



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22631/2017

ACJC/1424/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 12 OCTOBRE 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 février 2020, comparant par Me Nadia Isabel CLERIGO, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ et **Madame C**_____, domiciliés _____, intimés, comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.10.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/129/2020 du 21 février 2020, reçu par les parties le 25 février 2020, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ et C_____ à verser à A_____ la somme de 48'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 juillet 2017 (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à verser à B_____ et C_____ la somme de 48'000 fr. (ch. 2), ainsi que la somme de 7'479 fr. 30, avec intérêts à 5% dès le 23 février 2018 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 20 avril 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement précité, dont il requiert l'annulation. Il ne prend pas de conclusions formelles, mais l'on constate, à la lecture de l'appel, qu'il admet devoir à ses parties adverses les redevances contractuelles impayées du 1^{er} mars au 17 mai 2017 (qu'il chiffre à 20'533 fr.), les redevances du Service de la sécurité et de l'espace publics pour la période du 1^{er} janvier au 17 mai 2017 (qu'il chiffre à 171 fr. 40) et les frais I_____ [téléphonie] pour la même période (qu'il ne chiffre pas) (mémoire d'appel, p. 8).
- b.** Dans leur réponse du 22 mai 2020, B_____ et C_____ concluent à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** A_____ a répliqué le 16 juin 2020, en persistant dans ses conclusions.
- d.** B_____ et C_____ ont renoncé à dupliquer et les parties ont été informées le 10 juillet 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :
- a.** Par contrat non daté, B_____ et C_____, propriétaires du fonds de commerce d'un café-restaurant exploité à la rue 1_____ 34 à Genève et locataires principaux des locaux (ci-après : les sous-bailleurs), ont remis à A_____ (ci-après : le fermier) la gérance libre de l'établissement pour une durée de 60 mois, du 1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2020, renouvelable d'année en année sauf résiliation notifiée par lettre recommandée "six mois à l'avance avant son échéance".
- La redevance mensuelle a été fixée à 8'000 fr., comprenant 3'700 fr. de sous-loyer.
- A_____ a exploité l'établissement à l'enseigne "D_____".
- a.a** Le fermier devait constituer auprès d'un établissement bancaire une garantie de loyer de 48'000 fr. (art. 16 du contrat). Il est admis que cette somme a été remise en espèces aux sous-bailleurs, lesquelles l'ont conservée par-devers eux. Le jugement du Tribunal n'est pas contesté en tant qu'il condamne les sous-bailleurs à restituer ce montant au fermier (ch. 1 du dispositif).

a.b L'art. 4 du contrat prévoyait l'établissement d'un inventaire à annexer au contrat pour en faire partie intégrante. Les objets figurant à l'inventaire devaient rester la propriété exclusive des sous-bailleurs et être entretenus et utilisés avec soin et diligence par le fermier, qui s'engageait à les restituer en bon état à la fin du contrat.

Aucun inventaire n'a cependant été établi par les parties.

a.c Selon l'art. 5 du contrat, le fermier avait la charge des réparations courantes, notamment celles consécutives à des détériorations ou à l'usure, de l'entretien et du contrôle des installations et matériel confiés en gérance. Il déclarait avoir pris connaissance de l'état des locaux et du matériel et installations.

a.d L'art. 7 du contrat prévoyait que le fermier supporterait tous les frais généraux et les charges d'exploitation, notamment les charges fiscales, TVA, charges sociales du personnel, taxes, redevances, électricité, etc.

a.e L'art. 10 du contrat avait la teneur suivante : *"A la fin du présent contrat, le gérant devra restituer le commerce en parfait état, tel qu'il l'a reçu, compte tenu de l'usure normale. Il s'engage à remplacer le mobilier, le matériel, l'agencement et les installations qu'il aurait pu détériorer au cours de l'exploitation. Dans le cas contraire, il devra supporter, lors de la remise des locaux à la fin du contrat, le coût en résultant et devra payer la contre-valeur sur la base d'un prix fixé d'un commun accord ou, à défaut, selon devis qui devra être sollicité au fournisseur ou installateur. Lors de la remise des locaux, le gérant devra également remettre la preuve que les contrôles et entretiens nécessaires ont été effectués pour toutes installations nécessitant des entretiens périodiques (chambre froide, ventilation, etc.)"*.

a.f A_____ a été assuré en responsabilité civile professionnelle auprès de E_____ durant la période du 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2017 pour l'exploitation de l'établissement. Il a réglé les primes "ponctuellement" selon une attestation de E_____ du 23 août 2018.

b. Par courrier recommandé du 3 mars 2017 envoyé à l'ancienne adresse privée du fermier (45, avenue 2_____ à Genève), les sous-bailleurs ont informé celui-ci qu'ils avaient appris que le détenteur de la patente avait "résilié son mandat" et que dès lors, le fermier "fonctionnait sans patente". Ils lui demandaient de régulariser sa situation et de leur confirmer qu'une assurance RC avait été conclue pour l'établissement, avec copie de la police.

Le fermier allègue ne pas avoir reçu ce courrier.

c. Par courriers recommandés du 9 mars 2017 adressés au 34, rue 1_____ (restaurant) et au 45, avenue 2_____ (ancien domicile), à Genève, les sous-

bailleurs ont mis en demeure le fermier de verser la somme de 8'000 fr. représentant la redevance de mars 2017 dans les 30 jours suivant la réception du courrier, sous menace de résiliation du contrat.

Le fermier admet avoir reçu la mise en demeure adressée au restaurant.

d. Dans le courant du mois de mars 2017, le fermier a informé les sous-bailleurs que son restaurant ne fonctionnait pas bien. Il leur a proposé de quitter les locaux à fin août 2017, les sous-bailleurs pouvant utiliser la garantie bancaire pour payer les six mois de loyers (mars à août 2017).

