



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23941/2023

ACJC/887/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 22 MAI 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ et **B**_____ SA, sise _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2025, représentés par Me Carla PYTHON, avocate, place de la Taconnerie 5, case postale 3194, 1211 Genève 3, et

C_____, sise _____, intimée, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 juin 2026

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/779/2025 du 27 août 2025, reçu par B_____ SA et A_____ le 1^{er} septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté les précités des fins de leur demande [en validation de la consignation du loyer, en réduction du loyer pour défauts de la chose louée, en exécution de travaux de remise en état et en restitution de trop-perçu de loyer] (ch. 1 du dispositif), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés sur le compte n° 1_____ en faveur de [la caisse de prévoyance professionnelle] C_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Le 26 septembre 2025, A_____ et B_____ SA (ci-après : les appelants ou les locataires) ont formé appel de ce jugement concluant principalement à ce que la Cour l'annule et :

«[...] 3. *Procèd[e] aux auditions de Mme D_____, de M. E_____ et de M. F_____.*

4. *Constat[e] la validité de la consignation des loyers effectuée sous n° 1_____ par B_____ SA et M. A_____ auprès de l'Administration du Pouvoir judiciaire.*

5. *Condamn[e] C_____ à payer à B_____ SA et M. A_____ la somme de :*

5.1 *CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2019 ;*

5.2 *CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2020 ;*

5.3 *CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2021 ;*

5.4 *CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2022 ;*

5.5 *CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2023 ;*

5.6 *CHF 6'948.90 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2024 ;*

5.7 *CHF 6'948.90 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2025 ;*

au titre de restitution du trop-payé de loyers en raison du défaut de chauffage pour la période courant du 1^{er} novembre 2018 au 1^{er} mai 2025.

6. *Condamn[e] C_____ à payer à B_____ SA et M. A_____ la somme de :*

6.1 *CHF 3'800.50 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2019 ;*

6.2 *CHF 3'796.20 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2020 ;*

6.3 *CHF 3'796.20 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2021 ;*

6.4 *CHF 3'796.20 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2022 ;*

6.5 *CHF 3'796.20 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2023 ;*

6.6 *CHF 4'283.45 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2024 ;*

6.7 *CHF 1'681.60 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2025 ;*

au titre de restitution du trop-payé de loyers en raison du défaut de surface des locaux.

7. Attribu[e] les loyers consignés en conséquence.

8. Condamn[e] C_____ à procéder à la remise en état de la chose louée, soit la mise en état du chauffage, dans un délai de 10 jours ouvrables dès l'entrée en force de la décision sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

9. Condamn[e] C_____ à procéder à la remise en état de la chose louée, soit le défaut de privatisation de la rampe, dans un délai de 10 jours ouvrables dès l'entrée en force de la décision sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

10. Accord[e] à B_____ SA et M. A_____ une réduction de loyer net de 4.54 % sur les loyers à échoir jusqu'à réparation complète du défaut lié au défaut de privatisation de la rampe d'accès.

11. Accord[e] à B_____ SA et M. A_____ une réduction de loyer net de 7.5 % sur les loyers à échoir jusqu'à réparation complète du défaut lié au chauffage.

12. Ordonn[e] à C_____ de faire radier la poursuite n° 2 _____ à l'encontre de B_____ SA notifiée le 30 octobre 2023.

13. Débout[e] C_____ de toutes autres ou contraires conclusions. [...] ».

b. Dans sa réponse du 27 octobre 2025, C_____ (ci-après également : l'intimée ou la bailleresse) a conclu à ce que la Cour déclare irrecevables les développements contenus dans la partie « 4. Rappel des faits » de l'appel, la conclusion n° 6.7 de l'appel et toutes conclusions des appelants différant de celles prises dans leur demande du 20 décembre 2023, et confirme le jugement entrepris.

c. Par réplique du 4 décembre 2025, les appelants ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

d. Par duplique du 18 décembre 2025, l'intimée a persisté dans ses conclusions.

Elle a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

e. Par déterminations spontanées du 20 janvier 2026, les appelants ont persisté dans leurs conclusions, allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

f. Le 31 janvier 2026, l'intimée s'est déterminée sur les écritures précitées et a persisté dans ses conclusions.

g. Par pli du 24 février 2026, le greffe de la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 25 mai 2012, C_____, en qualité de bailleuse, d'une part, et B_____ SA et A_____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial portant sur la location d'une « *arcade avec arrière d'environ 74 m² au rez-de-chaussée* », de « *locaux sur cour de 708 m² environ* » et d'une « *rampe d'accès de 45 m² environ* » situés dans l'immeuble sis no. _____ rue 3_____ à G_____ [GE].

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un garage pour automobiles et d'un commerce d'accessoires de voitures.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017, renouvelable tacitement de cinq en cinq ans, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de six mois avant l'échéance du bail.

b. Du 1^{er} mars 2018 au 28 février 2023, le loyer net était fixé à 6'968 fr. par mois, les charges étant de 313 fr. par mois en sus.

Aux termes d'une procédure en contestation de la hausse de loyer notifiée aux locataires le 18 juillet 2023 (inscrite sous n° de cause C/4_____/2023), le loyer a été fixé à 7'408 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} septembre 2023, les charges demeurant fixées à 313 fr. par mois.

c. A teneur du contrat de bail, les parties ont déclaré que les Conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2010) faisaient partie intégrante du bail.

L'art. 1 al. 1 des Conditions générales susvisées pour les locaux commerciaux prévoit que « [l]e locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et ne pas en demander une désignation plus complète. Il les accepte dans l'état où il les reçoit et s'engage à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués. [...] ».

