrevue que les locataires ne subissaient plus de mauvaises odeurs suite aux travaux engagés, à savoir le rajout de clapets anti-retour sur toutes les installations, la suppression de la double ventilation des pompes, la connexion des pompes entre elles sous la chape ainsi que la "*séparation du réseau, chaque pompe [étant] directement connectée à l'évacuation principale*". Ils demandaient la prise en charge des travaux par A_____ AG, une participation pour le temps engagé dans la recherche et la réalisation de ces travaux, ainsi qu'une indemnisation pour les jours où les salles de soins avaient été inutilisables à cause des mauvaises odeurs.

C. **a.** Par courrier du 13 décembre 2017, les locataires ont rappelé à la régie avoir subi de lourds désagréments de septembre 2016 à août 2017 en raison des mauvaises odeurs. Ils ont demandé la prise en charge par A_____ AG du coût des travaux exécutés par W_____ SARL (2'877 fr. 05 au total, soit 1'777 fr. 05 et 1'100 fr.) en 2016 et 2017 (cf. let. h et n ci-dessus) ainsi que des interventions de D_____, responsable des infrastructures, pour rechercher l'origine du problème et mettre en œuvre les travaux (2'831 fr.) et un dédommagement pour l'inoccupation de la salle de traitement no 1 durant la présence des mauvaises odeurs (50% de septembre 2016 à août 2017 pour 13.8 m^2 inutilisés = 5'668 fr. 50), ce qui correspondait à un montant total de 11'376 fr. 55.

La régie a, par courrier du 2 février 2018, refusé de prendre en charge les travaux, commandés sans sollicitation préalable de A_____ AG.

b. Par courrier du 2 mai 2018, les locataires ont imparti à A_____ AG un ultime délai au 15 mai 2018 pour procéder au paiement requis.

c. Par courrier du 31 mai 2018, la régie a informé les locataire que A_____ AG refusait d'entrer en matière sur leur demande d'indemnisation, relevant que les

problèmes d'odeurs étaient apparus dès la fin des travaux qu'ils avaient entrepris entre juin et août 2016.

d. Les locataires ont répondu par courrier du 22 août 2018 que des odeurs étaient apparues périodiquement dès la fin de l'année 2015, soit durant le contrat de bail précédent, malgré la maintenance et le nettoyage des pompes, et ont relevé que le problème persistait à ce jour, affectant sensiblement la patientèle ainsi que le personnel soignant. Un délai au 30 septembre 2018 était imparti à A_____ AG pour y remédier, faute de quoi les loyers seraient consignés.

C_____ a déclaré, lors de son audition, avoir informé le concierge lors de l'apparition des premières odeurs.

e. Le 22 août 2018 également, les locataires ont déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête de conciliation à l'encontre de la bailleresse tendant à la remise en état des locaux loués, à une réduction de loyer de 15%, à la restitution du trop-perçu de loyer et au remboursement de différents montants (C/19419/2018).

f. Par courrier du 28 septembre 2018, la régie a sollicité une prolongation du délai au 31 décembre 2018 pour résoudre le problème, mentionnant qu'elle n'était pas restée inactive, différentes investigations ayant été menées notamment en collaboration avec l'entreprise sanitaire récemment mandatée par B_____ SA et le plombier de celle-ci, et qu'il avait été convenu que les locataires réalisent un relevé systématique des odeurs sur une durée de 30 jours.

g. Les locataires ont consenti par courrier du 4 octobre 2018 à prolonger le délai de réparation du défaut à condition que A_____ AG confirme prendre à sa charge les frais liés à l'élimination du défaut, notamment l'intervention de l'entreprise sanitaire mandatée par leurs soins ainsi que celle de leur plombier.

h. Par courrier du 8 octobre 2018, la régie a rappelé que les démarches entreprises avaient pour but de trouver l'origine des odeurs constatées par les locataires et ainsi déterminer les responsabilités de chacun.

i. Le 23 octobre 2018, une visite du centre médical a eu lieu en présence de représentants de la régie, d'un plombier de S_____ SA, de techniciens de l'entreprise Y_____ mandatée par les locataires et de Z_____, ingénieur mécanicien pour A_____ AG afin de déterminer l'origine des problèmes d'odeur.

A_____ AG, par l'intermédiaire de son représentant AA_____, a déclaré qu'elle n'avait été informée du problème par la régie qu'en 2018 et qu'elle avait alors envoyé Z_____ sur place pour se rendre compte de la situation.

j. A la suite de cette visite, Z_____ a établi un rapport à la demande de la bailleresse daté du 30 octobre 2018.

Il en ressort que les quatre pompes de relevage des eaux usées équipant deux salles d'examen, la cuisine et le vestiaire avaient été installées dans le cadre d'un aménagement des locataires pour desservir les multiples lavabos/éviers installés dans les locaux. Aucune odeur n'était présente lorsqu'il était entré dans les pièces concernées. Une odeur de drainage était présente uniquement lors du fonctionnement de la pompe de relevage automatique des eaux usées et seulement dans les zones où la pompe de relevage était installée. Pendant le fonctionnement, l'air était évacué de la boîte à travers un élément de filtre à charbon pour atténuer la pression. La cause du problème des odeurs était que ces éléments filtrants n'avaient pas été remplacés conformément aux recommandations de service du fabricant (tous les deux ans ou en cas d'odeur).

Auditionné par le Tribunal, Z_____ a déclaré être demeuré sur place entre une heure et deux heures et n'avoir pas constaté de mauvaises odeurs. En revanche, il avait constaté que les filtres des pompes devaient être changés.