Il est admis qu'aucun accord n'a été trouvé entre les parties à ce sujet.

e. A_____ a indiqué à F_____, serveuse au "D_____", qu'il allait "prendre un petit bar au 38bis, rue 1_____ et garder en parallèle le D_____" (témoignage F_____).

Le 1^{er} avril 2017, le fermier a signé un contrat de gérance libre avec G_____, gérant de l'établissement "H_____" situé au 38bis, rue 1_____ à Genève. A teneur de ce contrat, A_____ acceptait de reprendre la gestion de l'établissement. Le contrat a été conclu pour une durée de 24 mois, débutant le 1^{er} du mois suivant celui de la date de la signature du contrat.

f. Par courriers recommandés du 7 avril 2017, envoyés au 34, rue 1_____ et au 45, avenue 2_____, les sous-bailleurs ont mis en demeure le fermier de leur verser les redevances de mars 2017 dans un délai de 30 jours et d'avril 2017 dans un délai de 60 jours, sous menace de résiliation du bail.

Le fermier admet avoir reçu la mise en demeure adressée au restaurant.

g. Par courriers recommandés du 19 avril 2017 envoyés aux deux mêmes adresses, les sous-bailleurs ont mis en demeure le fermier de leur faire parvenir la preuve qu'une assurance RC avait été conclue sur l'établissement et la preuve de la régularisation des conditions d'exploitation depuis la démission du titulaire de la patente.

Le fermier admet avoir reçu la lettre adressée au restaurant.

h. Fin avril/début mai 2017 (interrogatoire A_____, procès-verbal de l'audience du Tribunal du 30 octobre 2018, p. 3) A_____ a apposé sur la vitrine du café-restaurant "D_____" une affichette dont la teneur était la suivante : "Changement d'adresse Rue 1_____ 38 H_____", mention suivie d'une flèche indiquant la gauche.

Durant la première quinzaine de mai 2017, A_____ "partageait son temps" entre le café-restaurant "D_____" et le "restaurant H_____", alors que F_____ était

"tout le temps au D_____ " (témoignage F_____). L'établissement "D_____" est resté ouvert jusqu'au 17 mai 2017 (témoignage F_____; cf. également témoignage G_____).

i. Le 8 mai 2017, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a averti les sous-bailleurs avoir reçu des plaintes du voisinage concernant des containers situés devant le restaurant "D_____" dégageant des odeurs nauséabondes et desquels un liquide s'écoulait. Elle leur demandait de remédier à cette situation, sous menace de résiliation du bail.

j. Par courriers recommandés non retirés du 15 mai 2017, adressés au 38 et au 34, rue 1_____, les sous-bailleurs ont informé le fermier qu'ils avaient pris note du transfert de son activité au 38, rue 1_____ et du fait qu'il avait "renoncé à l'exploitation des locaux du restaurant". N'ayant reçu aucune réponse "concernant l'absence d'assurance" et compte tenu du risque qui en résultait "pour la sécurité publique de par les appareils et installations électriques laissés dans l'établissement", ils n'avaient "d'autres choix que d'accéder aux locaux pour procéder aux contrôles et débranchements des installations".

k. B_____ disposait d'une clé de l'établissement, de sorte qu'il a pu "accéder facilement à l'intérieur des locaux" le 17 mai 2017 (déclaration du 16 novembre 2017 de B_____ à la Police). Il a "débranché les installations du restaurant et de la cave, mais pas de la cuisine car il y avait des frigos avec de la nourriture" (interrogatoire B_____, procès-verbal de l'audience du Tribunal du 30 octobre 2018, p. 2).

Le 17 mai 2017, les sous-bailleurs ont fait procéder au changement du cylindre de la porte d'entrée de l'établissement. L'intervention leur a coûté 380 fr.

Ils n'ont pas remis la nouvelle clé au fermier. Ils allèguent avoir remis une clé à la régie et produisent à ce sujet une attestation datée du 16 novembre 2018, par laquelle celle-ci certifie, sans autre précision, que C_____ a "déposé une clé de l'arcade à la régie".

l. Par courriers recommandés non réclamés du 18 mai 2017 adressés au 38 et 34, rue 1_____, les sous-bailleurs ont pris note du "déménagement" de l'activité du fermier et de la "fermeture de l'établissement". Ils estimaient que ces éléments constituaient "une renonciation au contrat de bail et à la jouissance des locaux". Ils acceptaient la restitution des locaux et réitéraient qu'ils n'avaient d'autre choix que d'accéder immédiatement aux locaux, vu "l'absence de toute communication sur la conclusion d'une assurance et les plaintes répétées du propriétaire de l'immeuble et du voisinage".

Les sous-bailleurs ont annexé à chaque courrier un avis de résiliation de bail pour le 30 juin 2017, résiliation notifiée pour sauvegarder leurs droits, ce congé ne

privant pas d'effet la restitution des locaux, laquelle était acceptée. Le fermier était invité à prendre contact avec les sous-bailleurs pour "établir un état des lieux de sortie".

m. Le 18 mai 2017, F_____ s'est rendue au travail, mais n'a pas réussi à ouvrir la porte du restaurant (témoignage F_____).

Le même jour, A_____ a appelé la Police, qui lui a répondu qu'elle ne pouvait rien faire, la régie, qui lui a indiqué qu'il fallait qu'il s'"arrange avec les propriétaires" et B_____, qui lui a dit qu'à partir de ce jour il (le fermier) ne rentrerait plus dans son restaurant (interrogatoire A_____, procès-verbal de l'audience du 15 mai 2018 du Tribunal, p. 4). B_____ ne se souvenait plus de cet appel, mais se rappelait que le 18 mai 2017 il avait rencontré A_____, qui lui avait demandé de pouvoir récupérer son stock, mais ne lui avait pas demandé les clés (interrogatoire B_____, même procès-verbal, pp. 4-5).

n. Le 2 juin 2017, le fermier a informé les sous-bailleurs qu'il ne contestait pas le défaut de paiement dont il était fait mention dans le courrier du 9 mars 2017. Depuis plusieurs mois, la fréquentation du restaurant avait fortement chuté, de sorte qu'il rencontrait des difficultés financières. Alors qu'aucune résiliation de bail n'avait été envoyée, les sous-bailleurs avaient changé les serrures de la porte d'entrée de l'établissement, ce qui était inadmissible et pénalement répréhensible.