L'alinéa 2 de cette même disposition précise que « [s]auf convention contraire expresse, le loyer ne sera pas modifié si la surface effective des locaux est différente (inférieure ou supérieure) de celle indiquée dans le bail ».

d. A teneur du Registre du commerce, H_____, avocat, a été l'un des administrateurs de B_____ SA, du 15 mars 2012 au 26 janvier 2023.

e. Par courriel du 5 mars 2020, les locataires se sont plaints auprès de la bailleresse du fait que le chauffage ne fonctionnait plus « *depuis quelques jours* » dans le garage et dans les bureaux. Ils ont requis de cette dernière qu'elle mandate une entreprise pour remédier à ce problème.

La bailleresse a répondu, le même jour, avoir transmis un bon pour travaux à l'entreprise I_____ SA.

f. Le 6 mars 2020, les locataires ont informé la bailleresse de ce que l'entreprise précitée s'était rendue dans leurs locaux mais que le problème de chauffage n'était pas de son ressort. Cette dernière avait donc adressé un courriel à l'entreprise J_____ afin qu'elle intervienne.

Le même jour, la bailleresse a informé les locataires de ce que l'entreprise susvisée avait fait le nécessaire pour rétablir le chauffage.

Par retour de courriel du même jour, les locataires ont confirmé que le chauffage fonctionnait.

g. Le 1^{er} novembre 2020, les locataires ont signalé à la bailleresse que les bureaux et l'atelier n'étaient pas correctement chauffés.

Le lendemain, la bailleresse a répondu avoir mandaté la société I_____ SA pour faire le nécessaire et dans le cas où celle-ci ne serait pas en mesure de remédier au problème, l'entreprise J_____ serait directement contactée.

Les locataires ont répondu, le soir-même, avoir pris note que le nécessaire avait été fait auprès de l'entreprise de chauffage, ce dont ils remerciaient la bailleresse.

h. Par courriel du 12 mai 2022, les locataires ont sollicité de la bailleresse une rencontre afin de discuter de sept points : « 1) *Concierge*, 2) *Arcades, vitrage chauffage*, 3) *Chauffage atelier*, 4) *Loyer*, 5) *Situation économique*, 6) *Travaux à la suite d'inondation*, 7) *Rampe* ».

i. Par courrier du 17 juin 2022 adressé à la bailleresse, les locataires ont requis une baisse de loyer de 40% à 50%. Ils ont expliqué que depuis la pandémie du COVID leur activité peinait à reprendre et que leur chiffre d'affaires avait considérablement diminué. Lors de la reprise du garage en 2013, le loyer avait été augmenté sans qu'il ne soit procédé à aucun travaux. Ils ont par ailleurs relevé faire face à des problèmes de chauffage durant chaque hiver, les obligeant à brancher des radiateurs électriques.

j. Par courrier du 30 juin 2022, la bailleresse a répondu que les mesures nécessaires avaient été prises dès qu'un problème lié au chauffage lui avait été signalé. Si le problème devait se présenter à nouveau, les locataires étaient invités à s'adresser au service technique.

k. Le 8 novembre 2022, les locataires ont informé la bailleresse de ce que leurs bureaux ainsi que l'atelier n'étaient pas correctement chauffés.

l. Le 21 février 2023, les locataires se sont plaints auprès de la bailleresse du fait qu'il faisait à nouveau froid « *depuis quelques jours* » dans les bureaux de la réception et dans l'atelier. Ils avaient dû mettre en place des chauffages électriques d'appoint.

m. Par courriel du lendemain, la bailleresse a transmis cette plainte à l'entreprise de chauffage K_____ SARL afin qu'elle remédie au problème de chauffage et procède à la pose d'une sonde afin de mesurer les températures du garage. La bailleresse précisait avoir « *remarqu[é] une baisse de températures d'après le graphique* [annexé au courriel] ».

Il ressortait dudit graphique intitulé « *Climat intérieur* » une température d'environ 22 degrés au 8 février 2023 passant à une température d'environ 19.5 degrés le 22 février 2023.

n. Le 23 février 2023, l'entreprise de chauffage précitée a répondu que le nécessaire avait été fait. La température moyenne de l'immeuble concerné était effectivement en baisse; elle avait donc procédé à un ajustement afin de remédier au problème. La température commençait déjà à remonter le 22 février 2023, toutefois le ressenti des locataires pouvait prendre un peu plus de temps, soit environ 24 heures.

Il ressortait du graphique annexé à l'échange de courriels que la température d'environ 19.5 degrés mesurée le 22 février 2023 était remontée à environ 22 degrés le 23 février 2023.

o. Le 28 septembre 2023, B_____ SA a consigné le loyer dès le mois d'octobre 2023 auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire (consignation enregistrée sous n° 1_____).

Elle en a informé la bailleresse par courrier du même jour.

p. Par requête formée 30 octobre 2023 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 20 novembre 2023 et portée devant le Tribunal le 20 décembre 2023, B_____ SA et A_____ ont conclu à ce que le Tribunal :

« [...] 2. Constat[e] la validité de la consignation des loyers effectuée sous n° 1_____ par B_____ SA et M. A_____ auprès de l'Administration du Pouvoir judiciaire.

3. Condamn[e] C_____ à payer à B_____ SA et M. A_____ la somme de :

3.1 CHF 951.54 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2019 ;

3.2 CHF 3'788.76 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2020 ;

-
- 3.3 CHF 3'788.76 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2021 ;
3.4 CHF 3'788.76 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2022 ;
3.5 CHF 3'788.76 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2023 ;
3.6 CHF 3'595.84 avec intérêt de 5% l'an dès le 30 octobre 2023 ;

au titre de restitution du trop-payé de loyers en raison du défaut de surface des locaux pour la période courant du 1^{er} octobre 2018 au 1^{er} novembre 2023.