A_____ AG a déclaré avoir accepté de prendre à sa charge le remplacement des filtres à charbon même si elle ne s'estimait pas responsable. Pour trois des quatre pompes, le changement de filtre avait fonctionné. Pour la quatrième, il fallait changer toute la pompe et la bailleresse ignorait si cela avait été fait ou non.

k. Il ressort d'un relevé d'odeurs effectué entre le 1er et le 30 octobre 2018 par les locataires que huit épisodes d'odeurs ont été constatés durant cette période, dont six dans les WC, un dans la salle no 2 et un dans la salle no 1. Six épisodes ont duré une heure et un a duré 30 minutes, aucune indication de temps n'ayant été mentionnée pour le dernier.

Entendue en qualité de témoin, E_____, employée des locataires depuis le 1er octobre 2015, a expliqué que le relevé indiquait le lieu où l'odeur avait été constatée. Néanmoins, l'odeur se diffusait ensuite dans d'autres pièces.

l. La société AB_____ SA s'est également rendue dans le centre médical à la demande des locataires les 10 et 12 décembre 2018.

Selon son rapport du 14 décembre 2018, elle a constaté une odeur d'égout dans une pièce et, dans une autre, une odeur de cuisine suite au repas des occupants. L'aspiration d'air était très faible voire inexistante. Si une odeur se propageait, celle-ci n'était pas évacuée par manque de renouvellement de l'air. Le lavabo du local vestiaire était probablement raccordé au cabinet attenant et n'était pas équipé de soupape anti-vide.

La société AB_____ SA a conclu que la source des odeurs était relativement difficile à déterminer. Elle a toutefois conseillé quelques modifications pouvant améliorer voire éliminer les problèmes: tous les lavabos et WC munis d'une pompe devraient être équipés d'une soupape anti-vide; une dernière vérification des pompes connectées entre elles devrait être effectuée; les soupapes devraient être entretenues, étant des éléments sensibles qu'il n'était pas rare de devoir changer deux ans déjà après les avoir posées; les connexions électriques des pompes devraient être étanches, ce point devant être vérifié et validé par un sanitaire; les pompes devraient être entretenues avec un service une fois par année; enfin un équilibrage de la ventilation (aspiration) devrait être réalisé afin de bénéficier d'une aspiration dans les pièces et non pas "*en vrac*" dans le couloir.

m. Lors de l'audience de conciliation du 17 décembre 2018, la bailleresse s'est engagée à prendre à sa charge les travaux portant sur les clapets anti-retour et sur les couvercles des pompes de relevage d'ici au 31 janvier 2019, sans reconnaissance de droit ou de responsabilité.

n. Le 21 décembre 2018, S_____ SA est intervenue dans le centre médical à la demande de la régie afin de procéder au déplacement des clapets des lavabos situés dans les WC ainsi qu'à la révision des pompes de relevage incluant le remplacement des filtres.

AC_____, ancien employé de S_____ SA, a indiqué être intervenu à deux ou trois reprises dans les locaux loués à la demande de la régie pour des problèmes d'odeurs. Il avait pu constater sur place les mauvaises odeurs. Le problème avait été réglé lorsque le clapet avait été modifié, du moins au niveau des groupes sanitaires. Il ignorait si l'odeur était toujours perceptible à d'autres endroits. L'odeur se sentait surtout dans la pièce où il y avait les pompes et non pas dans tout le centre médical.

o. Le 1er février 2019, les locataires ont été informés par E_____, secrétaire du centre médical, qu'il y avait de nouveau des problèmes d'odeurs provenant d'un des cabinets de médecin.

p. Par pli du 8 février 2019, les locataires ont informé la bailleresse que, malgré les interventions du 21 décembre 2018, les problèmes d'odeurs persistaient et affectaient sensiblement la patientèle ainsi que le personnel soignant du centre médical. Ils l'ont ainsi sommée de remédier au défaut avant le 28 février 2019, faute de quoi les prochains loyers à échoir seraient consignés. Ils ont également réitéré leur demande de remboursement du coût des travaux et en réduction de loyer, fixant à la bailleresse un ultime délai au 28 février 2019 pour procéder au paiement d'un montant total de 78'266 fr., sous réserve de tout montant supplémentaire à défaut d'élimination complète du défaut.

q. Une réunion a eu lieu le 18 février 2019 au centre médical en présence des locataires, d'un représentant de la régie AD_____ SA, laquelle avait succédé à [la régie] O_____ à compter du 1er janvier 2019, et de représentants de S_____ SA.

A la suite de cette réunion, les locataires ont, par courrier du 22 février 2019, pris note que la bailleresse s'était engagée à demander à ses frais un rapport relatif aux interventions de l'entreprise W_____ SARL au centre médical en 2015, respectivement dans l'immeuble. Ils ont également relevé que des odeurs caractéristiques du défaut avaient été constatées lors de la réunion malgré les interventions sur les clapets anti-retour et sur les pompes de relevage entreprises sur mandat de la régie. La bailleresse demeurait ainsi sommée de remédier au défaut dans les meilleurs délais, une prolongation de délai au 31 mars 2019 était acceptée, faute de quoi les loyers seraient consignés. Enfin, les locataires ont réitéré leur demande de remboursement du coût des travaux entrepris et en réduction de loyer pour un total au 28 février 2019 de 78'266 fr. plus intérêts.

r. La bailleresse a répondu le 25 février 2019 que les travaux exécutés le 21 décembre 2018 avaient été efficaces dans la mesure où les odeurs n'étaient plus ressenties dans les salles de soins. Pour le surplus, elle ne pouvait pas envisager d'accorder aux locataires une réduction de loyer, l'origine du problème n'étant pas établie. En outre, les odeurs étaient fluctuantes et fugaces, de telle sorte que la jouissance des locaux n'était pas entravée, ainsi que cela avait pu être constaté lors de la visite sur place du 18 février 2019.

s. Par courrier du 18 mars 2019, les locataires ont maintenu leurs demandes en réparation du défaut et en paiement ainsi que le délai du 31 mars 2019, contestant que la jouissance des locaux ne serait pas entravée.

t. Parallèlement, le 7 mars 2019, T_____ a effectué un contrôle annuel des pompes de relevage des eaux usées en exécution du contrat de maintenance conclu en 2005 (cf. let. B.e ci-dessus) et de son avenant. Lors de ce contrôle, elle a constaté qu'il convenait de remplacer le clapet de ventilation et le couvercle de la pompe d'une des salles, précisant que l'installation était vétuste (pompe d'origine, env. 2005, de marque V_____). Les pièces détachées étant difficiles à trouver, il était proposé de remplacer l'ensemble par le même modèle de pompe que dans les autres pièces.