Cela étant, le fermier ne souhaitait pas réintégrer l'établissement, mais exigeait de pouvoir y accéder afin de récupérer ses affaires personnelles, son stock de boissons et autres denrées estimé à 8'000 fr., soit le 13 soit le 20 juin 2017.

La garantie bancaire de 48'000 fr. avait été conservée par les sous-bailleurs, ce qui était également pénalement répréhensible. Le fermier souhaitait récupérer le montant de 27'464 fr. représentant le solde de la garantie après déduction des arriérés dus du 1^{er} mars au 17 mai 2017, date du changement de la serrure.

o. Le sous-bailleurs et le fermier se sont rencontrés le 13 juin 2017 dans les locaux litigieux, en présence de leurs conseils.

Le 14 juin 2017, les sous-bailleurs ont écrit au fermier qu'il avait été convenu que celui-ci pourrait récupérer son stock (alcool, denrées et produits alimentaires) les 20 et 21 juin 2017. Il devait également procéder au nettoyage des locaux et au débarras des déchets, ordures, bouteilles et cartons vides. La veille, le fermier avait désigné les objets qu'il revendiquait, soit des objets et ustensiles de cuisine disposés sur le plan de travail de la cuisine, deux télévisions, une caisse enregistreuse, un appareil à carte de crédit, une machine à café, une armoire à vin, deux tableaux de trophées ainsi que des verres à vin se trouvant sur les tables. Les sous-bailleurs ont relevé qu'une machine à café, une télévision et une caisse enregistreuse se trouvaient dans les locaux lors de l'entrée en jouissance.

Ils souhaitaient récupérer ces objets ou leur valeur de remplacement. La machine à café n'avait pas été trouvée, la télévision avait été trouvée dans la cave entreposée contre un mur et la caisse enregistreuse était cassée. De plus, la porte des toilettes avait été retrouvée cassée dans la cave. La fenêtre de la cuisine était également cassée. Finalement, les sous-bailleurs attiraient l'attention du fermier sur le fait que les installations (hottes, ventilations, installations de la cuisine) devaient être laissées en bon état d'entretien.

p. Le 15 juin 2017, les sous-bailleurs ont fait évacuer le container du fermier et l'ont remplacé par un nouveau. Cette intervention a coûté 505 fr. 65.

q. Le 16 juin 2017, le fermier a répondu aux sous-bailleurs qu'en sus des éléments listés dans le courrier du 14 juin 2017, il souhaitait récupérer les nappes rouges et les chemins de table. S'agissant de la machine à café qui se trouvait dans les locaux lors de l'entrée en jouissance, les sous-bailleurs avaient expressément déclaré qu'elle ne leur appartenait pas et le contrat de gérance ne précisait rien à ce sujet, cette dernière appartenant à l'ancien gérant. S'agissant de la télévision et de la caisse enregistreuse, le fermier demandait aux sous-bailleurs de lui transmettre les copies des factures de leur acquisition, étant précisé que rien n'indiquait que le téléviseur ne fonctionnait pas. Concernant la porte cassée, le fermier ne pouvait pas la remplacer dans le court laps de temps donné par les sous-bailleurs. S'agissant de la vitre, elle était déjà cassée lors de l'emménagement, ce que des témoins pouvaient confirmer. Toutefois, par gain de paix, le fermier était disposé à payer la moitié des frais de réparation. Il souhaitait recevoir des devis des coûts de remplacements de la porte et de la fenêtre. Finalement, il demandait à recevoir une copie de la résiliation du bail.

r. Une affichette a été apposée sur la vitrine des locaux dès le 20 juin 2017 indiquant que l'arcade était à louer et que les clés étaient à disposition auprès de la régie (interrogatoire A_____, procès-verbal de l'audience du Tribunal du 15 mai 2018, p. 4).

Le 4 juillet 2017, le fermier a confirmé que les locaux "avaient finalement pu être restitués" aux sous-bailleurs le 21 juin 2017. Il a relancé les sous-bailleurs au sujet de la libération de la garantie bancaire, ainsi que des devis et factures déjà demandés.

s. Le 12 juillet 2017, les sous-bailleurs ont écrit au fermier qu'il leur devait 32'000 fr. à titre de redevances de mars à juin 2017, soit jusqu'au terme de la résiliation anticipée. Le fait qu'ils avaient été contraints d'accéder aux locaux en mai 2017 n'avait pas eu pour effet de libérer le fermier de son obligation de payer les redevances.

Par ailleurs, se fondant sur les art. 4, 5, 7 et 10 de la convention de gérance, les sous-bailleurs ont prétendu que le fermier leur devait la somme de 10'946 fr. 38 se

décomposant comme suit : 252 fr. 80 pour la redevance du Service de la sécurité et de l'espace publics, 853 fr. 30 pour les factures de télécommunication et internet, 1'955 fr. pour la peinture de la cuisine, 172 fr. 80 pour une intervention sur le climatiseur, 1'706 fr. 40 pour la lutte contre les nuisibles, 2'400 fr. pour la réparation des stores, 406 fr. 08 pour la révision et réparation du lave-verres et du lave-vaisselle et 3'200 fr. pour le nettoyage, le dégraissage et la désinfection du système de ventilation et d'aspiration de la cuisine.

En outre, le fermier leur devait la somme de 15'000 fr. environ, soit : 2'578 fr. 25 pour de la vaisselle, 5'000 fr. environ pour une caisse enregistreuse cassée, 4'500 fr. pour une machine à café, 1'800 fr. pour la porte des toilettes pour hommes "éventrée" et 1'000 fr. pour une télévision endommagée.