4. Accord[e] à B_____ SA et M. A_____ une baisse de loyer à compter du 1^{er} novembre 2023, portant ce dernier au montant de CHF 7'071.67 par mois, en raison du défaut de surface des locaux.

5. Condamn[e] C_____ à procéder à la remise en état de la chose louée, soit la mise en état du chauffage, dans un délai de 10 jours ouvrables dès l'entrée en force de la décision sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

6. Accord[e] à B_____ SA et M. A_____ une réduction du loyer net de 15 % sur :

6.1 CHF 27'872.- (loyers de mars, avril, novembre, décembre 2020), soit CHF 4'180.80.-;

6.2 CHF 41'808.- (loyers de janvier, février, mars, avril, novembre, décembre 2021), soit CHF 6'271.20.-;

6.3 CHF 41'808.- (loyers de janvier, février, mars, avril, novembre, décembre 2022), soit CHF 6'271.20.-;

6.4 CHF 27'872.- (loyers de janvier, février, mars, avril 2023), soit 4'180.80.-.

7. Accord[e] à B_____ SA et M. A_____ une réduction de loyer net de 15 % sur le loyer de CHF 7'071.67.- dès le 1^{er} novembre 2023, ceci jusqu'à l'élimination totale des défauts liés au chauffage.

8. Autoris[e] B_____ SA et M. A_____ à déduire les montants de la réduction du loyer accordée sous chiffre 6 des conclusions sur les loyers échus cosignés et sur les loyers à échoir jusqu'à la complète élimination du défaut.

9. Attribu[e] les loyers consignés en conséquence.

10. Ordonn[e] à C_____ de faire radier la poursuite n° 2_____ à l'encontre de B_____ SA notifiée le 30 octobre 2023. [...] ».

Les locataires ont notamment allégué avoir appris, à la fin du mois de novembre 2022, que la surface privative de la rampe d'accès au garage ne représentait que 6.43 m² au lieu des 45 m² « environ » indiqués dans le contrat de bail; cette différence aurait été soulevée par une personne intéressée à la reprise de leur fonds de commerce à cette époque. Dite différence de surface représentait 4.54% de la surface des locaux loués, raison pour laquelle ils réclamaient une réduction de loyer

équivalente à ce pourcentage à compter du 1^{er} octobre 2018. La rampe d'accès était régulièrement empruntée par des cyclistes habitant l'immeuble pour accéder au local à vélos et par le service de conciergerie pour sortir les containers à poubelles.

A l'appui de leurs allégués, ils ont produit un procès-verbal de constat établi par huissier judiciaire le 20 octobre 2023, dont il ressortait que « *Les dimensions de la rampe depuis son entrée jusqu'au niveau de la porte des locaux [des locataires], soit la portion où se situe l'accès aux parties communes de l'immeuble [sont] de 37.405 m². Les dimensions de la rampe depuis la porte de garage des locaux [des locataires] jusqu'au bas de celle-ci [sont] d'une surface de 6.434 m². Soit une surface totale d'environ 43.839 m² ».*

q. La bailleresse a conclu à ce que le Tribunal rejette la demande des locataires, libère les loyers consignés sous n° 1_____ en sa faveur et prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée aux commandements de payer notifiés aux locataires dans le cadre des poursuites n° 2_____ et n° 5_____.

r. Lors de l'audience du Tribunal du 3 juin 2024, A_____ a déclaré que la rampe d'accès permettait aux clients d'amener leur véhicule et de quitter le garage à pieds. Elle était également utilisée par les cyclistes, résidant dans l'immeuble, pour accéder au local à vélos qui se trouvait au même niveau que le garage, et par le service de conciergerie pour sortir les containers à poubelles depuis le local jusqu'à la rue. Il avait appris récemment que c'était son loyer qui couvrait l'intégralité de la rampe. Dès le début du bail, il avait demandé à pouvoir installer une porte en haut de cette dernière pour en empêcher l'accès à d'autres usagers; à la question du Tribunal de savoir comment il aurait été procédé, dans ce cas, pour sortir les containers à poubelles ou accéder au local à vélos, il supposait qu'il se serait arrangé avec la concierge pour lui ouvrir la porte du local. Quant aux cyclistes, le seul autre accès pour atteindre le local à vélos était un escalier et il convenait que cette manière de procéder aurait été difficile, en particulier pour les vélos électriques.

Il s'était plaint de la problématique liée au chauffage dès le début du bail en 2013, et chaque année ensuite. Le système de chauffage avait été intégralement remplacé en 2019 ou 2020, mais il s'était plaint de la température tant avant qu'après ce remplacement. Suite à sa plainte adressée à la bailleresse le 5 mars 2020, une entreprise était intervenue et le chauffage avait refonctionné; ce dernier avait cessé de fonctionner à nouveau en avril ou mai 2020. Suite à sa réclamation du 1^{er} novembre 2020, l'entreprise intervenue sur place n'avait pas résolu le problème et il faisait froid tant dans l'arcade du rez-de-chaussée que dans l'atelier situé dans le garage au sous-sol. Par ailleurs, il y avait environ une année [soit en juin 2023 environ], une entreprise était intervenue dans les locaux pour procéder à la pose de joints en silicone dans la porte coulissante de l'arcade car il avait été constaté que l'air chaud s'évacuait facilement; avant cette intervention, la température était de l'ordre de 10 à 12 degrés.

s. Entendu en qualité de témoin par le Tribunal, L_____, gérant technique au sein de la régie représentant la bailleuse depuis 2016, a déclaré que cette dernière avait été interpellée quatre ou cinq fois par les locataires s'agissant du chauffage; en général, ces interpellations intervenaient une fois par an, au début de la saison d'hiver. En principe, il n'avait pas reçu de demande complémentaire des locataires après l'intervention du chauffagiste. Par ailleurs, il s'était rendu au garage suite au courriel des locataires du 12 mai 2022, à teneur duquel ils sollicitaient une rencontre, toutefois ces derniers n'étaient pas présents sur place.