Un devis a été établi le 14 mars 2019 par T_____ pour la pose d'une pompe de relevage automatique pour eaux usées de marque P_____/3_____.

u. Les locataires ont consigné le loyer dès le mois d'avril 2019 (compte no 2_____).

v. Le 2 avril 2019, les locataires ont transmis à la Commission de conciliation des conclusions actualisées tendant à la validation de la consignation. Ces conclusions ont été enregistrées sous le numéro de cause C/8008/2019.

w. Le 16 avril 2019, la société AE_____ SA est intervenue à la demande de la bailleresse pour contrôler les installations. Elle a constaté que lors de l'utilisation du lavabo dans le hall, des bruits de gargouillement étaient perceptibles dans le lavabo de la salle d'examen lorsque la pompe se déclenchait. Une légère odeur se dégageait. Une modification des raccordements au niveau de la pompe devait être effectuée pour un fonctionnement optimal, ainsi qu'une modification du té de raccordement du lavabo dans le hall, la pose de siphon sous lavabo et le raccordement du tuyau de la climatisation (sous réserve de faire des ouvertures pour la reprise de la conduite en gravitaire et de rehausser le lavabo, le moteur de la climatisation étant posé dessus). Un contrôle de la conduite de refoulement ainsi que du clapet anti-retour devait être effectué, ainsi que le remplacement du filtre à charbon si cela n'avait pas été fait.

x. Le 29 avril 2019, E_____ a constaté qu'il y avait de nouveau des odeurs dans la cuisine. Elle a prévenu le concierge qui devait adresser un courriel à la régie.

E_____ a, dans le cadre de son témoignage, déclaré qu'il lui était arrivé de sentir des odeurs fortes qui se propageaient dans tout le centre médical, sans se souvenir à quelle date cela avait commencé. Les odeurs se ressentaient surtout dans la cuisine, les salles de soins et le vestiaire, et ce chaque semaine pendant des mois. Les odeurs allaient et venaient; elles pouvaient rester une heure, partir puis revenir. Elles n'étaient pas liées à la météo. Elle avait été en arrêt de travail de septembre 2019 à septembre 2020 et avait remarqué que cela allait mieux depuis son retour, précisant que des épisodes d'odeurs se produisaient néanmoins encore. Elle ignorait si le personnel soignant avait cessé d'utiliser certaines salles en raison de ce problème, si des patients, à l'exception d'un, s'étaient plaints et quelles démarches son employeur avait entreprises pour remédier au défaut.

y. D_____, qui a travaillé pour B_____ SA en qualité de responsable des infrastructures, d'abord comme employé puis comme indépendant depuis 2013, a déclaré qu'il n'était pas retourné dans les locaux loués depuis 2019. Il s'y rendait sur demande, lorsqu'il y avait un problème à régler sur place. Il se souvenait que les locaux rencontraient un problème d'odeurs d'égout. Il avait senti ces odeurs une ou deux fois. Celles-ci survenaient de manière irrégulière et pouvaient durer plusieurs minutes. A une époque, le personnel se plaignait quasiment tous les jours. Selon lui, les pompes étaient entretenues correctement. Lors de sa dernière venue en 2019, il était resté trois heures dans les locaux et n'avait pas senti d'odeurs.

F_____, employé de B_____ SA de 2015 ou 2016 à 2018 en tant qu'assistant médical, a déclaré qu'il était présent dans les locaux tous les jours. Il se souvenait avoir senti de fortes odeurs d'égout, qui affectaient certaines salles en particulier, le vestiaire et une des salles de soins. Parfois, la salle de soins était inutilisable. Lorsque l'odeur commençait le matin, elle durait généralement toute la journée. Cela se produisait chaque semaine, durant toutes les années où il avait travaillé au centre médical. Parfois, la salle de soins devait être utilisée malgré les mauvaises odeurs car il n'y avait pas le choix. Beaucoup de patients se plaignaient.

Entendu en qualité de témoin, AF_____, ancien employé de AE_____ SA, a déclaré être intervenu au centre médical pour le problème d'odeurs. Il n'avait pas touché aux installations. Il était venu deux ou trois fois sur place et avait senti des odeurs fortes dans la cuisine, qu'il a qualifié d'intensité "*7 sur 10*". Si la porte de la cuisine était ouverte, l'odeur se propageait. A son souvenir, les employés se plaignaient d'odeurs non seulement dans la cuisine mais aussi dans une salle de soins derrière la cuisine.

D. **a.** Les affaires C/19419/2018 et C/8008/2019 ayant été déclarées non conciliées lors d'une audience du 12 avril 2019, une demande a été déposée par les locataires devant le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2019.

Les locataires ont notamment conclu, sous suite de frais, à la suppression de tous défauts à l'origine des odeurs incommodantes, à l'octroi d'une réduction de loyer, charges et frais accessoires compris, de 15% dès le 1er septembre 2016 jusqu'à l'élimination totale du défaut, à la condamnation de A_____ AG à leur restituer le trop-perçu de loyer, à savoir 2'207 fr. 85 par mois depuis le mois de septembre 2016 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, respectivement jusqu'à l'élimination totale du défaut avec intérêts à 5% l'an ainsi qu'à lui verser divers montants, dont 6'322 fr. 05 à titre d'honoraires d'avocats avec intérêts à 5% l'an, à la validation de la consignation des loyers effectuée et à la libération de ceux-ci en leur faveur à concurrence des conclusions prises, le solde revenant à A_____ AG.

b. Par ordonnance du 7 juin 2019, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/19419/2018 et C/8008/2019 sous le numéro de cause C/19419/2018.

c. A_____ AG a conclu au rejet de la demande formée par les locataires et à la libération des loyers consignés en sa faveur.