Les sous-bailleurs précisaient que le fermier leur devait ainsi un montant supérieur à la garantie bancaire et invoquaient la compensation, tout en restant à disposition pour discuter des prétentions des parties.

Le 25 juillet 2017, le fermier a répondu aux sous-bailleurs qu'il n'avait reçu que les courriers envoyés à l'adresse des locaux litigieux et avant le changement des serrures, soit les courriers des 9 mars, 7 et 19 avril 2017. Dans tous les cas, même s'il avait reçu les résiliations, le congé avait été notifié pour le 30 juin 2017, ce qui ne légitimait pas les sous-bailleurs à un accès urgent dans les locaux et encore moins au changement des serrures. Le transfert de l'exploitation dans l'établissement voisin et l'abandon des locaux étaient contestés. La baisse de fréquentation du restaurant avait contraint le fermier à restreindre les horaires d'ouverture, mais rien ne permettait aux sous-bailleurs de croire qu'il s'était désintéressé des locaux et voulait les restituer. Les sous-bailleurs ne pouvaient pas réclamer de loyer après le 18 mai 2017, ayant privé le fermier de l'accès aux locaux. Le fermier reconnaissait devoir 20'533 fr. A ce montant s'ajoutaient 171 fr. 40, soit la redevance du Service de la sécurité et de l'espace publics calculée au prorata, et 273 fr. 90, résultant de l'unique facture de I_____ [téléphonie] remise. La prise en charge des divers devis transmis par les sous-bailleurs était refusée et contestée, les interventions concernées relevant de l'entretien de la chose louée à la charge des sous-bailleurs. La toile était en bon état en mai 2017. Les montants retenus pour la porte des toilettes, la caisse enregistreuse et la télévision étaient contestés faute de devis ou de factures. La machine à café appartenait à l'ancien gérant. Finalement, les sous-bailleurs évoquaient du mobilier et de la vaisselle manquants, sans document à l'appui. En résumé, le fermier réclamait aux sous-bailleurs la somme de 26'021 fr. 70, soit le solde de la garantie bancaire après déduction des montants admis.

t. Le 26 juillet 2017, le fermier a déposé plainte pénale contre les sous-bailleurs pour violation de domicile, contrainte et abus de confiance. La procédure (P/4_____ /2017) a donné lieu à une ordonnance de non-entrée en matière du

Ministère public du 21 mai 2018 et à un arrêt de la Chambre pénale de recours de la Cour du 11 décembre 2018 admettant partiellement le recours du fermier et renvoyant la cause au Ministère public pour instruction sur l'abus de confiance.

La Chambre pénale de recours a notamment retenu (en relation avec la violation de domicile) que, le 17 mai 2017, les époux B_____/C_____ avaient pénétré dans l'établissement situé rue 1_____ 34, en l'absence du fermier et sans son autorisation, et qu'à cette occasion, ils avaient notamment procédé au changement de la serrure de la porte d'entrée, sans remettre à celui-ci un jeu de la nouvelle clé. Or, à ce moment-là, la résiliation du bail à loyer n'était pas encore effective, l'avis de résiliation adressé au fermier le lendemain ne prenant effet qu'au 30 juin 2017. Le contexte allégué par les mis en cause, soit l'abandon du restaurant, laissant craindre un problème de sécurité relatif aux appareils et installations électriques restés branchés, l'absence de réponse de la part du fermier s'agissant d'une assurance-responsabilité civile et la menace de la régie de résilier le bail à loyer en raison des désagréments liés aux containers, n'autorisait pas pour autant les agissements des mis en cause, en l'absence d'urgence particulière ou d'un état de nécessité rendu vraisemblable. Cela d'autant plus que, selon les déclarations du sous-bailleur, les époux B_____/C_____ possédaient un jeu de clé et pouvaient donc accéder aux locaux sans pour autant procéder au changement de la serrure. Les comportements décrits apparaissaient ainsi constitutifs d'infractions de contrainte et de violation de domicile. Cependant, le fermier ne s'était jamais plaint d'avoir été empêché de poursuivre son activité commerciale - bien au contraire, en raison de la baisse de fréquentation, il ne souhaitait pas réintégrer les locaux - mais reprochait finalement uniquement aux mis en cause de ne pas avoir été en mesure de récupérer ses affaires personnelles, qui lui avaient été restituées depuis. Partant, tant au niveau de leur culpabilité que des conséquences de leurs actes, leur comportement remplissait les conditions de l'art. 52 CP (exemption de toute peine lorsque la culpabilité de l'auteur et les conséquences de son acte sont peu importantes).

u. L'établissement litigieux a été remis en gérance à compter du 1^{er} septembre 2017.

v. Par requête déposée le 3 octobre 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 6 décembre 2017 et portée devant le Tribunal le 8 décembre 2017, le fermier a conclu à ce que le Tribunal condamne les sous-bailleurs à lui verser la somme de 48'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 juillet 2017, à titre de remboursement des sûretés.

w. Par acte du 23 février 2018, les sous-bailleurs ont conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal déboute le fermier de ses conclusions, et, sur

demande reconventionnelle, à ce qu'il condamne celui-ci à leur verser la somme de 83'680 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2017.

Ils ont fait valoir qu'ils avaient valablement résilié le contrat de gérance de manière anticipée avec effet au 30 juin 2017 pour non-paiement des redevances. Ils ont réclamé 32'000 fr. à titre de loyer de mars à juin 2017 et 20'000 fr. pour la période du 1^{er} juillet au 15 septembre 2017, au motif qu'ils n'avaient pu remettre l'établissement en gérance qu'à partir de cette dernière date.