Le témoin M_____, employé de B_____ SA de 2013 à 2022, a déclaré qu'en hiver il faisait vraiment froid dans l'atelier du garage, la température était de 8 à 10 degrés, voire 6, alors que tous les garages qu'il connaissait étaient chauds, à savoir avec une température de 19 à 20 degrés. Chaque année, son patron demandait à la bailleuse d'intervenir pour régler la température du chauffage; après intervention du chauffagiste, la situation ne s'améliorait que durant une journée. La température basse ne lui avait pas causé de problème de santé mais il travaillait en étant bien habillé. L'arcade était mieux chauffée, il y faisait un peu frais mais pas comme dans l'atelier. Selon lui, le problème de température dans l'atelier était dû au fait qu'il n'y avait pas de double vitrage alors que la toiture était vitrée (verrière). Par ailleurs, la porte d'accès au garage était automatique, de sorte qu'elle s'ouvrait au passage des personnes qui sortaient au niveau du sous-sol; derrière cette porte automatique se trouvait une porte, en bois, que les locataires gardaient en principe ouverte, sauf en cas de panne de la porte automatique. Il avait travaillé avec E_____ pendant cinq ou six ans, ce dernier ayant été employé au garage des locataires de 2013 jusqu'en 2018 ou 2019.

t. Les locataires ont requis les auditions de F_____, ancien employé responsable technique des travaux auprès de la régie représentant la bailleuse, et de D_____, ancienne concierge de l'immeuble, à l'appui de leurs allégués relatifs aux demandes de privatisation de la rampe d'accès au garage qu'ils auraient formulées auprès de la bailleuse. Ils ont également sollicité l'audition de E_____, leur ancien employé, à l'appui de leurs allégations quant aux problèmes de chauffage dans les locaux.

u. A l'issue de l'audience du 14 novembre 2024, le Tribunal a rejeté la requête des locataires tendant à l'audition des trois témoins précités, par appréciation anticipée des preuves, au vu des pièces produites et des auditions de A_____ et du témoin M_____.

Lors de l'audience de plaidoiries finales du 22 mai 2025, les locataires ont modifié plusieurs de leurs conclusions en ce sens que le Tribunal :

« [...] 3. Condamn[e] C_____ à payer à B_____ SA et M. A_____ la somme de :

3.1 CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2019 ;

3.2 CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2020 ;

3.3 CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2021 ;

3.4 CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2022 ;

3.5 CHF 6'271.20 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2023 ;

3.6 CHF 6'948.90 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2024 ;

3.7 CHF 6'948.90 avec intérêt de 5% l'an dès le 1^{er} mai 2025 ;

au titre de restitution du trop-payé de loyers en raison du défaut de chauffage pour la période courant du 1^{er} novembre 2018 au 1^{er} mai 2025.

4. Condamn[e] C_____ à payer à B_____ SA et M. A_____ la somme de :

4.1 CHF 3'800.50 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2019 ;

4.2 CHF 3'796.20 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2020 ;

4.3 CHF 3'796.20 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2021 ;

4.4 CHF 3'796.20 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2022 ;

4.5 CHF 3'796.20 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2023 ;

4.6 CHF 4'283.45 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2024 ;

4.7 CHF 1'681.60 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} mars 2025 ;

au titre de restitution du trop-payé de loyers en raison du défaut de surface des locaux. [...]

8. Accord[e] à B_____ SA et M. A_____ une réduction de loyer net de 4.54 % sur les loyers à échoir jusqu'à réparation complète du défaut lié au défaut de privatisation de la rampe d'accès.

9. Accord[e] à B_____ SA et M. A_____ une réduction de loyer net de 7.5 % sur les loyers à échoir jusqu'à réparation complète du défaut lié au chauffage. [...] ».

La bailleresse a conclu à l'irrecevabilité des conclusions nouvelles prises le 22 mai 2025 et persisté dans les siennes.

Les parties ont plaidé et la cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de cette audience.

v. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que le fait que la rampe d'accès au garage soit, pour l'essentiel, une surface non privative n'était pas constitutif d'un défaut de sorte qu'aucune réduction de loyer ne pouvait être octroyée aux locataires pour ce motif. Ceux-ci n'avaient pas établi que le loyer aurait été calculé sur la base de la surface des locaux litigieux et les Conditions générales pour locaux commerciaux appliqués dans le canton de Genève, auxquelles le contrat de bail se référait, excluaient expressément la possibilité de demander une correction du loyer en fonction de la surface. Aucun usage privatif de la rampe d'accès n'était spécifié et la mention « environ » accompagnait les mensurations indiquées dans le bail pour les trois surfaces litigieuses. Les locataires

ne s'étaient plaints d'une différence de surface, qui représentait au demeurant moins de 5% de la surface totale des locaux, que dans le cadre de la procédure de première instance, soit après dix ans d'exploitation des locaux.

S'agissant du problème de chauffage allégué, les locataires ne pouvaient prétendre ni à la remise en état de la chose louée, ni à une réduction proportionnelle de loyer en lien avec la température de leurs locaux. Ils n'avaient pas établi de manière objective, notamment au moyen de relevés de température, que celle-ci ne correspondrait pas aux standards pour le type de locaux concernés. Ils ne s'étaient plaints d'une température continuellement basse que dans leur courrier de demande de baisse de loyer du 17 juin 2022, consécutive à la diminution de leur chiffre d'affaires et n'avaient requis l'exécution de travaux pour y remédier qu'en cours de la procédure de première instance. Dans ces circonstances, le défaut allégué ne pouvait être considéré comme ayant été établi et encore moins porté à la connaissance de la bailleresse; il ressortait, au contraire, des échanges de courriels entre les parties qu'à chaque plainte des locataires, cette dernière avait mandaté un chauffagiste pour remédier au problème et aucune nouvelle plainte n'avait été formée après l'intervention de celui-ci.

