REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24755/2018 **ACJC/978/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 4 AOÛT 2022

Entre

A_____ SARL, ayant son siège _____ (GE), et **Monsieur B_____**, domicilié _____ (France), appelants, comparant tous deux par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

SI C_____ SA, représentée par [la régie immobilière] D_____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Laurent STRAWSON, avocat, rue De-Beaumont 3, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.08.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/376/2021 du 3 mai 2021 notifié aux parties le jour même, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a octroyé à A_____ SARL et B_____ une réduction de loyer de 100% du 15 au 26 juin 2018 (ch. 1 du dispositif), condamné SI C_____ SA à verser à A_____ SARL et B_____ la somme de 900 fr. (ch. 2), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés sur le compte 1_____ en faveur de SI C_____ SA (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 3 juin 2021, A_____ SARL et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu, préalablement, à la recevabilité des nouvelles pièces déposées à l'appui de leur appel et à l'audition de E_____, principalement, à l'annulation du jugement entrepris et, sur nouvelle décision, au constat de la validité de la consignation de loyer, à la condamnation de A_____ SARL à procéder à la mise en conformité du local commercial sis 2_____, à Genève, à l'octroi d'une réduction de loyer de 100% pour la période du 15 octobre 2017 au 30 juin 2018 et du 1er septembre 2018 jusqu'à l'élimination des défauts, à la condamnation de la SI C_____ SA au paiement d'une indemnité de 432'300 fr. avec intérêts à 5% l'an à titre de dommages-intérêts, à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en leurs mains, à ce qu'ils soient autorisés à continuer de consigner jusqu'à la mise en conformité et au déboutement de la SI C_____ SA de toutes autres conclusions.

Deux nouvelles pièces ont été déposées à l'appui de l'appel, portant sur la dénonciation effectuée le 1er juin 2021 par les locataires auprès de l'Office des autorisations de construire (ci-après : l'OAC).

b. Dans sa réponse à l'appel du 6 juillet 2021, SI C_____ SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à l'irrecevabilité des nouvelles pièces produites, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par deux répliques déposées les 16 juillet et 30 août 2021, les appelants ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles, relatifs à la procédure d'infraction ouverte par l'OAC en vue de régulariser, par le dépôt d'une autorisation (APA), la division de l'arcade en deux locaux distincts. Ils ont conclu à leur recevabilité et ont requis de la Cour qu'elle instruise la procédure en sollicitant de l'intimée qu'elle produise divers courriers de l'OAC établis dans le cadre de la procédure d'infraction et de régularisation en cours, respectivement que l'OAC les produise directement.

d. Par réponse sur faits nouveaux du 3 septembre 2021, l'intimée a conclu à l'irrecevabilité des faits nouveaux allégués par les appelants, déniant l'existence d'une procédure d'infraction ouverte par l'OAC et contestant que l'absence de régularisation administrative de la séparation de l'arcade ait pu rendre l'arcade inexploitable.

Elle a allégué des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle, indiquant que si une nouvelle APA avait été déposée le 7 juillet 2021, c'était en raison de la caducité de la précédente autorisation de construire du _____ septembre 2018, le chantier n'ayant pas été ouvert dans le délai de deux ans de la validité de ladite autorisation. Elle a informé en outre la Cour de la résiliation avec effet immédiat du bail par les appelants le 28 juillet 2021 en raison d'un défaut grave rendant l'arcade inexploitable et produit le courrier de résiliation.

e. Dans leur réplique spontanée sur faits nouveaux du 17 septembre 2021, les appelants ont produit un courriel de l'OAC qui démontrait, à leur sens, que l'APA déposée le 7 juillet 2021 visait à régulariser les travaux non conformes de division de l'arcade et ont conclu à la recevabilité des pièces nouvelles déposées.

f. Par duplique spontanée du 20 septembre 2021, l'intimée a conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles déposées par les appelants et a produit la décision rendue par l'OAC le _____ septembre 2021 autorisant la division de l'arcade en deux locaux distincts.

Dans un complément à la duplique du 24 septembre 2021, l'intimée a persisté dans ses précédents développements et conclusions, rappelant que la caducité de l'autorisation du _____ septembre 2018 faisait suite au refus des appelants d'exécuter les travaux qui leur incombaient et qui étaient nécessaires pour changer l'affectation des locaux.

g. Le 14 octobre 2021, l'intimée a produit un arrêt de la Cour (ACJC/1281/2021 du 11 octobre 2021) rendu entre les parties admettant la validation d'un congé immédiat, fondé sur l'art. 257f al. 3 CO, pour le 30 avril 2019 notifié par l'intimée au motif de l'absence de constitution des sûretés prévues contractuellement. Cette décision avait une incidence sur l'affaire en cours, dès lors que les conclusions prises par les appelants qui portaient sur la période postérieure au 30 avril 2019 devenaient sans objet.

h. Par détermination du 18 octobre 2021, les appelants ont relevé que selon la jurisprudence, un congé demeurait valable jusqu'à décision rendue sur sa validité. L'arrêt du 11 octobre 2021 n'avait donc aucune conséquence sur la présente procédure.

i. Le 19 novembre 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté du 3 octobre 2017, la SI C_____ SA a remis à bail à B_____ et A_____ SARL des locaux commerciaux d'environ 35 m2 au rez-de-chaussée et d'environ 120 m2 au sous-sol de l'immeuble sis 2_____, à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une salle de jeux vidéo en trois dimensions. Le bail était conclu pour une durée initiale d'une année et quinze jours débutant le 15 octobre 2017 et se terminant le 31 octobre 2018, et contenait une clause de renouvellement tacite pour une période de 12 mois en 12 mois, sauf congé donné moyennant un préavis de 6 mois.

Le loyer était fixé à 27'000 fr. par an, plus 2'600 fr. de provisions pour charges.

Pour garantir l'exécution des obligations contractées en vertu du bail, les locataires se sont engagés à fournir au bailleur, à la signature du contrat, une garantie locative d'un montant de 13'500 fr.