Ils ont allégué qu'ils avaient dû changer les serrures au vu de l'état de nécessité dans lequel ils se trouvaient, à savoir notamment un risque pour la sécurité publique en raison des installations électriques, les plaintes du voisinage et l'absence de toute réaction du locataire. Ils avaient procédé à des travaux d'entretien des locaux et à des installations de matériel dans la cuisine, fin 2015 et en mars 2017. Lorsqu'ils avaient pénétré dans les locaux, ils avaient réalisé que le 20% des ampoules fonctionnaient, les poubelles étaient amoncelées, plusieurs éléments avaient été endommagés et le nettoyage n'était pas fait. Des défauts avaient été constatés dus au manque d'entretien et des nuisibles avaient envahi les lieux. En outre, du matériel avait été endommagé ou avait disparu tels qu'une chaise, des couverts et des verres.

Les sous-bailleurs ont réclamé en outre au fermier la somme de 17'291 fr. 20 pour des "travaux de réparation" (soit 380 fr. de frais de changement de serrure, 505 fr. 65 pour le container, 172 fr. 80 pour le nettoyage des filtres, 252 fr. 80 pour les redevances du Service de la sécurité et de l'espace publics, 1'955 fr. pour la peinture, 2'778 fr. pour le remplacement des stores, 1'706 fr. 40 pour la dératisation, 3'200 fr. pour la ventilation, 1'053 fr. 70 pour les factures I_____ [téléphonie], 855 fr. pour les lampes et 3'943 fr. 25 pour l'électricien) ainsi que le montant de 14'388 fr. 65 pour le "matériel disparu ou détérioré pendant la période d'exploitation du restaurant" (soit 489 fr. 65 pour des chaises, 1'599 fr. pour des couverts, 5'000 fr. pour la caisse enregistreuse, 4'500 fr. pour la machine à café, 1'800 fr. pour la porte des toilettes et 1'000 fr. pour la télévision endommagée).

En relation avec les points demeurés litigieux en appel, les sous-bailleurs ont notamment produit, allégué et offert comme moyens de preuve ce qui suit :

- des factures I_____ [téléphonie] pour un total de 1'053 fr. 70 pour les mois de janvier à août 2017, comprenant 218 fr. 10 pour janvier et février 2017, 109 fr. 10 pour mars 2017, 106 fr. 30 pour avril 2017 et 145 fr. 90 pour mai 2017 (pièce 24);

- des factures du Service de la sécurité et de l'espace publics d'un total de 505 fr. 60 pour l'année 2017;

- une facture de 172 fr. 80 de l'entreprise J_____ payée le 18 juillet 2017 relative à une intervention du 29 juin 2017 sur le "climatiseur; nettoyage des filtres et mise en

route"; les sous-bailleurs ont allégué que l'intervention avait été nécessaire parce que le fermier n'avait pas procédé à l'entretien correct de la ventilation; ils ont proposé l'audition de l'ouvrier ayant procédé aux travaux (allégué 26 et pièce 18);

- une facture du 17 juillet 2017 de K_____ SARL payée le 29 juillet 2017 relative à une intervention des 13 et 14 juillet 2017 ("nettoyage, dégraissage et désinfection du système de ventilation d'aspiration et d'extraction de cuisine" au restaurant "D_____"); les sous-bailleurs ont allégué que l'installation visée n'avait pas été entretenue durant le contrat de gérance; ils ont proposé l'audition de l'ouvrier ayant procédé aux travaux (allégué 31 et pièce 23);

- l'audition de témoins et des parties au sujet d'une caisse enregistreuse et de la porte cassée des toilettes pour hommes (allégué 21).

x. Le fermier a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles de ses parties adverses.

Il a fait valoir que, dans la mesure où les sous-bailleurs l'avaient privé de la jouissance des locaux le jour du changement du cylindre, les redevances relatives à la période postérieure à cette date n'étaient pas dues.

Par ailleurs, les sous-bailleurs avaient repris de force les locaux le 17 mai 2017 et leur courrier du lendemain ne faisait état d'aucun défaut. Le fermier n'avait été avisé des prétendus dégâts que par le courrier des sous-bailleurs du 12 juillet 2017, soit presque deux mois après le changement du cylindre. Cet avis était tardif au sens de l'art. 299a CO, de sorte que le fermier était déchargé de toute responsabilité.

y. Le Tribunal a interrogé les parties et quatre témoins. Les déclarations recueillies ont été intégrées dans la mesure utile dans les développements qui précèdent.

Le témoin L_____, ami de longue date de B_____, a déclaré être un client régulier de l'établissement "D_____", ainsi que de l'établissement sis rue 1_____ 38. Il lui semblait qu'au printemps 2017, l'établissement sis rue 1_____ 34 avait été fermé un moment, raison pour laquelle il s'était rendu à celui "situé 38, rue 5_____ qui était exploité par la même personne que celui qui exploitait le D_____". L'établissement sis rue 1_____ 34 était resté fermé depuis que le gérant avait repris l'établissement sis rue 1_____ 38.

z. Lors de l'audience du 21 janvier 2020, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives et le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que les conditions de l'art. 282 CO, relatif à la demeure du fermier, n'étaient pas réalisées, celui-ci ayant invoqué la compensation de "ses dettes de loyer avec sa créance en restitution de la garantie bancaire". Le contrat n'avait ainsi pas été valablement résilié.