Les locataires devaient par ailleurs être déboutés de leur conclusion en validation de la consignation des loyers, les conditions de celle-ci n'étant pas réalisées, dans la mesure où ils n'avaient à aucun moment menacé la bailleresse de consignation. Ils avaient réclamé plusieurs fois une intervention de celle-ci pour remettre le chauffage en fonction, ce qui avait été fait, la dernière fois au mois de février 2023; or, à la fin du mois de septembre 2023, les locataires avaient d'emblée consigné le loyer, sans impartir de délai à la bailleresse pour remédier au problème allégué.

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).

1.2 En l'espèce, vu le montant des dernières conclusions chiffrées en réduction de loyer et en restitution de trop-perçu de loyers prises par les locataires en première instance, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjeté dans les délais et forme prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

1.4 La procédure simplifiée est applicable en l'occurrence, dans la mesure où le litige porte sur la consignation du loyer (art. 243 al. 2 let. c CPC) et vise également les demandes en réduction de loyer (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO) et en exécution de travaux de remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a et 259b CO), prétentions qui complètent et justifient la requête en validation de la consignation du loyer (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 226).

Lorsque la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) est applicable, comme en l'espèce, le juge établit les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties ni par leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

1.5 L'intimée soulève l'irrecevabilité des développements contenus dans la partie « 4. *Rappel des faits* » de l'appel au motif qu'ils contreviendraient aux exigences de motivation.

1.5.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, le recours doit être introduit par un acte écrit et motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation, 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).

1.5.2 En l'espèce, bien que la partie « 4. *Rappel des faits* » de l'appel – manifestement formulée par les appelants à titre de préambule – mélange quelque peu les faits et le droit, l'acte contient néanmoins des conclusions formelles ainsi que des griefs précis élevés à l'encontre du jugement entrepris.

Partant, la Cour retiendra que l'appel, y compris la partie n° 4 précitée, satisfait aux exigences de motivation applicables en la matière, de sorte qu'il est recevable sous cet angle également.

1.6 L'intimée soulève l'irrecevabilité des conclusions prises par les locataires lors de l'audience du Tribunal le 22 mai 2025.

1.6.1 A teneur de l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions alternatives suivantes est remplie : la prétention nouvelle ou modifiée présente un

lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b).

La demande peut être restreinte en tout état de cause (art. 227 al. 3 CPC).

L'art. 230 al. 1 CPC prévoit que la demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (let. b).

Lorsqu'il établit les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC).

1.6.2 En l'espèce, les locataires ont amplifié leurs prétentions en restitution du trop-perçu de loyer en raison des défauts allégués, montants qui étaient réclamés pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 1^{er} novembre 2023 dans le cadre de leur demande initiale, puis du 1^{er} novembre 2018 au 1^{er} mai 2025 au stade de leurs plaidoiries finales. Toutes les prétentions des locataires présentent un lien de connexité puisqu'elles sont fondées sur leur demande en réduction de loyer, en restitution des loyers trop-perçus par la bailleuse et en validation de la consignation des loyers. De plus, elles reposent sur des faits nouveaux – admis jusqu'aux délibérations du Tribunal vu la maxime inquisitoire sociale applicable *in casu* – en ce sens que la période pour laquelle ils réclament la restitution des loyers perçus en trop continuait de courir entre le dépôt de la demande et l'audience de plaidoiries finales; les conditions des art. 227 et 230 CPC étant réalisées, les conclusions prises par les locataires le 22 mai 2025 sont recevables.

Pour le surplus, les locataires ont réduit leurs conclusions en diminution de loyer pour les défauts allégués, réclamant une réduction de 4.54% sur les loyers à échoir pour le défaut lié à la surface, respectivement 7.5% pour le chauffage, en lieu et place des 15% initialement requis. Les dernières conclusions des locataires sont dès lors recevables.

1.7 Les parties allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles par-devant la Cour. Par ailleurs, l'intimée soulève l'irrecevabilité de la conclusion n° 6.7 de l'appel ainsi que « *toutes conclusions des appelants excédant ou différant de celles prises dans leur demande du 20 décembre 2023* ».

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

En appel, les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel;

un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas destiné à compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel. Les *novas* doivent eux aussi en principe être invoqués dans le cadre du premier échange d'écritures (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2).

A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante; il s'agit en effet de faits notoires qui n'ont pas à être prouvés et ne peuvent pas être considérés comme nouveaux (ATF 143 II 224 consid. 5.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_252/2021 du 8 novembre 2021 consid. 2.3 et 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

Par ailleurs, l'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC).

Une réduction des conclusions ne constitue, en revanche, pas une modification de la demande au sens de l'art. 317 al. 2 CPC, mais un retrait partiel de cette demande admissible en tout temps (arrêts du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.2.1 et 5A_184/2013 du 26 avril 2013 consid. 3.2).

1.7.2 En l'espèce, les pièces nouvelles n^{os} 4 à 7 et 9 à 14 des appelants, ainsi que les allégations nouvelles qui s'y rapportent, sont irrecevables dans la mesure où elles ont été produites après le délai d'appel, au stade du second échange d'écritures, respectivement dans le cadre de déterminations spontanées.

Il en va de même des pièces nouvelles n^{os} 1 à 3 produites par l'intimée dans le cadre de sa duplique, qui sont par conséquent irrecevables.