Selon les clauses additionnelles I du bail relatives à l'utilisation des locaux, le contrat prévoit que le locataire assume seul la responsabilité de la compatibilité des locaux loués avec les exigences des autorités, notamment sur le plan de la sécurité et de la salubrité (clause add. art. 1 ch. 1 1er §) et qu'il s'engage à faire exécuter toutes les modifications constructives ou rénovations dans les règles de l'art et à les faire surveiller par un professionnel (clause add. art. 20 ch. 1 et 2). Quant aux clauses additionnelles II, elles prévoient que les locaux sont loués en l'état, que le locataire supportera l'ensemble des coûts d'aménagement, qui seront décidés d'entente avec le maître d'ouvrage et que le locataire est autorisé, en complément de l'activité de salle de jeux, à vendre des mets froids de type sandwicherie ainsi que des boissons non alcoolisées à la clientèle de la salle de jeux exclusivement.

Les horaires d'exploitation convenus contractuellement s'étendaient du mardi au jeudi, de 14h00 à 1h00 du matin et du vendredi au dimanche, de 14h00 à 2h00 du matin.

b. Les locaux remis à bail aux locataires ont fait l'objet d'une séparation intervenue en 2010, consistant à diviser l'espace au rez-de-chaussée, alors d'un seul tenant, en deux locaux distincts.

Cette division n'a fait l'objet d'aucune demande d'autorisation de construire.

c. A_____ SARL a été constituée le _____ 2017. Son but social consiste en l'exploitation d'un établissement offrant un service de location de jeux _____ en ligne ainsi que la vente d'articles y relatifs avec petite restauration. B_____ en est l'associé-gérant avec une signature individuelle.

d. Par requête déposée le 15 novembre 2017 auprès du Service de police du commerce et de lutte contre le travail au noir (ci-après : le Service de police du

commerce), les locataires ont sollicité l'autorisation d'exploiter un établissement de divertissement public soumis à la LRDBH (type : salon de jeux _____ en ligne et petite restauration sans alcool). Les plans des locaux joints à la requête et jadis remis par la régie aux locataires laissaient apparaître une paroi de séparation des locaux sis au rez-de-chaussée.

e. Un litige est survenu entre les parties à compter du mois de juin 2018 à propos de la conformité des locaux remis à bail, qui étaient dépourvus d'une autorisation d'exploiter délivrée en bonne et due forme par le Service de police du commerce.

f. Par courriel du 17 juin 2018 adressé à la régie D_____, chargée de la gérance de l'immeuble (ci-après : la régie), F_____, représentante de la SI C_____ SA, s'est plainte de ce que les locataires n'avaient pas été suffisamment assistés en vue d'obtenir une autorisation d'exploiter les locaux et de vérifier la conformité des travaux de ventilation en sous-sol; elle a exigé qu'une entreprise de ventilation soit mandatée en vue de procéder à un contrôle de l'installation et de permettre la remise aux locataires d'un certificat de conformité.

Dans un rapport établi le 28 juin 2018, l'entreprise de ventilation G_____ SA a confirmé à la régie que le monobloc double-flux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble permettait le renouvellement d'air du local au sous-sol destiné à la clientèle, d'une surface d'environ 77,5 m2, assurant ainsi un apport d'air suffisant pour une quarantaine d'occupants en simultané; l'installation était donc conforme à l'exploitation des locataires.

Les travaux de mise en conformité de la ventilation ont été effectués le 22 juin 2018 et ont consisté à modifier les gaines de pulsion et d'extraction d'air pour permettre la pose de deux clapets coupe-feu, la pose des deux clapets et la fourniture d'un tableau électrique pour permettre leur fonctionnement; les coûts facturés par G_____ SA se sont élevés à 6'392 fr. TTC.

g. A la fin du mois de juillet et dans le courant du mois d'août 2018, H_____, architecte mandaté par la bailleresse, a sollicité de B_____ l'accès aux locaux pour procéder à des relevés et des prélèvements d'échantillons de matériaux de construction pour les besoins de la dépose de l'autorisation (APA).

h. Le 27 juillet 2018, la bailleresse a questionné la régie sur l'existence du dépôt d'une autorisation de construire (APA) pour ériger un mur et scinder le local commercial en deux locaux distincts et autonomes - séparation survenue en 2010 - rappelant que l'exploitant, à défaut d'une telle autorisation, n'était pas en mesure de fournir au Service de police du commerce un plan de conformité, subissant de ce fait un manque à gagner.

i. Le 16 août 2018, les locataires ont mis en demeure la bailleresse de remédier au défaut juridique entachant la chose louée; les plans des locaux, remis à l'appui de la requête d'autorisation d'exploiter une buvette accessoire n'étaient pas

conformes, dès lors que l'arcade, alors d'un seul tenant, avait subi une division en deux arcades distinctes, sans dépôt préalable d'autorisation; l'autorité n'ayant pu entrer en matière pour autoriser l'exploitation des locaux, ceux-ci demeuraient inexploitables.

Un délai d'exécution échéant le 15 septembre 2018 était imparti à la bailleresse pour mettre en conformité la situation administrative, sous menace de consignation du loyer.

j. Le 17 août 2018, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ex-DAEL, nouvellement Département du territoire – DT, ci-après : le Département) a été saisi par la bailleresse d'une demande visant à autoriser le changement d'affectation et la séparation de l'arcade commerciale en un local pour une fondation et une salle de jeux électroniques avec buvette (APA 3_____).

k. Le 13 septembre 2018, les locataires ont été informés par I_____ SA, bureau d'architecte mandaté par leurs soins, qu'une attestation de conformité des locaux ne pouvait être délivrée dès lors que le local au rez-de-chaussée, modifié en deux lots distincts, l'avait été sans dépôt d'une autorisation préalable, rendant cette division sans existence juridique; une demande de mise en conformité des locaux devait être effectuée par la bailleresse avant toute demande de changement d'affectation.

l. Dans sa réponse aux locataires du 14 septembre 2018, la régie a rappelé les termes du contrat selon lesquels les locataires s'étaient engagés à faire exécuter les modifications constructives des locaux; les travaux d'aménagement des locaux pour permettre l'exploitation d'une salle de jeux _____ leur incombaient, tout comme la responsabilité d'assurer leur compatibilité avec les exigences légales, notamment en matière de sécurité et de salubrité.

m. Le 20 septembre 2018, le Service de police du commerce a requis des locataires la remise d'une attestation globale de conformité au sens de l'art. 7 LCI, établie par un mandataire qualifié, certifiant que la construction était conforme à l'autorisation délivrée et à la réglementation en vigueur au moment de l'entrée en force de l'autorisation. Un délai d'exécution était fixé au 5 octobre 2018.