Les premiers juges ont cependant retenu que le fermier avait restitué la chose de manière anticipée au sens de l'art. 293 CO. Celui-ci avait fait savoir aux sous-bailleurs en mars 2017 qu'il ne pouvait plus s'acquitter des loyers au vu de la baisse de fréquentation du restaurant et qu'il proposait de les payer avec la garantie bancaire versée en espèces jusqu'en août 2017 et de libérer les locaux à cette date. Par cette proposition, le fermier avait ainsi émis le souhait de restituer les locaux de manière anticipée. Les sous-bailleurs avaient certes adopté un comportement pénalement répréhensible en changeant les serrures des locaux. Ce comportement faisait d'ailleurs l'objet d'une procédure pénale parallèle. Toutefois, le fermier n'avait jamais sollicité des sous-bailleurs de pouvoir réintégrer les locaux et n'avait entrepris aucune démarche civile dans ce sens. Au contraire, le 2 juin 2017, il avait confirmé aux sous-bailleurs qu'il ne souhaitait pas réintégrer les locaux mais voulait pouvoir reprendre ses affaires personnelles, ce qu'il avait pu faire les 20 et 21 juin 2017. Il avait ensuite informé les sous-bailleurs, par courrier du 4 juillet 2017, avoir restitué les locaux le 21 juin 2017. Les sous-bailleurs avaient quant à eux entrepris les démarches nécessaires pour trouver un nouveau locataire dès le 20 juin 2017. Dans ce sens, le fermier avait déclaré en audience qu'une affichette avait été apposée sur la vitrine des locaux dès le 20 juin 2017 indiquant que l'arcade était à louer et que les clés étaient à disposition auprès de la régie. Les locaux avaient été reloués dès le 1^{er} septembre 2017, soit moins de trois mois après la restitution des locaux. Ainsi, le fermier était redevable du loyer du 1^{er} mars au 30 juin 2017 et des indemnités équivalentes au montant du loyer pour les mois de juillet et août 2017, le nouveau contrat de gérance ayant débuté le 1^{er} septembre et non le 15 septembre comme allégué par les sous-bailleurs.

En outre, le Tribunal, en application des art. 8 CC, ainsi que 97, 299, 299a et 299b CO, a considéré que le fermier était tenu de verser aux sous-bailleurs la somme de 7'479 fr. 30, comprenant 252 fr. 80 pour les redevances du Service de la sécurité et de l'espace publics, 1'053 fr. 70 pour les factures I_____ [téléphonie], 172 fr. 80 pour le nettoyage des filtres du climatiseur, 3'200 fr. pour le nettoyage, dégraissage et la révision de la ventilation, 1'000 fr. pour la caisse enregistreuse et 1'800 fr. pour la porte des toilettes. Il a retenu ce qui suit au sujet de ces six postes :

- les sous-bailleurs réclamaient la somme de 252 fr. 80 relative aux redevances du Service de la sécurité et de l'espace publics, soit le prorata sur six mois des factures de 460 fr. et 45 fr. 60 reçues pour toute l'année 2017. Le fermier avait déclaré en audience qu'il s'acquittait normalement directement de ces factures. Cette somme devait ainsi être mise à la charge du fermier;

- les sous-bailleurs réclamaient la somme de 1'053 fr. 70 relative aux factures I_____ dont ils avaient dû s'acquitter pour rétablir la ligne qui avait été coupée, factures datant de janvier 2017 à juillet 2017, ainsi qu'un rappel datant d'octobre 2017 pour un montant impayé de 262 fr. 50. En audience, le fermier avait confirmé que les factures I_____ arrivaient au nom des sous-bailleurs mais à l'adresse des

locaux et qu'il s'en était acquitté jusqu'au changement des serrures. Il admettait qu'il n'avait pas payé les factures I_____ du 1^{er} janvier au 31 mars 2017. Le fermier répondant de ses obligations jusqu'au 31 août 2017, il devait être condamné à payer les factures I_____ de janvier à août 2017, soit la somme de 1'053 fr. 70.

- les sous-bailleurs réclamaient un montant de 172 fr. 80 pour le nettoyage des filtres sur le climatiseur. Dans leur courrier du 14 juin 2017, les sous-bailleurs avaient attiré l'attention du fermier sur le fait que les installations telles que hottes, ventilation et installations de la cuisine devaient être rendues dans un bon état d'entretien. En outre, le contrat de gérance libre précisait que le fermier était responsable de l'entretien des installations du restaurant, notamment de leur nettoyage. Ainsi, cette somme devait être mise à la charge du locataire.

- les sous-bailleurs mettaient à la charge du fermier un montant de 3'200 fr. pour le nettoyage, dégraissage et désinfection du système de ventilation et d'aspiration de la cuisine. Le contrat indiquait que le fermier était responsable de l'entretien périodique de ce type d'installation. Dans leur courrier du 14 juin 2017, les sous-bailleurs avaient informé le locataire que les installations de la cuisine, notamment la ventilation, devaient être rendues dans un bon état d'entretien. Ainsi, la somme de 3'200 fr. devait être mise à la charge du fermier.

- les sous-bailleurs mettaient à la charge du fermier un montant de 5'000 fr. pour la caisse enregistreuse. Le fermier avait été avisé le 14 juin 2017 que la caisse enregistreuse était cassée. Il ne l'avait pas nié et avait proposé de prendre en charge son remplacement, sous présentation d'un devis ou d'une facture. Les sous-bailleurs ne produisaient aucune facture de la caisse enregistreuse. Le Tribunal, estimant la somme de 5'000 fr. comme "abusive" et usant de son pouvoir d'appréciation, a fixé le coût d'une telle caisse à 1'000 fr.

- les sous-bailleurs réclamaient le montant de 1'800 fr. pour la réparation de la porte des toilettes. Ils avaient fait mention de ce défaut dans leur courrier du 14 juin 2017. Le fermier n'avait pas contesté que cette porte était cassée. Il devait donc être condamné à payer la somme de 1'800 fr.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, celles-ci sont supérieures à 10'000 fr. (cf. également art. 94 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC; ordonnance du Conseil fédéral du 20 mars 2020 sur la suspension des délais dans les procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus (COVID-19)). Il est ainsi recevable.

1.2 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.** A juste titre, les parties ne remettent pas en cause la qualification du contrat qui les a liées en tant que contrat de bail à ferme, comprenant la sous-location des locaux ainsi que la remise en gérance libre du fonds de commerce d'un restaurant préexistant. Par ailleurs, le jugement attaqué n'est pas critiqué en tant qu'il retient que ledit contrat n'a pas été valablement résilié par les sous-bailleurs.