En revanche, les pièces nouvelles n^{os} 1 à 3 et 8 produites par les appelants, et les allégués y relatifs, reposent sur des faits ressortant de procédures qui impliquent les mêmes parties, de sorte qu'ils constituent des faits notoires recevables dans le cadre de l'appel.

Par ailleurs, la conclusion n^o 6.7 des appelants tendant à la condamnation de l'intimée au paiement de « *CHF 1'681.60 plus intérêt de 5% l'an à compter du 1^{er} juillet 2025* » constitue une réduction de leur conclusion de première instance, à

teneur de laquelle ils demandaient le paiement des intérêts moratoires à 5% l'an « à compter du 1^{er} mars 2025 »; elle est donc recevable en l'espèce.

Pour le surplus, les appelants n'ont pas modifié leur demande en appel : leurs conclusions sont les mêmes que celles prises au stade des plaidoiries finales de première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

1.8 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. Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit à la preuve en refusant de procéder à l'audition des témoins D_____, E_____ et F_____. Ils sollicitent l'audition de ceux-ci en appel.

2.1

2.1.1 Le droit d'être entendu visé à l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment celui de se déterminer avant que ne soit prise une décision touchant sa situation juridique, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles, ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

Le droit à la preuve se déduit également de l'art. 8 CC et trouve une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 138 III 374 consid. 4.3.1). Il confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige (ATF 140 I 99 consid. 3.4; 133 III 295 consid. 7.1; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2022 du 29 août 2023 consid. 3.1 et 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 4.1).

En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 141 I 60 consid. 3.3; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6). L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 141 V 557 consid. 3.2.1; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2).

2.1.2 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves.

Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découle de l'art. 8 CC ou de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2).

2.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, l'audition des témoins D_____ et F_____ n'apparaît pas déterminante pour l'issue du litige s'agissant du défaut allégué quant à la surface de la rampe d'accès au garage. Le fait que ces témoignages pourraient attester « *des demandes de privatisation de la rampe* » que les appelants soutiennent avoir adressées à la bailleresse, n'est pas pertinent pour déterminer si le fait que la surface n'est pas entièrement destinée à un usage privé est constitutif ou non d'un défaut. Le dossier contient, par ailleurs, suffisamment d'éléments (pièces et témoignages) qui permettent à la Cour de statuer en toute connaissance de cause sur les questions litigieuses (cf. considérant 5.2.1 *infra*).

Il en va de même de l'audition du témoin E_____, requise par les appelants s'agissant du défaut de chauffage. Les appelants n'expliquent pas les éléments nouveaux probants que pourrait apporter ce témoignage. Même à considérer que E_____ déclarerait, à l'instar de son ancien collègue M_____, que les températures étaient basses dans le garage en hiver et qu'il était contraint de travailler en étant habillé chaudement, il n'en demeurerait pas moins que cela ne serait pas suffisant pour démontrer objectivement que les températures ne correspondaient pas aux standards pour ce type de locaux en sous-sol, ni que celles-ci étaient effectivement basses, puisque les appelants n'ont produit aucun relevé à cet égard.

A cela s'ajoute qu'il ressort du témoignage de M_____ que E_____ n'a été employé du garage que jusqu'en 2018, voire 2019, de sorte que son audition ne

serait pas pertinente pour étayer le défaut allégué par les locataires sur la période réclamée, soit dès le 1^{er} novembre 2018.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté les offres de preuve susvisées. Les griefs des appelants quant à la violation de leur droit à la preuve étant infondés, leurs conclusions visant à ce que la Cour procède aux auditions sollicitées seront rejetées.

3. Les appelants ont formulé un certain nombre de griefs contre l'état de faits retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété, en tant que de besoin, de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du présent litige.
4. Les appelants font valoir que le Tribunal aurait dû interpréter la volonté réelle des parties et considérer qu'il était nécessaire pour eux que la rampe d'accès soit privatisée afin qu'ils puissent correctement exploiter leur garage.

L'existence d'un défaut relatif au chauffage était établie sur la base des déclarations du locataire A_____ et du témoin M_____. Les nombreux courriels adressés à la bailleuse, année après année et plusieurs fois par an depuis 2013, attestaient du fait que les problèmes de chauffage n'étaient pas résolus après chaque intervention du chauffagiste.

4.1

4.1.1 En vertu de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

A teneur de l'art. 259a al. 1 let. a et b CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur notamment la remise en état de la chose ou une réduction proportionnelle du loyer.

L'art. 259d CO dispose que 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 ce dernier.

Dès qu'il est informé de l'existence d'un défaut, le bailleur doit y remédier de sa propre initiative et dans un délai convenable, la durée de ce délai dépendant des circonstances du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid.4.3.3; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 308, ch. 2.6).

Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant

du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, *op. cit.*, p. 259-260, ch. 1.4).

La chose louée est défectueuse notamment lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en référence à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 du 25 avril 2023, consid. 5.1).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575; ACJC/187/1994 du 4 février 1994).

4.1.2 La superficie mentionnée dans le contrat est susceptible d'être une qualité promise par le bailleur, de sorte qu'une surface réelle inférieure des locaux loués peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Déterminer si tel est le cas suppose d'interpréter le contrat, notamment en recherchant quel sens les parties ont donné à la notion de surface (arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 précité, consid. 5.1).

Aux termes de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux, l'usage cédé s'étend également aux locaux communs de l'immeuble. En vertu de la liberté contractuelle (art. 19 al. 1 CO), les parties peuvent en principe fixer librement le loyer des baux d'habitations et de locaux commerciaux, sous réserve des art. 269 ss CO régissant les loyers abusifs. Le loyer des locaux commerciaux est souvent fixé en fonction d'un prix au m² (cf. art. 11 al. 2 OBLF). La surface prise en compte est généralement celle des locaux loués. Le loyer total rémunère alors le bailleur pour la cession de l'usage exclusif des locaux loués et l'usage non exclusif des locaux communs. Il n'est pas contraire à l'art. 253 CO de convenir d'une rémunération pour l'usage non exclusif de locaux communs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 précité, consid. 6.3.2 et les références citées ; cf. notamment : arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et LACHAT, *op. cit.*, p. 65, ch. 1.4 et p. 452, ch. 1).