Il était précisé que l'attestation de conformité établie par la régie et datée du 2 juillet 2018 dont l'objet portait sur la mise en conformité de l'installation de ventilation, ne pouvait être acceptée dès lors qu'elle n'était liée à aucune autorisation émise par le Département.

n. Par publication parue dans la Feuille d'avis officielle du _____ septembre 2018, le Département a délivré l'autorisation (APA 3_____) de changer l'affectation et de séparer l'arcade en un local et une salle de jeux avec buvette.

Il résulte des plans du 17 août 2018 visés *ne varietur* versés à l'appui de la demande, qu'un mur de séparation entre les deux arcades au rez-de-chaussée

devait être créé et que, dans la partie de gauche, occupée par A_____ SARL, devaient être érigés un comptoir avec un espace buvette et un escalier en L (avec la suppression de l'escalier existant en colimaçon) accédant à l'espace de la salle de jeux au sous-sol. Cet espace au sous-sol devait accueillir un dépôt, trois salles de jeux, un sas, une douche et un WC.

o. Les locataires ont consigné le loyer le 27 septembre 2018 à raison d'un trimestre de 7'530 fr. et ont validé la consignation par la saisine de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 30 octobre 2018. La cause a été portée devant le Tribunal le 1er février 2019 à la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 20 décembre 2018.

Les locataires ont conclu à la validité de la consignation, à ce que la bailleresse soit condamnée à procéder à la mise en conformité des locaux qui étaient affectés d'un défaut juridique en l'absence d'une autorisation délivrée lors de la séparation des locaux et permettant l'exploitation de ceux-ci conformément au but prévu dans le contrat de bail, à l'octroi d'une réduction complète du loyer à compter du 15 octobre 2017 jusqu'au 30 juin 2018, puis du 1er septembre 2018 jusqu'à la suppression du défaut, et au paiement de dommages-intérêts chiffrés à 144'000 fr. au jour du dépôt de la requête pour le dommage subi en raison de l'impossibilité de démarrer leur activité commerciale dans les locaux.

p. Par courrier du 3 octobre 2018 adressé aux locataires, la bailleresse leur a rappelé qu'ils avaient la responsabilité de mandater un professionnel qualifié afin d'obtenir le changement d'affectation souhaité et de rendre le local conforme à leur activité de salle de jeux avec buvette, par le dépôt d'une APA auprès du Département; une fois la demande d'APA déposée et obtenue et les travaux réalisés, il revenait à ce mandataire professionnel de délivrer une attestation globale de conformité.

La bailleresse précisait qu'en raison du manque d'expérience des locataires et des déboires subis, elle avait pris les devants en mandatant un architecte qui avait obtenu l'autorisation de construire le _____ septembre 2018; l'architecte avait procédé à l'annonce de l'ouverture du chantier auprès du Département et il convenait d'établir un accord financier entre bailleur et locataire sur la prise en charge des travaux préparatoires (architecte, acousticien, diagnostic des matières polluantes, frais du Département) et des travaux nécessaires pour procéder au changement d'affectation, puis de réaliser les travaux.

S'agissant de ce dernier point, la bailleresse a listé les principales interventions à charge des locataires soit la dépose d'une partie du mur de séparation entre les deux arcades et la pose d'une cloison de remplissage pour obtenir un mur droit, le doublage de ce mur de séparation à des fins acoustiques, l'adaptation du faux-plafond, la dépose de l'escalier en colimaçon et la création d'un nouvel escalier en

L avec sciage de la dalle sur sous-sol pour créer une ouverture suffisante et la pose d'une signalisation de secours.

Dès lors qu'elle n'avait été informée qu'au mois de juin 2018 de l'absence d'autorisation d'exploiter délivrée par le Service de police du commerce, la bailleresse a consenti à renoncer au paiement du loyer pour la période s'étendant du mois de juillet au mois de septembre 2018 (3ème trimestre) face à l'inexpérience des locataires pour mener à bien la procédure de changement d'affectation et d'obtention de l'autorisation de construire.

q. Par courriers recommandés du 20 février 2019 envoyés à l'adresse des locaux loués et à celle du domicile français de B_____, les locataires ont été mis en demeure de constituer la garantie locative de 13'500 fr. d'ici le 28 février 2019, à défaut de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Par avis officiels de résiliation du 20 mars 2019 notifiés séparément à B_____ et A_____ SARL, le bail a été résilié avec effet au 30 avril 2019, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Le 23 avril 2019, les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, qui, à la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 17 juin 2019, a été portée devant le Tribunal le 17 juillet 2019.

Les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de six ans.

Ils ont soutenu que le congé avait été donné en représailles de la procédure en cours qu'ils avaient initiée et dans laquelle ils soutenaient que la chose louée était affectée d'un défaut rendant l'exploitation des locaux impropres à l'utilisation convenue.

Cette cause, inscrite sous numéro de procédure C/4_____/2019, a abouti à un arrêt de la Cour du 11 octobre 2021 qui a admis l'efficacité de ce congé. Cet arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours.

r. Dans sa réponse du 21 mars 2019, la bailleresse a conclu, préalablement, à ce que les locataires produisent l'intégralité des documents relatifs à l'obtention des autorisations utiles à l'exercice de leur commerce, et, principalement, au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

Elle a soutenu qu'elle n'était pas responsable de l'impossibilité, pour les locataires, de fournir une attestation globale de conformité en vue de faire entériner le changement d'affectation des locaux. Les clauses additionnelles du bail imposaient aux locataires de prendre les mesures nécessaires auprès des autorités pour changer l'affectation des locaux et permettre l'exploitation d'une salle de jeux vidéo, notamment exécuter des travaux utiles à ce changement d'affectation qu'ils

se refusaient, par leur faute, à entreprendre. L'absence d'autorisation déposée en 2010 pour séparer l'arcade en deux au rez-de-chaussée n'avait pas d'incidence sur le litige, ce point ayant été réglé par la délivrance de l'autorisation du _____ septembre 2018. Faute de l'existence d'un défaut lui étant imputable, la consignation n'était pas ouverte aux locataires, tout comme le droit d'obtenir une réduction de loyer et l'exécution de travaux de mise en conformité par la bailleresse.