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'il avait restitué la chose affermée de manière anticipée au sens de l'art. 293 CO et de l'avoir ainsi condamné à payer aux intimés la redevance contractuelle de 8'000 fr. par mois, ainsi que les factures de I_____ [téléphonie] et du Service de la sécurité et de l'espace publics pour la période postérieure au 17 mai 2017, alors qu'à partir de cette date les intimés l'avaient privé, sans droit, de la jouissance des locaux.

- 2.1** **2.1.1** Le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 275 CO). La mise en «gérance libre», c'est-à-dire la cession, par le biais d'un sous-contrat, de l'usage d'un établissement public prêt à être exploité avec son matériel, sa clientèle et son réseau de fournisseurs est un contrat de bail à ferme (LACHAT, Le bail des cafés et des restaurants, *in* 18^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 227, ch. 15).

La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2).

La cession de l'usage de la chose louée, respectivement la cession de l'usage et de la jouissance de l'objet affermé, ainsi que le droit d'en jouir et partant de l'exploiter et d'en retirer les fruits naturels et civils, constituent un élément essentiel de la sous-location, respectivement du bail à ferme (CPra Bail, 2^{ème} éd. 2017 - BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 253 CO n. 59 et CARRON, art. 275 CO N 31).

En particulier, l'art 257 CO précise que le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose. Cette disposition, qui complète l'art. 253 CO, rappelle la nature synallagmatique du contrat de bail et s'applique également aux baux de sous-location (CPra Bail, 2^{ème} éd. 2017 - BIERI, art. 257 n. 1).

2.1.2 Celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat (art. 82 CO). Cette disposition institue une exception d'inexécution : le débiteur peut refuser d'exécuter sa propre prestation jusqu'à ce que de son côté, le créancier ait exécuté ou offert d'exécuter la sienne (ATF 123 III 16 consid. 2b). L'art. 82 CO vise directement les prestations issues d'un contrat synallagmatique (ou bilatéral parfait), qui sont promises l'une en échange de l'autre, soit celles qui dépendent l'une de l'autre pour leur naissance et leur exécution (ATF 128 V 224 consid. 2b; 116 III 70 consid. 3b; 107 II 411 consid. 1). L'admission de l'exception d'inexécution suppose donc la réalisation de trois conditions : les prestations réciproques sont dues en vertu d'un seul et même contrat bilatéral parfait, les prestations sont toutes deux exigibles et le créancier n'a pas exécuté ou offert d'exécuter sa contreprestation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_498/2016 du 31 janvier 2017 consid. 4.2.1 et les réf. citées; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_65/2020 du 7 juillet 2020 consid. 5.2.1).

2.1.3 Lorsque les affaires vont mal, et que mois après mois il perd de l'argent, le cafetier-restaurateur n'a souvent pas d'autre solution que de restituer les locaux avant terme (art. 264 et 293 CO) ou de résilier son contrat, de manière anticipée ou pour son échéance. La jurisprudence récente rappelle que le locataire qui se prévaut de l'art. 264 CO doit effectivement restituer la totalité des locaux (les clés) et non pas seulement manifester l'intention de le faire (LACHAT, *op. cit.*, p. 271, ch. 104 et note 213 et les réf. citées).

Le locataire sortant doit manifester clairement et sans ambiguïté son intention de restituer les locaux au bailleur. Il doit ensuite procéder à la restitution complète et définitive de la chose, ce qui implique en principe qu'il remette toutes les clés à son bailleur (CPra Bail, 2^{ème} éd. 2017, BISE/PLANAS, art. 264 n. 7).

2.2 En l'espèce, il est admis que la proposition de l'appelant formulée en mars 2017 n'a pas eu de suite et qu'aucun accord n'a été trouvé entre les parties au sujet

d'un départ anticipé du fermier à fin août 2017. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les intimés, l'appelant a continué à exploiter l'établissement litigieux jusqu'au 17 mai 2017. Ainsi, en changeant la serrure de la porte d'entrée du restaurant à cette date, les sous-bailleurs ont privé l'appelant de l'usage de la chose affermée, usage qui constitue un élément essentiel du contrat de gérance. En agissant de la sorte, ils ont d'ailleurs commis une violation de domicile, comme l'a admis la Chambre pénale de recours. Il est établi que les nouvelles clés du restaurant n'ont pas été remises au fermier après le 17 mai 2017, le dépôt d'une clé auprès de la régie n'étant pas relevant, dans la mesure où il n'existait aucune relation contractuelle entre le fermier et le bailleur principal et/ou le représentant de celui-ci. Le fait que l'appelant n'ait pas demandé les nouvelles clés ne change rien à ce qui précède. En raison du comportement des sous-bailleurs, le fermier s'est trouvé dans l'impossibilité de restituer les locaux avant terme. Dans la mesure où il n'avait plus accès aux locaux, le fait qu'il n'ait pu récupérer ses affaires personnelles que le 21 juin 2017 n'est pas non plus déterminant. Les sous-bailleurs n'ayant plus exécuté leur prestation après le 17 mai 2017, le fermier pouvait refuser d'exécuter sa propre prestation. C'est ainsi à tort que le Tribunal a écarté l'exception d'inexécution soulevée par l'appelant.

Par conséquent, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera annulé. L'appelant sera condamné à verser aux intimés les redevances mensuelles relatives à la période du 1^{er} mars au 17 mai 2017, qu'il chiffre lui-même à 20'533 fr. (16'000 fr. pour mars et avril 2017 et 4'533 fr. pour la période du 1^{er} au 17 mai 2017). Le jugement n'est pas contesté en tant qu'il ne prévoit pas d'intérêts sur le montant alloué à titre de redevances.