4.1.3 Une ventilation ou un chauffage défectueux peuvent être constitutifs d'un défaut de la chose louée (ACJC/1481/2024 du 21 novembre 2024 consid. 2.1.1 et les références citées).

Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18 degrés constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'*habitat* en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/1078/2024 du 9 septembre 2024 consid. 4.3.1 et les références citées).

Il y a une part de subjectivité dans la perception du froid, liée aux caractéristiques propres à chaque individu. A cet égard, une personne dont la sensibilité au froid n'est pas hors du commun devrait pouvoir se tenir dans son *logement* sans avoir à revêtir des habits particulièrement chauds. La Cour de justice a estimé qu'il n'était pas normal pour un logement avec confort que la température ne soit que de 17 à 18 degrés, de sorte que les visiteurs doivent garder leur manteau ou leur veste. L'expérience générale de la vie enseigne qu'il s'agit là d'une température au-dessous de laquelle l'occupation d'un *appartement* est inconfortable, mises à part les périodes d'activités ménagères (ACJC/1078/2024 précité consid. 4.3.1 et ACJC/719/2002 du 31 mai 2002 consid. 3).

4.1.4 L'art. 259g CO prévoit que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il avise celui-ci de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

4.1.5 Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence et l'importance du défaut (art. 8 CC; LACHAT, *op. cit.*, p. 303, ch. 1.4).

Dans l'action en réduction de loyer, les faits pertinents en matière de défauts doivent en principe être prouvés de manière stricte (JEANDIN, La preuve en droit du bail - Loyers, défauts et résiliation de baux d'habitations et de locaux commerciaux à l'aune des questions probatoires, 2022, n. 1131 et 1183).

Le locataire devra alléguer les faits dont découle le caractère défectueux de l'objet loué de la manière la plus précise que possible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.4.3; JEANDIN, *op. cit.*, 2022, n. 1106 et 1169). En revanche, l'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d; 127 III 248, consid. 3a; 127 III 519, consid. 2a). Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves ni la preuve par indices (ATF 129 III 18, consid. 2.6; 127 III 520, consid. 2a; 126 III 315, consid. 4a). La restriction de l'usage causée par le défaut sera le plus souvent prouvée par titre ou par témoignage (JEANDIN, *op. cit.*, 2022, n. 1187).

4.1.6 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves – il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective). Le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3; 142 III 671 consid. 3.3; 140 III 134 consid. 3.2; 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1).

Constituent des indices permettant de déterminer la réelle et commune intention des parties non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a toutefois pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 précité, consid. 5.2 *in fine*).

4.2

4.2.1 En l'espèce, il est établi que la surface de la rampe d'accès au garage n'est pas réservée intégralement à l'usage exclusif des appelants et que d'autres personnes utilisent cette rampe.

Cela étant, à teneur du contrat de bail – que les locataires ont conclu alors que l'un des administrateurs du garage, à l'époque de la signature, était avocat – aucun usage privatif de la rampe n'était spécifié en faveur des locataires. La mention « environ » accompagnait toutes les mensurations des surfaces visées par le bail et la surface de la rampe litigieuse comportait expressément l'indication « d'accès ». En outre, les Conditions générales et Règles et usages locatifs pour locaux commerciaux appliqués dans le canton de Genève (édition 2010), que les parties ont déclaré faire partie intégrante du bail, disposent que les locataires déclaraient bien connaître les locaux loués mis à disposition et ne pas en demander une désignation plus complète. Il ressort également desdites conditions que le loyer ne pouvait être modifié si la surface effective des locaux était différente de celle indiquée dans le bail; à cet égard, il est constant que les appelants n'ont pas établi que le loyer aurait été calculé sur la base de la surface des locaux litigieux.

La rampe d'accès permet aux clients des locataires d'amener leur véhicule au garage, de quitter celui-ci puis de revenir chercher leur véhicule. Elle est également utilisée par la concierge pour sortir les containers à poubelles et par les cyclistes pour accéder au local à vélos situés au sous-sol de l'immeuble. Sur ce point, A_____ n'a pas contesté que la privatisation de la rampe serait problématique pour les autres locataires, car il s'agit du seul accès pour atteindre le local à vélos, en dehors de l'escalier.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, il ne ressort ni du contrat de bail, ni des discussions précontractuelles que les parties seraient convenues d'un usage différent de celui du seul « accès » au garage. En particulier, il n'est pas établi que les parties se seraient entendues sur un usage privatif pour y stationner des véhicules ou tout autre matériel pour l'exploitation de leur entreprise. L'instruction du dossier a bien plutôt démontré que les locataires étaient conscients et avaient adhéré, dès la conclusion du bail, au fait que la rampe d'accès serait également affectée au passage de piétons et de cyclistes pour accéder aux parties communes situés en sous-sol de l'immeuble.

Dans ces circonstances, le fait que la « rampe d'accès de 45 m² environ » prévue par le contrat de bail ne constitue pas une surface privative dans son intégralité n'est pas constitutif d'un défaut au sens des art. 258 ss CO, de sorte que les appelants ne sauraient prétendre à une réduction de loyer, ni à une quelconque remise en état de la chose louée.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

4.2.2 S'agissant du défaut allégué par les appelants relatif au chauffage, il ressort des échanges de courriels entre les parties et des déclarations de A_____ que les trois plaintes (soit des 5 mars 2020, 1^{er} novembre 2020 et 21 février 2023) formulées par les locataires ont systématiquement été traitées par la bailleuse dans les deux jours et le problème de chauffage rapidement résolu. Des joints ont de plus été posés en 2023 pour isoler la porte coulissante de l'arcade. En effet, si le chauffage est tombé en panne de manière ponctuelle, généralement en début de saison hivernale selon le témoin L_____, aucune plainte n'a été réitérée après l'intervention de l'entreprise compétente durant toute la saison froide.