En l'absence de pièces suffisamment probantes permettant d'attester du dommage subi, elle contestait devoir la moindre prétention à ce titre aux locataires.

s. Lors de l'audience du 8 mai 2019, les locataires ont amplifié leurs conclusions en paiement de dommages-intérêts au montant de 181'000 fr. La bailleresse a, pour sa part, conclu à l'irrecevabilité de ces conclusions, soumises selon elle à la procédure ordinaire.

B_____ a déclaré qu'il avait, dans un premier temps, déposé un dossier auprès du Service de police du commerce; le dossier « trainant », il s'était rendu au Département et avait appris qu'un mur avait été érigé sans autorisation dans l'arcade, ce qui ralentissait les démarches; les documents transmis par la régie étaient erronés et invalides.

F_____ a déclaré que les locataires lui avaient demandé la remise d'une attestation de conformité de la ventilation exigée par le Service de police du commerce. Le dossier étant bloqué auprès de ce dernier, elle s'y était rendue et avait appris que le plan de conformité exigé après le changement d'affectation devait être signé par un professionnel qualifié. Elle avait alors mandaté un architecte et il était apparu, en juillet 2018, que le mur séparant les arcades au rez avait été construit sans autorisation. Sur sa demande, l'architecte avait opéré le changement d'affectation et la régularisation du mur. Dix mois de retard avaient été accumulés par les locataires depuis le mois d'octobre 2017 en omettant de procéder aux démarches eux-mêmes; elle avait fait ces dernières pour leur rendre service.

t. Trois témoins ont été entendus par le Tribunal les 26 novembre 2019 et 1er octobre 2020.

J_____, architecte mandaté par les locataires, a déclaré avoir assisté B_____ en vue d'aménager l'arcade en sous-sol destinée à recevoir du public, ce qui nécessitait des travaux conséquents, notamment une mise en conformité des installations de ventilation et d'incendie, la réfection d'un escalier en colimaçon non conforme et un dépôt d'autorisation officiel pour séparer les deux lots du rez-de-chaussée. Pour mettre la situation en conformité, il appartenait au propriétaire de déposer une autorisation de construire portant sur cette séparation ce qui aurait réglé le problème. Comme aucune discussion n'était possible avec la bailleresse, B_____ n'était pas allé plus avant; il ne lui avait pas remis de document écrit et

les constats faits dans son courrier du 13 septembre 2018 résultaient de ses propres constats sur place et des explications de son mandant. L'autorisation délivrée le _____ septembre 2018 réglait tant le problème de changement d'affectation que celui de la séparation des locaux.

K_____, responsable technique au sein de la Régie D_____ jusqu'en février 2019, a déclaré être intervenu dans la conclusion du bail des locataires. Il avait étudié le dossier de ces derniers qu'il avait préavisé négativement, estimant que le projet de création d'un espace de jeu de réalité virtuelle n'était pas viable économiquement et qu'il manquait une étude sérieuse sur les travaux à entreprendre. Les travaux n'avaient jamais été mis en œuvre par les locataires auxquels il appartenait de déposer une autorisation de construire; les locaux étant loués bruts, il revenait aux locataires de réaliser les demandes et les aménagements nécessaires. Il avait su qu'il existait un problème avec le mur construit pour diviser le local au rez-de-chaussée, qui nécessitait une simple régularisation administrative; ce problème était ressorti plusieurs mois après la signature du bail, lorsque l'architecte mandaté par le locataire s'était penché sur la demande d'autorisation. Il était question que le propriétaire aide le locataire à faire les démarches, mais il ignorait qui devait finalement, du propriétaire ou du locataire, mener les démarches de régularisation du mur de séparation.

La clause additionnelle I du bail (utilisation), qui était standard, signifiait que les locaux étaient remis à l'état brut et qu'il revenait au locataire, qui connaissait les locaux et l'existence du mur, de réaliser lui-même les aménagements nécessaires à son exploitation et que la mise en conformité des locaux était de la responsabilité du locataire, ce qu'il avait indiqué à B_____. Il avait communiqué ses doutes sur la viabilité du projet à la bailleresse : le local étant destiné à être ouvert au public, il ne disposait que d'un accès restreint sur la rue et était peu visible; l'on voyait tout de suite que l'accès au sous-sol serait compliqué.

H_____, architecte mandaté par la bailleresse, a confirmé être intervenu sur demande de F_____ dès le 20 juillet 2018 pour déposer une autorisation de construire (APA) et venir en aide au locataire, en difficulté pour obtenir l'autorisation d'exploiter. Le Service de police du commerce réclamait une attestation globale de conformité, qui ne pouvait être obtenue qu'une fois l'autorisation obtenue et les travaux réalisés. L'arcade passant d'une boutique de vente d'habits à une salle de jeux, il convenait de demander un changement d'affectation; des travaux devaient également être exécutés, la nouvelle affectation nécessitant d'accueillir du public en sous-sol; en outre, les travaux de division de l'arcade au rez-de-chaussée avaient été exécutés sans autorisation, ce qui devait également être réglé. La demande qu'il avait déposée portait sur le changement d'affectation, la régularisation des travaux de division non autorisés et les travaux envisagés par B_____. Le locataire aurait pu solliciter lui-même l'autorisation pour les travaux, qui aurait dû être contresignée par le propriétaire de l'immeuble ; toutefois, celle portant sur la régularisation des travaux de division ne pouvait

émaner que de la bailleresse. La demande qu'il avait déposée portait donc sur le tout pour gagner du temps. L'autorisation avait été délivrée le _____ septembre 2018 et avait été transmise le lendemain aux deux parties.