Elle a fait valoir que l'entretien des pompes de relevage incombait aux locataires puisque ces pompes, installées par l'ancienne locataire, ne faisaient pas partie intégrante des locaux loués. Elle ne pouvait être tenue de prendre à sa charge d'éventuels frais liés à la suppression de défauts apparus sur des installations qui ne lui appartenaient pas.

d. Lors de l'audience du 12 décembre 2019, C_____ a déclaré que les odeurs allaient et venaient; elles pouvaient durer quelques heures comme quelques jours, puis ne plus venir pendant plusieurs jours d'affilés. Certaines pièces n'étaient jamais concernées. Il était arrivé que le centre médical ne puisse pas déployer ses activités dans certaines pièces en raison des odeurs. La régie avait été informée de ce problème pour la première fois le 26 septembre 2016. Les locataires avaient pris le risque de faire certains travaux à leurs frais, mais cela n'avait pas changé la situation, laquelle ne s'était pas améliorée depuis 2015. Il arrivait encore que des salles doivent être condamnées car inutilisables à cause des odeurs.

A_____ AG a déclaré n'avoir plus reçu de plainte des locataires depuis environ six mois.

e. Dans des écritures du 21 février 2020, les locataires ont allégué toujours subir les mauvaises odeurs malgré le nettoyage des pompes de relevage par la société W_____ SARL tous les trois mois selon les factures produites.

f. Par ordonnance du 28 mai 2020, le Tribunal a ordonné une expertise aux fins de déterminer si les locataires subissaient des mauvaises odeurs et, le cas échéant, quelle en était la cause, et a désigné en qualité d'expert AG_____.

g. AG_____ a rendu son rapport le 20 novembre 2020.

Il résulte de ce rapport que l'expert s'est rendu sur place à deux reprises, les 9 et 15 octobre 2020, et a procédé à la vision locale des quatre installations de relevage des eaux usées. Lors de ces visites, il n'a perçu aucune mauvaise odeur. Cependant, suite à ses contrôles et constats sur le mode de raccordement sanitaire des quatre stations de relevage, il pouvait affirmer que les odeurs perçues par les locataires devaient provenir desdites stations, sur lesquelles étaient raccordées les eaux usées des lavabos du cabinet médical. Lors de l'installation des stations de relevage, les raccordements sanitaires n'avaient pas été réalisés selon les directives en la matière, car il manquait la conduite de ventilation sur chaque petite fosse. La notice de service/montage prise sur site lors de la visite locale comportait une note recommandant l'installation d'une conduite de ventilation débouchant au-dessus du toit, laquelle n'existait pas. Les mauvaises odeurs n'étaient pas dues à un mauvais entretien des stations de relevage, qui étaient nettoyées chaque année par W_____ SARL. Les couvercles des stations de relevage n'étaient pas endommagés. Les odeurs provenaient des eaux chargées issues des lavabos du cabinet médical. Les couvercles des stations de relevage étaient équipés d'un "*orifice*" donnant dans le meuble de lavabo du cabinet d'où s'échappaient les mauvaises odeurs. La future conduite de ventilation devrait être raccordée sur cet orifice. Les stations de relevage n'étaient pas équipées de clapet anti-retour à l'origine. L'entreprise W_____ SARL avait ajouté ces clapets sur les quatre conduits d'évacuation des eaux usées dans le faux-plafond. Ces clapets n'avaient

aucune fonction pour éliminer les odeurs, mais étaient obligatoires pour éviter tout retour d'eaux usées provenant de l'immeuble, afin d'éviter d'inonder les locaux du cabinet. L'installation de ventilation double-flux ne pouvait techniquement pas être à l'origine des odeurs, de même que les deux ventilo-convecteurs. Les travaux suggérés par AE_____ SA en avril 2019 n'étaient pas efficaces pour éviter les problèmes d'odeurs.

En conclusion, les installations sanitaires actuelles présentaient deux défauts qui étaient à l'origine des mauvaises odeurs situés au niveau des stations de relevage et des conduits de raccordement sur collecteur d'eaux usées. Les corrections à apporter étaient les suivantes : installation d'un siphon après chaque clapet de retour dans le faux-plafond afin d'éviter un retour des odeurs d'eaux usées de l'immeuble dans les stations de relevage et création d'une colonne de ventilation avec raccordement aux quatre stations de relevage et sortie en toiture. Ces travaux étaient estimés à 32'000 fr.

Entendu en qualité de témoin, AG_____ a confirmé la teneur de son rapport. Il a déclaré que ses passages au centre médical avaient duré 1h30, précisant s'être promené dans tout le cabinet. Les odeurs ne pouvaient selon lui provenir que des stations de relevage. Non seulement, ces stations n'avaient pas été installées dans les règles de l'art, mais les mauvaises odeurs ne pouvaient pas provenir, après vérification, des installations de ventilation, ni du ventilo-convecteur. Il était inévitable que les stations de relevage, telles qu'installées, soient à l'origine des odeurs. Si les corrections proposées dans son rapport étaient mises en place, le problème d'odeurs serait réglé.

h. Dans des écritures du 26 février 2021, les locataires ont à nouveau allégué que les problèmes d'odeurs persistaient malgré les nettoyages réguliers des pompes de relevage, lesquels avaient eu lieu les 12 février 2020, 12 octobre 2020 et 12 février 2021, ce qui les contraignait régulièrement à condamner pour une certaine période des parties de l'objet loué.

i. Le Tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins dont les déclarations ont été reportées ci-dessus dans la mesure de leur pertinence pour l'issue du litige.

j. Dans des écritures du 21 février 2022, les locataires ont répété que les odeurs persistaient malgré le nettoyage régulier des pompes, ce qui les contraignait régulièrement à condamner pour une certaine période des parties de l'objet loué.

k. Le 7 avril 2022, A_____ AG a déposé une requête de mesures provisionnelles en libération des loyers consignés pour tout montant dépassant 204'212 fr. 30, qui a été rejetée par le Tribunal par jugement du 18 août 2022, faute de l'existence d'un préjudice difficilement réparable. Ce jugement a été confirmé par la Cour de justice par arrêt du 12 décembre 2022.

l. La cause a été gardée à juger sur le fond le 14 juin 2022.

E. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a, sur les points demeurant litigieux, considéré que les mauvaises odeurs provenaient des quatre pompes de relevage automatique des eaux usées, installées en 2005 par les précédents locataires. Or, le contrat de bail des précédents locataires n'avait pas été transféré à B_____ SA et C_____ au sens de l'art. 263 CO et ceux-ci n'avaient pas repris les installations concernées. En outre, les mauvaises odeurs n'étaient pas dues à un entretien insuffisant des pompes de relevage ni aux travaux effectués par B_____ SA et C_____ en 2016. La responsabilité des défauts affectant les pompes de relevage incombait donc à la bailleresse, laquelle avait loué aux locataires des locaux équipés de stations de relevage, sans émettre de réserve à ce sujet. A_____ AG devait ainsi être condamnée à procéder à la remise en état des locaux loués, en supprimant, respectivement en faisant cesser toutes odeurs incommodantes, dans un délai de trois mois dès l'entrée en force du jugement.

Par ailleurs, au regard de la jurisprudence, une réduction de loyer de 15% du 26 septembre 2016 jusqu'à la suppression du défaut devait être accordée aux locataires, soit 2'050 fr. 65 par mois. Bien que les mauvaises odeurs étaient fluctuantes, qu'elles n'avaient pas été ressenties tous les jours et que les locataires ne s'en étaient pas ou plus plaints entre août 2017 et août 2018, les locaux abritaient un cabinet médical pour lequel l'hygiène était particulièrement importante. En outre, une salle de soins à tout le moins n'avait, par moment, pas pu être utilisée en raison de l'intensité des odeurs et il n'était pas possible, au vu du caractère fluctuant des odeurs, d'anticiper et de s'organiser en conséquence, de sorte que de nombreux patients avaient pâti de la situation. Enfin, les employés du centre médical avaient décrit les odeurs comme fortes et pouvant parfois durer toute la journée. A_____ AG devait ainsi être condamnée à verser aux locataires le trop-perçu de loyer en découlant avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2019.

Le Tribunal a également retenu que les frais d'avocats engagés par les locataires préalablement à l'introduction de la cause en conciliation pouvaient être considérés comme indispensables. La situation nécessitait en effet à tout le moins des connaissances générales en droit du bail, de sorte que les locataires, qui n'étaient pas rompus aux affaires immobilières, étaient légitimés à solliciter les conseils d'un avocat. La bailleresse devait ainsi être condamnée au remboursement des frais concernés, réduits à 3'883 fr. 25, une partie des frais invoqués concernant la préparation de la demande en conciliation, avec intérêts à 5% dès le 24 avril 2018.

Enfin, le Tribunal a validé la consignation opérée et ordonné la restitution aux locataires des sommes consignées à concurrence de la réduction de loyer admise, le solde revenant à la bailleresse, en précisant, en se référant à deux arrêts de la Cour de justice, que la consignation prenait fin avec l'entrée en force du jugement.

EN DROIT

1. **1.1** Les jugements finaux rendus par le Tribunal des baux et loyers dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, de 10'000 fr. au moins sont susceptibles de faire l'objet d'un appel écrit et motivé auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice dans un délai de 30 jours à compter de leur notification (art. 308 et 311 CPC; art. 122 let. a LOJ).

Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1).

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

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

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

références). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un délai inférieur à dix jours ne suffit pas à garantir l'exercice du droit de répliquer, tandis qu'un délai supérieur à vingt jours permet, en l'absence de réaction, d'inférer qu'il a été renoncé à celui-ci (arrêts du Tribunal fédéral 6B_1035/2022 du 12 janvier 2023 consid. 3.3.1; 6B_1058/2018 du 17 décembre 2018 consid. 1.1). Le délai en question ne correspond pas à celui dans lequel l'intéressé doit répliquer, mais bien celui à l'issue duquel l'autorité peut rendre sa décision en l'absence de réaction (arrêts du Tribunal fédéral 6B_240/2022 du 16 mars 2023 consid. 1.1.2; 1C_338/2020 du 19 janvier 2021 consid. 2.3; 2C_441/2019 du 27 septembre 2019 consid. 2.1).

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

Contrairement à ce que soutiennent les intimés, l'appel est suffisamment motivé. Il mentionne en effet quels aspects du jugement querellé sont contestés (validité de la consignation, quotité de la réduction de loyer et imputation des frais d'avocat avant procès des intimés), les faits qui n'auraient pas été établis correctement et pour quels motifs, les dispositions légales qui auraient été violées et les raisons pour lesquelles elles auraient été violées. L'appel répond ainsi aux exigences de motivation prévues par la loi. Sa recevabilité sera en conséquence admise.

Le mémoire de réponse et d'appel joint est également recevable pour avoir été déposé dans le délai et la forme prescrits par la loi. Il en va de même des écritures subséquentes des parties.

A cet égard, si les intimés ne mentionnent pas expressément le motif sur lequel ils fondent leur appel joint, une lecture de celui-ci permet de comprendre aisément que le motif invoqué est une violation du droit, de sorte que le grief de défaut de motivation soulevé par l'appelante est infondé. Par ailleurs, il ne saurait être considéré que les déterminations spontanées de l'appelante sur la duplique à l'appel principal des intimés, déposées 28 jours après la communication de ce dernier acte, sont tardives. D'une part, le délai énoncé par la jurisprudence du Tribunal fédéral pour l'exercice du droit de répliquer correspond au délai d'attente imposé au juge avant de pouvoir rendre son jugement et non au délai dont dispose la partie qui souhaite répliquer. D'autre part, les déterminations sont intervenues dans le délai de 30 jours dont l'appelante disposait pour dupliquer sur appel joint, de sorte que la procédure n'a pas été retardée.