Il n'est pas établi que les appelants auraient, comme ils l'allèguent, fait appel à la bailleuse « *année après année et plusieurs fois par an* » pour remédier au problème de chauffage. Aucune plainte n'a été formulée par les locataires en 2018, ni en 2019, ni pendant deux ans entre les mois de novembre 2020 et novembre 2022. Suite à la plainte du 21 février 2023, le problème de chauffage a été résolu sous deux jours après l'intervention de l'entreprise K_____ SARL, puis plus aucune plainte n'a été formulée à compter de cette date.

A cet égard, les échanges de courriels entre les parties et avec l'entreprise susvisée et les déclarations du locataire A_____ viennent infirmer le témoignage M_____, selon lequel « *après intervention du chauffagiste la situation ne s'améliorait que durant une journée* ».

Les appelants n'ont pas établi que la température dans les locaux était insuffisante pendant la période litigieuse au regard de la température acceptable pour le type de locaux concerné. Ils n'ont produit aucun relevé de températures effectué par une entreprise chauffagiste compétente, ni requis la production de tels moyens de preuve par l'intimée, ni même sollicité l'audition des chauffagistes intervenus en novembre 2020 et février 2023 dans leurs locaux.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les locataires n'avaient pas prouvé que la température de leur garage ne correspondait pas, en continu, aux standards pour ce type de locaux.

En outre, si le témoin M_____ a déclaré que les températures étaient basses dans l'atelier du garage, qu'il n'était pas tombé malade mais qu'il devait bien s'habiller pour travailler, son témoignage n'apparaît pas propre à démontrer que les températures insuffisantes alléguées par les appelants ne correspondraient pas aux standards minimums pour ce type de locaux en sous-sol (et non des logements), ce d'autant plus que la porte du garage coulissante demeurait régulièrement ouverte et que les locataires ne fermaient que rarement la seconde porte existante, en bois. Quand bien même le témoin précité a déclaré que la température du garage avoisinerait 8 à 10 degrés en hiver et que tous les garages qu'il connaissait seraient chauffés entre 19 et 20 degrés, ces déclarations sont contredites par la teneur du

rapport de l'entreprise de chauffage K_____ SARL intervenue en février 2023, dont il ressort que si, certes, les températures avaient baissé – « *depuis quelques jours* » d'après les locataires eux-mêmes – elles étaient remontées dans les deux jours et n'avaient, en tout état, pas diminué en deçà de 19 degrés environ.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, l'affaire visée par l'arrêt de la Cour ACJC/100/2019 rendu le 24 janvier 2019 (consid. 4.2) n'est pas similaire au cas d'espèce. Dans la cause précitée, il a été retenu que les dysfonctionnements récurrents du chauffage allégués étaient constitutifs d'un défaut de la chose louée, en l'occurrence un appartement, au vu de « *très nombreuses plaintes* » formulées par les locataires, respectivement de « *nombreuses interventions* » de chauffagistes sur une période d'un peu moins de quatre ans, et des plaintes similaires d'autres habitants de l'immeuble; les employés des entreprises chauffagistes avaient par ailleurs confirmé, devant le Tribunal, être intervenus à de nombreuses reprises dans l'appartement litigieux pour des problèmes de purge récurrents provenant d'air présent dans le système de vidange; la Cour avait également pris en considération le fait que le logement était neuf et que le loyer était relativement élevé. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Si des pannes de chauffage ont ponctuellement été constatées à trois reprises, elles ont été rapidement réparées par la bailleresse, à satisfaction des locataires, ce qui ressort des échanges de courriels entre les parties et avec l'entreprise de chauffage K_____ SARL.

Enfin, le fait que les locataires soutiennent, en appel, avoir « *fini par se lasser de demander la réparation du chauffage, surtout après avoir entendu du chauffagiste que le dispositif en place ne permettait pas qu'on remédie au défaut* » n'est pas suffisant à démontrer que les températures réelles dans le garage n'étaient pas conformes pour ce type de locaux en sous-sol, vu l'absence de relevés qu'ils auraient pu verser à la procédure, respectivement en l'absence de toute audition des chauffagistes intervenus *in casu* qu'ils étaient en mesure de solliciter.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que les appelants n'ont pas établi que les locaux loués étaient affectés d'un défaut en lien avec une température excessivement basse au sens des art. 258 ss CO. Ils ne peuvent dès lors pas prétendre à une réduction de loyer, ni à une quelconque remise en état de la chose louée à cet égard.

Le jugement entrepris sera donc confirmé aussi sur ce point.

4.2.3 Compte tenu des développements qui précèdent, les conditions de la consignation des loyers effectuée par les locataires ne sont pas réalisées, dans la mesure où il a été retenu *supra* que les locaux loués ne comportaient pas de défaut.

A cela s'ajoute que les locataires n'ont à aucun moment menacé la bailleresse de consignation. Ils n'ont pas davantage imparti à cette dernière un délai raisonnable afin qu'elle remédie aux défauts allégués, consignant d'emblée leurs loyers à la fin

du mois de septembre 2023, alors que leur dernière plainte relative au chauffage datait du mois de février 2023.

Dans ces circonstances, la consignation ne saurait être validée et le jugement entrepris sera confirmé également sur ce point.

5. 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 26 septembre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/779/2025 rendu le 27 août 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23941/2023.

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 et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.