Il sera également condamné à verser aux intimés 190 fr. à titre de redevances du Service de la sécurité de l'espace publics pour la période du 1^{er} mars au 17 mai 2017 (505 fr. 60 : 365 jours x 137 jours), ainsi que 513 fr. 50 de frais I_____ pour la même période (218 fr. 10 + 109 fr. 10 + 106 fr. 30 + 80 fr. (soit 145 fr. 90 : 31 jours x 17 jours). Le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué, lequel comprend les deux postes précités, sera modifié en conséquence (cf. ci-dessous consid. 3.2 *in fine*).

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir mis à sa charge 172 fr. 80 pour le nettoyage des filtres du climatiseur, 3'200 fr. pour le nettoyage, le dégraissage et la désinfection du système de ventilation et d'aspiration de la cuisine, 1'000 fr. pour le remplacement d'une caisse enregistreuse et 1'800 fr. pour la réparation de la porte des toilettes. Il soutient, d'une part, que l'avis des défauts du 14 juin 2017 était tardif et, d'autre part, que les intimés n'ont établi ni l'existence de défauts excédant l'usure normale, ni le dommage en résultant.

3.1 A la fin du bail, le fermier doit restituer la chose avec tous les objets portés à l'inventaire dans l'état dans lequel ils se trouvent (art. 299 al. 1 CO). Le fermier ne

répond donc pas de l'usure normale ni de la perte normale de substance résultant de l'exploitation. Cette règle équivaut à l'art. 267 CO du bail à loyer, selon lequel le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Pour déterminer cet état, il faut tenir compte du vieillissement et de l'usure ordinaire de la chose découlant d'une utilisation conforme au contrat. En revanche, s'il s'agit de choses appartenant à l'inventaire, le fermier doit les restituer à la fin du bail de même espèce et valeur que lors de l'établissement de l'inventaire ou payer la moins-value (CPra Bail, 2^{ème} éd. 2017 - CARRON, art. 299 n. 6 et 7).

A teneur de l'art. 299a CO, lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le fermier des défauts dont celui-ci répond (al. 1). Si le bailleur néglige de le faire, le fermier est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au fermier (al. 3 CO). Le fermier doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente de la chose. Cette disposition est relativement impérative en faveur du fermier (RONCORONI, Commentaire romand, Code des obligations I 2^{ème} éd. 2012, n. 3 ad art. 299a CO).

La réglementation de la vérification de l'état de la chose et de l'avis au fermier prévue par l'art. 299a CO correspond matériellement à celle du droit du bail à loyer (art. 267a CO), à laquelle il est renvoyé (RONCORONI, op. cit., ad art. 299a CO n° 1). L'art. 267a CO est de droit relativement impératif en faveur du locataire; le contrat ne peut pas valablement dispenser le bailleur de donner un avis immédiat des défauts s'il entend en demander réparation au locataire (LACHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, p. 1040).

L'avis des défauts du bailleur doit être clair, précis et détaillé. Il doit comporter, de manière reconnaissable par le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu responsable. Un avis général des défauts tels que «taches dans la cuisine», «locaux pas en ordre» ou «le locataire répond de tous les dégâts» n'est pas suffisant. L'avis des défauts n'est soumis à aucune forme. Il peut être oral. En cas de litige, le bailleur doit démontrer qu'il a donné à temps l'avis des défauts et que celui-ci était suffisamment précis (LACHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, pp. 1039-1040).

Le bailleur doit donner «immédiatement» cet avis, c'est-à-dire, en principe, dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux. Un avis des défauts donné après environ deux mois est manifestement tardif. Selon les pratiques cantonales, un avis est tardif quand il est donné trois semaines ou un mois après la restitution des locaux (LACHAT, op. cit., p. 1038, note 49 et les réf citées).

En ce qui concerne le fardeau de la preuve, il incombe au bailleur, en tant que partie demanderesse (art. 8 CC), de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale, l'inexistence de ce défaut lors de l'entrée en jouissance, le dommage qui en résulte pour lui et la communication en temps utile d'un avis du défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, l'avis des défauts du 14 juin 2017, intervenu quatre semaines après la reprise des locaux par les sous-bailleurs, était tardif au sens des principes rappelés ci-dessus. Il n'était en outre pas suffisamment clair, précis et détaillé au sujet de l'état du climatiseur et du système de ventilation de la cuisine. En outre, les intimés n'ont pas établi la quotité du dommage, les factures produites à cet égard n'étant pas suffisantes, étant rappelé que les sous-bailleurs avaient proposé l'audition des ouvriers qui avaient procédé aux travaux litigieux, audition à laquelle ils ont finalement renoncé à teneur du dossier.

Pour ce qui concerne la porte cassée des toilettes, les sous-bailleurs n'ont fourni aucun document apte à établir la quotité de leur dommage, à savoir les frais de réparation. Le 16 juin 2017, l'appelant a indiqué aux intimés qu'il était disposé, par gain de paix, à payer la moitié des frais de réparation de ladite porte, mais après réception d'un devis relatif au remplacement, lequel ne figure pas au dossier.

Enfin, l'absence de l'inventaire prévu par le contrat ne permet pas de déterminer si la caisse enregistreuse faisait partie des objets remis en gérance, étant relevé que le 16 juin 2017, le fermier a invité les sous-bailleurs à lui faire parvenir la facture relative à l'acquisition de la caisse enregistreuse.

En définitive, c'est à tort que le Tribunal a mis à la charge du fermier des frais relatifs aux quatre postes dont il a été question ci-dessus.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué sera donc annulé et l'appelant sera condamné à verser aux intimés la somme de 703 fr. 50 résultant des développements figurant sous consid. 2.2 *in fine* ci-dessus, la date à partir de laquelle courent les intérêts moratoires n'étant pas contestée.

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

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 avril 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/129/2020 rendu le 21 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22631/2017-6.

Au fond :

Annule les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points :

Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____ les sommes suivantes :

- 20'533 fr.,

- 703 fr. 50 avec intérêts moratoires à 5% dès le 23 février 2018.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Débouté les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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.