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

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

2. Les intimés sollicitent de connaître à l'avance la composition de la Cour de céans et que ses membres soient invités à faire état d'un éventuel motif de récusation au motif que le conseil de l'appelante est juge assesseur à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

2.1 La composition et la formation des tribunaux civils appelés à statuer relèvent de l'organisation judiciaire cantonale (art. 3 CPC). Le tribunal est valablement constitué lorsqu'il siège dans une composition qui correspond à ce que le droit cantonal prévoit (ATF 129 V 335 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2017 du 22 juin 2017 consid. 2.2.1).

La garantie d'un juge impartial comprend le droit de connaître la composition de l'autorité appelée à statuer (ATF 117 Ia 322 consid. 1c). Ce droit est respecté si le justiciable peut trouver les noms des magistrats entrant en ligne de compte dans une source accessible au public, telle Internet (arrêts du Tribunal fédéral 5D_141/2014 du 22 janvier 2015 consid. 3; 5A_335/2010 du 6 juillet 2010 consid. 2.2.2; 1P.188/2005 du 14 juillet 2005 consid. 2.4, in : Pra 2006 no 25; cf. aussi ATF 139 III 120 consid. 3.2.1). Il n'existe ainsi pas un droit à la communication préalable de la composition de l'autorité amenée à se prononcer (ATF 144 I 37 consid. 2.3.3). Il n'existe en outre aucun droit à la communication du plan de répartition des affaires (arrêts du Tribunal fédéral 5D_141/2014 du 22 janvier 2015 consid. 3 et 5A_605/2013 du 11 novembre 2013 consid. 3.1).

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

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

Par ailleurs, les magistrats et les juges assesseurs étant, de par la loi, tenus d'annoncer tout éventuel motif de récusation, il apparaît inutile de les inviter à

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

3. Les intimés sollicitent que l'appelante soit invitée à changer de conseil durant la présente procédure d'appel en raison de la qualité de juge assesseur de ce dernier auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

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

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

4. **4.1** La Cour examine d'office la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux ainsi que des conclusions nouvelles en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2016, n. 26 ad art. 317 CPC).

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des vrais nova, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Tant que la phase des délibérations d'appel n'a pas débuté, des faits et moyens de preuve nouveaux peuvent encore être introduits au procès, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC (ATF 142 III 413 consid. 2.2.5).

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

présenté sans retard. Il pouvait au demeurant encore être invoqué dans la mesure où la phase des délibérations d'appel n'avait pas débuté, la cause n'ayant été gardée à juger que le 1er mai 2023.

Pour les mêmes motifs, les moyens de preuve proposés par les intimés à l'appui desdits faits nouveaux, soit l'audition de divers témoins, sont également recevables. Autre est la question de savoir si l'administration de ces moyens de preuve se justifie. Ce point sera examiné ultérieurement.

5. L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits, reprochant aux premiers juges d'avoir omis certains éléments essentiels pour la résolution du litige.

L'état de fait retenu par le Tribunal a, en tant que de besoin, été complété sur la base des pièces de la procédure, de sorte que le grief de l'appelante en lien avec la constatation inexacte des faits ne sera pas traité plus avant.

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

6. Les intimés soutiennent que le rapport de Z_____ du 30 octobre 2018, correspondant à la pièce no 7 déposée par l'appelante en première instance, est irrecevable au motif qu'il s'agit d'une expertise privée de partie, l'intéressé étant un organe de l'appelante.

S'il est exact que ledit rapport constitue une expertise privée et qu'une telle expertise ne constitue pas un moyen de preuve mais un simple allégué de partie, cela ne saurait toutefois entraîner son irrecevabilité, la jurisprudence admettant que les expertises privées sont susceptibles d'apporter la preuve, en combinaison avec des indices, établis par des moyens de preuve (cf. ATF 141 III 433 consid. 2.6). La valeur probante qu'il convient d'accorder au rapport de Z_____ du 30 octobre 2018 sera examinée au moment de l'appréciation des différents moyens de preuve.

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

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

Un moyen de preuve n'est régulièrement offert que lorsque l'offre de preuve peut être clairement rattachée à l'allégation de fait qu'elle vise à prouver et inversement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_370/2016 du 13 décembre 2016 consid. 3.3). La procédure probatoire ne sert pas à remplacer ou à compléter l'absence d'allégations, mais au contraire, elle suppose ces dernières (ATF 144 III 67 consid. 2.1).

La maxime inquisitoire applicable en procédure simplifiée est une maxime inquisitoire "*sociale*", qui a avant tout été instituée pour compenser une inégalité de force ou de connaissances juridiques entre les parties. Elle ne modifie en rien la responsabilité des parties quant à la détermination des faits. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits pertinents pour le sort de la cause ni d'offrir les preuves à administrer cas échéant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_701/2012 du 19 avril 2013 consid. 1.2).

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

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

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

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

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

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

8.1.1 Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1). Il peut consister en des immissions qui diminuent ou entravent l'usage de la chose louée, telles des odeurs incommodantes (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 269).

La loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1 et 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1).

Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigée du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort (LACHAT/GROBET THORENS/

RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 41 ad art. 258 CO).

Le défaut est mineur lorsqu'il n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation relevant de l'entretien normal de la chose (LACHAT/ GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 274).

Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il lui incombe, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, op. cit., n. 56 ad art. 258 CO).

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

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

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

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

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

pour le surplus (arrêts du Tribunal fédéral 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 et 4C.45/2003 du 28 avril 2003 consid. 2.2.2).