Les travaux indispensables pour obtenir le changement d'affectation consistaient en la réalisation d'un escalier de 1,20 mètres pour permettre la sortie du public en toute sécurité, le renforcement de la paroi de séparation entre les deux arcades et le déplacement du bar réalisé par A_____ SARL pour permettre la construction de l'escalier. Les locataires avaient été tenus informés de toutes les démarches en cours depuis son intervention le 20 juillet 2018 (prises de relevés dans l'arcade fin juillet 2018, échanges de courriels, prises de mesures acoustiques en août 2018). La paroi de séparation de 15 centimètres devait être épaissie à 25 centimètres pour des raisons d'isolation phonique exigée par l'acousticien en raison de la venue de public dans l'arcade voulue par la locataire et la présence d'une buvette, ce qui engendrait du bruit. Une fois l'autorisation du _____ septembre 2018 obtenue, le locataire n'avait plus voulu aller de l'avant avec les travaux.

u. Le 15 octobre 2020, les locataires ont déposé un chargé de pièces complémentaires contenant notamment la requête en autorisation d'exploiter un établissement soumis à la LRDBH déposée le 15 novembre 2017, des photocopies de plan annexés à cette requête, des courriels échangés avec la régie au mois de juin et juillet 2018 et un rapport de G_____ SA du 22 juin 2018.

v. Par ordonnance du 7 décembre 2020, le Tribunal a renoncé, par appréciation anticipée des preuves, à entendre le témoin E_____, chef de service auprès du Service des autorisations de construire, dont l'audition avait été sollicitée par les locataires à l'issue de l'audience du 1er octobre 2020 en vue de déterminer qui du bailleur ou du locataire devait signer la demande de changement d'affectation, et a clos l'administration des preuves.

w. Dans leurs plaidoiries écrites du 12 février 2021, les locataires ont conclu à la validation de la consignation, à la condamnation de la bailleresse à entreprendre les démarches nécessaire pour que l'arcade soit exploitable, dont un appel d'offres, à la condamnation de cette dernière à procéder à cet appel d'offres, à l'obtention de devis et à l'adjudication des travaux, à la suppression du loyer pour la période du 15 octobre 2017 au 30 juin 2018, puis du 1er septembre 2018 jusqu'à l'exécution des démarches susvisées, à la condamnation de la bailleresse au versement de la somme de 64'975 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 30 octobre 2018 (soit la suppression du loyer jusqu'au 31 janvier 2021), et de la somme de 380'000 fr. plus intérêts à 5% l'an à titre de dommages-intérêts.

Ils ont soutenu qu'à teneur du courriel de la bailleresse du 3 octobre 2018, la réalisation des travaux dans l'arcade devait être gérée par la bailleresse exclusivement, engagement qu'elle n'avait toujours pas respecté. Quant au

préjudice subi de 380'000 fr., il s'agissait de la perte de chiffre d'affaires nette au 31 janvier 2019 tirée du business plan remis à la régie.

Dans ses plaidoiries du 12 février 2021, la bailleresse a soutenu que la réalisation en 2010 d'un mur de séparation au rez sans autorisation n'avait eu aucune influence sur les mesures nécessaires au changement d'affectation des locaux. Ce retard était dû au refus des locataires de réaliser à leur frais les travaux requis dans le cadre de l'APA délivrée, notamment le remplacement de l'escalier en colimaçon nécessité par les normes anti-feu pour évacuer le public en cas d'incendie. Les carences des locataires dans leurs démarches visant à obtenir un changement d'affectation leur étaient entièrement imputables, les exigences de conformité des locaux sur le plan de la sécurité et de la salubrité leur incombant à teneur du bail. Elle a conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites et allégués formulés le 15 octobre 2020 et au déboutement des locataires, la chose louée n'étant affectée d'aucun défaut.

Dans une réplique du 4 mars 2021, les locataires ont persisté dans leurs précédentes conclusions et explications, rappelant que faute de régularisation par la bailleresse des travaux de séparation effectués en 2010, l'obtention d'une autorisation de changement d'affection ne pouvait intervenir rendant l'objet loué défectueux. La bailleresse exigeant que la réalisation des travaux soit gérée par elle exclusivement, elle violait ainsi son obligation à cet égard et son inaction rendait les locaux inexploitables et défectueux.

x. Le 1er juin 2021, les appelants ont saisi l'OAC d'une dénonciation déposée en réaction à la caducité de la précédente APA délivrée le _____ septembre 2018.

Le 7 juillet 2021, la SI C_____ SA a déposé une nouvelle APA 5_____.

Elle a précisé que ce dépôt avait été rendu nécessaire dès lors que les locataires avaient laissé s'écouler la durée de validité de l'APA délivrée le _____ septembre 2018 sans engager les travaux nécessaires au changement d'affectation, rendant l'autorisation caduque. Cette régularisation portait uniquement sur la séparation de l'arcade dont l'autorisation devait être à nouveau confirmée.

y. Le 28 juillet 2021, les locataires ont déclaré résilier le bail avec effet immédiat, en application de l'art. 259b let a CO au motif que les locaux seraient inexploitables et ont restitué ces derniers le 30 juillet 2021.

z. Il ressort d'un échange de courriels entre les appelants et l'OAC survenu entre le 13 et le 17 septembre 2021 que ce dernier a confirmé que, consécutivement à un transport sur place réalisé le 22 juin 2021 et la dépose de l'APA 5_____ par l'intimée en vue d'obtenir l'autorisation de diviser l'arcade commerciale en deux locaux distincts, cette dernière avait été acceptée le _____ septembre 2021 et que la situation étant régularisée, le dossier avait été classé.

L'APA 5_____ délivrée par l'OAC le _____ septembre 2021 a été versée à la procédure par l'intimée le 20 septembre 2021 à l'appui de sa duplique.

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, 2e éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, les appelants, dans leurs dernières conclusions prises devant le Tribunal, ont conclu à la suppression du loyer pour la période du 15 octobre 2017 au 30 juin 2018, puis du 1er septembre 2018 au 31 janvier 2021 en raison du défaut affectant la chose louée; ils chiffrent le montant de la réduction de loyer y relative à 64'975 fr. de sorte que cette prétention permet déjà d'atteindre le seuil fixé par la loi. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1, 313 al. 1 CPC).

1.3 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).

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Les appelants et l'intimée ont produit des pièces nouvelles et allégué des faits nouveaux portant sur le renouvellement de l'APA 301213 obtenue par l'intimée le _____ septembre 2018 autorisant le changement d'affectation et la séparation de l'arcade en un local et une salle de jeux avec buvette, devenue caduque à l'expiration de sa durée de validité de deux ans.

2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

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

S'agissant des vrais novas, soit les faits et moyens de preuve postérieurs à la fin des débats principaux de première instance (cf. art. 229 CPC), ils sont en principe toujours admissibles en appel, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Quant aux pseudo nova, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité est largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1). Le plaideur qui fait valoir des pseudo nova devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoqués en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 p. 351).

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

2.2 En l'espèce, les appelants ont apporté, les 3 juin 2021 à l'appui de l'appel et le 16 juillet 2021 dans une écriture spontanée, des éléments portant sur une dénonciation adressée à l'OAC le 1er juin 2021 consécutivement à la caducité de la précédente APA délivrée le _____ septembre 2018 et sur le dépôt le 7 juillet 2021 par l'intimée d'une nouvelle demande (APA 5_____) en vue d'obtenir l'autorisation de diviser l'arcade commerciale en deux locaux distincts. Il s'agit de vrais novas, produits sans retard moins de 10 jours après en avoir eu connaissance et qui sont survenus postérieurement au jugement faisant l'objet de l'appel. Dans la

mesure où ces pièces nouvelles se rapportent à la continuité de l'état de fait au moment du dépôt de l'appel, elles ne pouvaient être déposées antérieurement. Elles ont par ailleurs été produites immédiatement, de sorte qu'elles sont recevables sans préjudice de leur pertinence.

Le 17 septembre 2021, les appelants, en annexe à une réplique sur faits nouveaux, ont produit un échange de courriels avec l'OAC entre le 13 et le 17 septembre 2021 à teneur duquel ce dernier confirme que consécutivement à un transport sur place réalisé le 22 juin 2021 et la dépose de l'APA le 7 juillet 2021, cette dernière avait été acceptée le _____ septembre 2021 et que la situation étant régularisée, le dossier avait été classé. Pour les motifs déjà exposés ci-dessus, ces pièces nouvelles sont déclarées recevables et les éléments de faits en découlant intégrés à l'état de fait dans la mesure de leur pertinence.

2.3 Quant aux pièces nouvelles déposées par l'intimée dans le cadre de l'appel, à savoir la résiliation immédiate notifiée par les appelants le 28 juillet 2021, l'APA 5_____ délivrée par l'OAC le _____ septembre 2021, ainsi que l'arrêt de la Cour rendu le 11 octobre 2021 dans la cause C/4_____/2019 confirmant l'efficacité du congé immédiat notifié le 20 mars 2019, il s'agit également de vrais novas, produits sans retard et survenus postérieurement au jugement dont il est fait appel. Elles sont recevables, étant encore rappelé que les faits ressortant de la procédure en contestation de congé ayant opposé les parties (C/4_____/2019), peuvent être pris en considération même en l'absence d'offre de preuve.

3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus et leur droit à la preuve en refusant l'audition de E_____, chef de service auprès de l'OAC.

3.1 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 135 I 187 consid. 2.20; 129 II 497 consid. 2.2). Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi de manière spéciale par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 4A_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et la référence citée).

3.2 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. L'art. 8 CC consacre un droit des parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1). L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable. Le juge peut refuser une mesure probatoire lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2 et les arrêts cités). L'art. 8 CC n'est pas violé lorsque le juge refuse une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ou pour le motif qu'il s'agirait de prouver un fait déjà établi ou un fait sans pertinence (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités).

Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2). Selon la jurisprudence, il n'y a violation du principe de la libre appréciation des preuves que si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction : en revanche, une appréciation des preuves fausse, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5 ; ACJC/542/2022 du 19 avril 2022 consid. 3).

3.3 En l'espèce, le Tribunal, dans son ordonnance du 7 décembre 2020, a retenu que le point de déterminer laquelle des parties devait être signataire de l'autorisation de changement d'affectation avait été suffisamment instruit par l'audition de témoins qui avaient directement traité de ces questions. L'audition de E_____ n'était pas de nature à modifier sa conviction sur ce point et il pouvait y être renoncé.

Le témoin J_____ a indiqué qu'à son sens, la demande de mise en conformité des travaux de séparation de l'arcade en deux arcades distinctes ainsi que celle de changement d'affectation nécessitaient d'être déposées par le propriétaire de l'immeuble. Le témoin H_____ a, de son côté, précisé que la demande de régularisation des travaux de séparation devait nécessairement émaner du propriétaire, au contraire de celle portant sur les travaux nécessités par le changement d'affectation voulu par les locataires : cette dernière pouvait être déposée par le locataire directement, mais devait être contresignée par le propriétaire. Quant à la requête en autorisation d'exploiter un établissement soumis à la LRDBH déposée par les intimés le 15 novembre 2017 auprès du Service de la police du commerce, il n'est pas contesté qu'elle a été déposée par les locataires seuls et que cette autorisation, ainsi que l'attestation globale de conformité, ne pouvaient être délivrées qu'à la condition que le changement d'affectation et la régularisation des travaux de séparation de l'arcade fussent préalablement autorisés, ce qu'a confirmé le témoin H_____.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal, par une appréciation anticipée des preuves, a renoncé à l'audition du témoin E_____; la question de déterminer qui du bailleur ou du locataire est à l'origine du dépôt de l'autorisation de changement d'affectation, respectivement qui doit en être le signataire, n'apparaît pas déterminante, dès lors que dite autorisation a été dûment délivrée le _____ septembre 2018.

4. **4.1** Les appelants ont amplifié, dans leur mémoire d'appel, leurs conclusions condamnatoires en paiement de dommages-intérêts en les portant au montant de 432'300 fr. avec intérêts à 5% l'an. L'intimée a conclu au rejet de ces conclusions, sans se prononcer sur leur recevabilité.

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

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

Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes :

ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement (novas proprement dits) (let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits) (let. b). Lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 1 et 3 CPC).

Le tribunal établit notamment les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, soit aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage (art. 247 al. 2 CPC)(ACJC/207/2022 du 14 février 2022 consid. 3.2).

4.3 En l'espèce, les appelants ont motivé l'amplification de leurs conclusions par l'accroissement du dommage subi en raison du défaut juridique affectant les locaux loués; le montant de 432'300 fr correspondait à la perte de chiffre d'affaires pour la période s'étendant du 15 décembre 2017 au 1er juin 2021. Les dernières conclusions prises à ce titre devant le Tribunal l'avaient été dans les plaidoiries finales du 12 février 2021, pour un montant arrêté à 380'000 fr.