8.2 En l'espèce, les intimés se sont plaints à plusieurs reprises de la présence d'odeurs incommodantes dans le centre médical, tant avant l'introduction de la présente procédure que pendant. Diverses entreprises, certaines mandatées par les intimés d'autres par l'appelante, sont intervenues entre l'été 2016 et le mois d'avril 2019, pour identifier l'origine du problème, respectivement pour tenter d'y remédier, ce qui tend à démontrer la réalité des plaintes émises. Trois d'entre elles, soit S_____ SA, AB_____ SA et AE_____ SA, ont d'ailleurs expressément indiqué avoir constaté l'existence d'odeurs. La présence de nuisances olfactives a également été relevée par l'ingénieur mécanicien de l'appelante, Z_____, dans son rapport du 30 octobre 2018, dont il ressort qu'une odeur d'eaux usées apparaissait lors du fonctionnement de la pompe de relevage automatique, et admise par l'appelante dans ses courriers du 31 mai, 8 octobre 2018 et 25 février 2019. Il n'est par ailleurs pas démontré que les problèmes d'odeurs auraient été supprimés. Les derniers travaux destinés à remédier aux problèmes d'odeurs ont eu lieu le 21 décembre 2018, l'intervention de la société AE_____ SA ayant uniquement consisté à contrôler les installations et à identifier les travaux devant être réalisés. Or, postérieurement à cette date, de nouveaux problèmes d'odeurs ont été signalés aux intimés par une de leur employée les 1er février et 29 avril 2019, un nouvel avis des défauts a été adressé à l'appelante le 8 février 2019 et une légère odeur a été constatée dans une des salle d'examen le 16 avril 2019 par la société AE_____ SA. L'expert a au demeurant constaté que les pompes de relevage présentaient des défauts compatibles avec la diffusion de mauvaises odeurs.

S'agissant de la fréquence ainsi que l'intensité des odeurs, E_____ a déclaré avoir ressenti chaque semaine pendant des mois de fortes odeurs d'une durée variable, en particulier dans la cuisine, les salles de soins et le vestiaire du cabinet, qui se propageaient ensuite dans l'ensemble des pièces. Elle a également précisé que, depuis le mois de septembre 2020, les odeurs étaient moins fréquentes mais toujours présentes. Le fait qu'il s'agisse du témoignage d'une employée des intimés ne saurait suffire pour lui dénier toute valeur probante, en particulier s'il est étayé par d'autres éléments de preuve. Or, l'intensité des nuisances olfactives ressenties ainsi que leur fréquence hebdomadaire ont été corroborées par F_____. Contrairement à ce que soutient l'appelante, la qualité d'ancien employé de ce dernier ne saurait remettre en cause son témoignage dans la mesure où la relation professionnelle qui le liait aux intimés avait pris fin depuis plus de trois ans lors de son audition par les premiers juges. Le caractère régulier des nuisances olfactives est par ailleurs attesté par le relevé établi par les intimés au mois d'octobre 2018 qui fait état de huit épisodes d'odeurs en un mois ainsi que par le témoignage d'un ancien employé de AE_____ SA, qui a déclaré être venu deux ou trois fois sur place et avoir senti des odeurs fortes dans la cuisine. Le témoin

D_____ a par ailleurs déclaré qu'à une période, les employés des locataires se plaignaient presque quotidiennement de la présence des odeurs. Le fait qu'il y ait certaines périodes où les intimés n'ont plus fait état d'émanations, notamment entre août 2017 et août 2018, ne saurait revêtir un caractère déterminant dans la mesure où il a été retenu que les odeurs persistaient toujours à ce jour.

Partant, au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer comme établi l'existence d'odeurs incommodantes périodiques affectant les locaux loués ainsi que leur persistance depuis le mois de septembre 2016, date à laquelle les locataires s'en sont plaints pour la première fois auprès de l'appelante. Les auditions de témoins sollicitées par les intimés en appel afin de démontrer ce fait n'apparaissent ainsi pas nécessaires.

Dans la mesure où les locataires d'un centre médical peuvent légitimement s'attendre à disposer de locaux permettant de déployer leur activité professionnelle et d'accueillir les patients dans de bonnes conditions, il doit être admis que la présence périodique d'odeurs incommodantes, même d'une étendue limitée et d'une durée variable, entrave l'usage pour laquelle la chose a été louée. Il ne s'agit pas là d'un menu défaut, les travaux d'élimination préconisés par l'expert judiciaire ne constituant pas de simples travaux de nettoyage et de réparation. C'est en conséquence à juste titre que les premiers juges ont retenu l'existence d'un défaut ouvrant les droits de garantie.

Reste à déterminer si, comme le soutient l'appelante, l'élimination du défaut incombe aux intimés.

Selon le rapport d'expertise établi à la demande du Tribunal, la suppression des odeurs incommodantes implique d'installer un siphon après chaque clapet de retour dans le faux-plafond et de créer une conduite de ventilation avec sortie en toiture. Le coût de ces travaux est estimé à 32'000 fr. Il ne s'agit ainsi indéniablement pas de menus travaux, respectivement de travaux d'entretien entrant dans le cadre des contrats de maintenance relatifs aux pompes de relevage dont il est établi que les frais en résultant sont assumés par les intimés.

En outre, si, selon le contrat de bail, les dépenses induites par l'entretien et le remplacement d'aménagements mis en place par les intimés sont exclusivement à leur charge, il n'existe en revanche aucune clause relative aux installations posées par les précédents locataires. Il est précisé que les locaux sont repris dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de la visite préalable à la conclusion du contrat de bail. Il peut ainsi en être conclu que les aménagements existants lors de la prise de possession du centre médical étaient compris dans le bail. L'appelante n'a d'ailleurs pas contesté, lorsque le défaut lui a été signalé, l'affirmation des intimés selon laquelle la réparation du défaut affectant les pompes était à sa charge, ayant au contraire mandaté des entreprises afin de remédier au problème. Elle n'a

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

Par ailleurs, comme l'ont relevé les premiers juges, le contrat de bail des précédents locataires n'a pas été transféré aux intimés, sa teneur étant différente de celui conclu subséquemment par ces derniers. Il n'a au demeurant pas été allégué en première instance que les pompes de relevage auraient été reprises par les intimés et aucun élément au dossier ne permet de le retenir. Il ne saurait ainsi être reproché aux premiers juges d'avoir retenu que les intimés n'ont pas repris les pompes de relevage.