L'amplification porte sur une prétention en dommages-intérêts déjà exprimée en première instance soumise à la procédure simplifiée tel que l'a retenu à juste titre le Tribunal ; la prétention modifiée relève donc de la même procédure et remplit la condition de connexité dès lors qu'il s'agit de la même prétention en dommages-intérêts qui a été amplifiée pour tenir compte du temps écoulé entre les dernières conclusions prises en première instance (le 12 février 2021) et le dépôt de l'appel. Ces conclusions sont donc recevables car basées sur un fait nouveau postérieur au dernier échange d'écriture (soit l'accroissement du dommage depuis le 12 février 2021) et invoqué sans retard (le 3 juin 2021 à l'appui de l'appel).

5. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir établi les faits de manière inexacte et d'avoir ainsi violé les règles en matière de réduction de loyer en déniant l'existence de tout défaut juridique de la chose louée après le _____ septembre 2018.

Ils soutiennent que le Tribunal a erré en considérant que la chose louée n'était plus défectueuse depuis la délivrance de l'autorisation du _____ septembre 2018 et la remise dans ce cadre de plans conformes des locaux; les systèmes de ventilation et électrique demeuraient toujours défectueux, tenant pour preuve un déplacement sur place à l'été 2017 effectué par la représentante de la bailleresse et d'un technicien de la régie attesté par des échanges de courriels et l'exécution de travaux de ventilation réalisés par l'entreprise G_____ SA en juin 2018. En outre, la connaissance de ces défauts par la bailleresse et la régie remontait à la

conclusion du bail, si bien que la réduction de loyer accordée par le Tribunal aurait dû déployer ses effets dès le 15 octobre 2017.

5.1 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C_63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

5.2 Conformément à l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur doit délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis l'entretenir dans cet état. Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). Le défaut peut être matériel ou immatériel; le défaut juridique (l'absence d'une autorisation administrative par exemple) est un défaut immatériel. L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes. Le contrat peut prévoir la destination des locaux (Gebrauchszweck), qui sont affectés par exemple à l'habitation ou à des bureaux; il peut également spécifier les modalités de cet usage (Gebrauchsmodalitäten), à savoir la manière dont la chose louée doit être utilisée, comme par exemple l'intensité de l'usage. Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 p. 187 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1 et références citées).

5.3 Conformément à l'art. 256 al. 1 CO, il appartient en principe à la bailleresse de maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu, toute

dérogation à cette règle étant nulle si elle est prévue au détriment du locataire de locaux commerciaux (art. 256 al. 2 CO). Eu égard à l'usage convenu, l'état des locaux devait permettre de recevoir en toute sécurité le nombre de clients maximal envisagé dans le bail; cela suppose que les locaux disposent, pour la capacité d'accueil prévue, des issues de secours conformes aux prescriptions administratives (cf. WESSNER, L'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des usagers de l'immeuble, in 16e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, n. 138 p. 112 s.). En tout état de cause, le respect des exigences de sécurité appartient à l'état approprié à l'usage convenu que le bailleur doit maintenir (cf. MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, 2ème édition 2017, n. 39 ad art. 256 CO p. 117). Toute dérogation sur ce point tombe sous le coup de l'art. 256 al. 2 CO. Cela signifie que même si le bail porte sur des locaux bruts, le locataire doit pouvoir compter sur un aménagement de base, comportant par exemple les escaliers et les ascenseurs (KNOEPFLER/RUEDIN, Regard circulaire sur le droit du bail commercial, in 13e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 8 s.), mais également les issues de secours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.2).

C'est au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO de prouver la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance du défaut et le fait que ce dernier réduit l'usage de la chose louée (art. 8 CC; ATF 130 III 321; AUBERT, in Droit du bail à loyer, 2ème édition 2017, n. 55 ad art. 258 CO p. 346-347).

5.3.1 En l'espèce, le Tribunal a retenu, sans que cela ne soit contesté, que le bail précisait clairement qu'il appartenait aux appelants d'entreprendre, à leurs frais, les travaux nécessaires pour que les locaux soient conformes à l'exploitation qu'ils souhaitaient en faire. Ce point a été expressément convenu à la conclusion du bail, en particulier dans les clauses additionnelles I (clauses add. art. 20 ch. 1 et 2) à teneur desquelles le locataire s'engage à faire exécuter toutes les modifications constructives ou rénovations dans les règles de l'art par un professionnel; les clauses additionnelles II prévoient que les locaux sont loués en l'état et que le locataire supportera l'ensemble des coûts d'aménagement.

A teneur du bail, il revenait ainsi aux appelants de mener les démarches administratives nécessaires en vue d'exploiter les locaux selon la nouvelle affectation convenue, à savoir celle d'une salle de jeux vidéo en trois dimensions, et d'entreprendre le dépôt des autorisations de construire y afférentes. Le temps écoulé entre la conclusion du bail, début octobre 2017, et l'annonce à la bailleresse, à la mi-juin 2018, d'un défaut résultant de l'absence de toute autorisation de construire délivrée s'agissant des travaux de séparation des deux arcades au rez-de-chaussée entrepris en 2010, est imputable aux appelants. La bailleresse a en effet été interpellée dans un premier temps à propos de la remise d'une attestation de conformité de l'installation de ventilation; la régie y a remédié en faisant intervenir l'entreprise de ventilation G_____ SA le 22 juin 2018 qui a

remis un rapport de conformité de l'installation le 28 juin 2018 et en remettant aux appelants une attestation globale de conformité de ladite installation de ventilation le 2 juillet 2018. Cette attestation a été déposée par les appelants auprès du Service de police du commerce, mais a été jugée insuffisante par ce dernier, dès lors qu'elle ne se fondait sur aucune autorisation préalable remise par l'OAC. Il en découle que selon les informations communiquées par les appelants, l'intimée pouvait comprendre que seule la conformité de l'installation de ventilation posait problème et non celle relative au défaut d'autorisation portant sur les travaux de séparation.