Enfin, il résulte de l'expertise judiciaire que les nuisances olfactives ne sont pas dues à un mauvais entretien des pompes de relevage. Le remplacement de filtres préconisé par Z_____ n'a d'ailleurs pas permis de remédier au défaut.

C'est en conséquence à juste titre que les premiers juges ont considéré que la réparation de défaut affectant les pompes de relevage n'incombait pas aux intimés.

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

9.1 Le locataire qui entend consigner le loyer doit préalablement demander au bailleur de réparer le défaut en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire (cf. art. 259g al. 1 CO).

Le délai convenable dans lequel le bailleur doit réparer le défaut dépend de toutes les circonstances du cas particulier, notamment du genre de défaut, de l'importance des travaux à effectuer, du degré d'urgence, du temps nécessaire à obtenir d'éventuelles autorisations, voire des devis. Il s'agit d'une notion indéterminée, qui laisse au juge du fait un certain pouvoir d'appréciation (art. 4 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.3).

Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe de l'indiquer au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2). A défaut, il est censé s'en accommoder et ne saurait invoquer ultérieurement la brièveté du délai pour contester la validité de la consignation (AUBERT, op. cit., n. 29 ad art. 259g CO).

9.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, le délai qui lui a été accordé pour remédier au défaut n'a pas commencé à courir au moment de l'expédition du courrier du 18 mars 2019. En effet, ce courrier tendait uniquement à lui signifier que la demande de remise en état avec menace de consignation des loyers adressée le 8 février 2019 était maintenue.

L'échéance du délai pour remédier au défaut a initialement été arrêtée au 28 février 2019. Elle a par la suite été prolongée au 31 mars 2019. Or, à la suite de cette prolongation, l'appelante n'a pas fait valoir que le délai demeurait trop court mais s'est contentée, par courrier du 25 février 2019, de nier l'existence d'un défaut. Elle n'a par ailleurs entrepris aucune démarche en vue de procéder aux réparations sollicitées. Elle ne saurait ainsi en conséquence, au stade de la présente procédure, invoquer la brièveté du délai fixé pour contester la validité de la consignation.

Le grief de l'appelante à cet égard est en conséquence infondé.

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

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

10.1 Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci (art. 259d CO).

La réduction de loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul

proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4).

Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 316; AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO).

Le défaut n'a pas, pour ouvrir le droit à la réduction de loyer, à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée. Un défaut qui en entrave ou restreint l'usage peut donner lieu à une réduction de loyer (AUBERT, op. cit, n. 9 ad art. 259d CO).

La Cour de justice a consenti aux réductions de loyers suivantes, en lien avec des nuisances olfactives (répertoriées pour certaines in AUBERT, op. cit, n. 67 ad art. 259d CO); 5% pour des émanations occasionnelles de fumées restreignant l'usage d'une terrasse (ACJC du 8 octobre 1984); 5% pour des odeurs d'acide dans la salle de douche ainsi que de cuisine et de poubelle dans le hall d'entrée et la salle à manger présentes occasionnellement durant plusieurs années (ACJC/100/2019 du 24 janvier 2019 confirmé par l'arrêt du Tribunal 4A_108/2019 du 22 janvier 2020); 5% entre le 31 mars et le 30 juin 2015 pour des odeurs de cannabis s'immisçant dans un appartement dont la fréquence, la durée et l'intensité n'ont pas été démontrées (ACJC/932/2018 du 12 juillet 2018); 5% pour des odeurs d'égouts et d'œufs pourris dans un restaurant (ACJC/451/2009 du 20 avril 2009); 8% pour des odeurs de mazout s'étant manifestées de manière irrégulière dans des bureaux entre le 1er février et le 30 septembre 2001 (ACJC/1099/2004 du 4 octobre 2004); 10% pour des émanations occasionnelles de fumées nauséabondes issues du fonds voisin (ACJC du 20 novembre 1989); 10% du 25 juin 2009 au 30 avril 2010, puis du 15 octobre 2010 au 11 mars 2011 pour des odeurs nauséabondes ressenties de manière sporadique dans des bureaux principalement sur les paliers de l'étage et à la réception ainsi que dans le local de la photocopieuse et le vestiaire des employés (ACJC/879/2012 du 18 juin 2012); 10% du 1er mars 2001 au 3 décembre 2003 pour des odeurs de cuisine ainsi que des odeurs difficiles à définir qui obligeaient le locataire à se lever pour aérer (ACJC/624/2006 du 16 juin 2006); 10% entre le 1er avril 1996 et le 31 mars 1999 pour des odeurs incommodantes présentes quelques jours par an dans certaines pièces d'une villa (ACJC/686/2001 du 22 juin 2001); 10% pour des odeurs d'égouts ayant incommodé les clients d'une petite salle de restaurant du 1er janvier au 21 décembre 1995, dont la constance n'a pas pu être établie précisément (ACJC/293/2000 du 13 mars 2000).

Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 5.1).

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

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

Il y a par ailleurs lieu de tenir compte que les locaux loués abritent un centre médical et doivent donc offrir de bonnes conditions d'hygiène. La présence de mauvaises odeurs, même d'une durée et d'une fréquence variable, est donc

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 19 septembre 2022 par A_____ AG et l'appel joint interjeté le 24 octobre 2022 par B_____ SA et C_____ contre le jugement JTBL/608/2022 rendu le 18 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19419/2018.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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