La bailleresse, sitôt informée d'un défaut d'autorisation portant sur les travaux de séparation réalisés en 2010 et des conditions nécessaires pour obtenir une attestation globale de conformité au sens de l'art. 7 LCI, a mandaté sans tarder un architecte : le témoin H_____ a confirmé être intervenu dès la mi-juillet 2018 pour procéder à divers relevés, à l'exécution de plans et au dépôt d'une APA. Cette dernière, déposée le 17 août 2018, portait sur le changement d'affectation, la régularisation des travaux de division non autorisés et les travaux envisagés par B_____; l'autorisation a été délivrée le _____ septembre 2018. Le témoin J_____, architecte mandaté par les appelants, a confirmé que cette autorisation réglait tant le problème de changement d'affectation que celui de la régularisation des travaux de séparation des locaux. Si les démarches avaient été menées par les appelants de manière appropriée, avec un professionnel qualifié, ces derniers auraient été en mesure d'obtenir une autorisation dans un délai de 3 mois; l'écoulement de huit mois, depuis la conclusion du bail et l'interpellation de l'intimée à la mi-juin 2018, ne saurait donc être imputé à l'intimée. C'est à bon droit que l'existence d'un défaut juridique lié à l'absence d'autorisation portant sur les travaux de séparation réalisés en 2010 a été admise par le Tribunal depuis le 15 juin 2018, date à laquelle la bailleresse a été formellement notifiée de l'existence du défaut et jusqu'au _____ septembre 2018, date de la régularisation administrative de ces travaux.

Il ne peut être déduit, comme soutenu par les appelants, que le courriel du 17 juin 2018 rédigé par la représentante de l'intimée suffirait à démontrer la connaissance par cette dernière de l'existence d'un défaut juridique affectant les locaux depuis l'été 2017. Ce courriel, en son préambule, sollicite que la régie vienne en aide aux appelants en vue d'obtenir un certificat de conformité concernant la ventilation du local en sous-sol; il n'est fait aucune référence aux travaux de séparation de l'arcade. Ces travaux de mise en conformité de l'installation de ventilation ont été exécutés à la fin juin 2018 par l'entreprise G_____ SA et les intimés ont bénéficié d'une exonération de loyer pour la période de juillet à septembre 2018. Quant aux travaux portant sur l'installation électrique, le dossier ne permet pas de discerner de quelle nature et importance ils étaient, la preuve de l'existence d'un défaut sur ce point n'ayant pas été apportée par les appelants; leur simple mention dans ce courriel ne suffit pas à admettre l'existence d'un défaut, que les appelants

ne sont pas parvenus à expliciter et démontrer alors qu'ils avaient le fardeau de la preuve.

La réduction de loyer au sens de l'art. 259d CO est due dès que le bailleur a eu connaissance du défaut, qu'il l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires, ou que le locataire l'en informe (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 319). Or, s'il est établi que certains travaux nécessitaient d'être réalisés par la bailleresse sur l'installation de ventilation depuis un transport sur place effectué en été 2017, la Cour fait sien le constat des premiers juges selon lequel la bailleresse et la régie – cette dernière bien qu'informée de l'irrégularité des travaux réalisés en 2010 toutefois à une date que l'instruction n'a pas permis de déterminer – n'ont su qu'à la mi-juin 2018 que le défaut de régularisation de ces travaux empêchait les appelants d'obtenir leur autorisation d'exploiter. La procédure ne permet pas non plus de déterminer si la pose de ce mur de séparation l'avait été au su de la bailleresse et de la régie, en 2010 déjà; la date de connaissance de ce défaut par l'intimée et la régie ne saurait être fixée en 2010 comme soutenu par les appelants. Le témoin K_____ a précisé que ce point du défaut d'autorisation n'était survenu que plusieurs mois après la signature du bail, lorsque l'architecte mandaté par les appelants a souhaité déposer une demande d'autorisation. Le Tribunal a donc retenu à bon droit que l'intimée et la régie ne savaient pas, avant la mi-juin 2018, que l'absence d'autorisation de construire portant sur les travaux de séparation de l'arcade engendrait l'impossibilité d'obtenir l'autorisation d'exploiter.

5.3.2 Dans un second argument, les appelants contestent que les intimés aient remédié aux défauts affectant la chose louée en obtenant l'autorisation délivrée le _____ septembre 2018. Manquaient toujours, selon eux, la transmission d'une attestation globale de conformité ainsi que des plans conformes des locaux.

Les enquêtes ont établi que l'attestation globale de conformité réclamée par le Service de police du commerce ne pouvait être délivrée qu'une fois l'autorisation de construire obtenue et les travaux réalisés. En effet, le témoin H_____ a précisé que l'arcade passant d'une boutique de vente d'habits à une salle de jeux, il convenait de demander un changement d'affectation, que des travaux devaient également être exécutés, la nouvelle affectation nécessitant d'accueillir du public en sous-sol; en outre, les travaux de division de l'arcade au rez-de-chaussée avaient été exécutés sans autorisation, ce qui nécessitait également d'être régularisé. La demande d'APA déposée le 17 août 2018 - à laquelle étaient joints des plans d'exécution conformes - et délivrée le _____ septembre 2018 réparait donc l'absence d'autorisation portant tant sur la régularisation des travaux de séparation que sur le changement d'affectation souhaité par les appelants, point également confirmé par l'architecte mandaté par les appelants eux-mêmes. Les témoins H_____ et K_____ ont tous deux confirmé que les appelants ont renoncé à procéder aux travaux nécessaires au changement d'affectation, sitôt

l'autorisation obtenue le _____ septembre 2018. Les appelants ne peuvent de bonne foi soutenir que le défaut juridique n'avait pas été réparé alors qu'ils ont eux-mêmes renoncé à exécuter les travaux, contribuant ainsi à la situation de blocage auprès du Service de la police du commerce. Or, comme déjà retenu ci-dessus, le bail mettait à charge des appelants l'exécution des travaux et les coûts d'aménagement des locaux; le Tribunal a donc constaté à bon droit que dès cette date, les appelants étaient en mesure de procéder à l'exécution des travaux dans l'arcade et de compléter leur dossier auprès du Service de la police du commerce en vue d'obtenir l'attestation globale de conformité exigée par ce dernier. En obtenant l'autorisation du _____ septembre 2018, la bailleresse avait ainsi remédié au défaut juridique affectant les locaux. Le raisonnement du Tribunal convainc donc sur ce point.

5.3.3 Les appelants prétendent également que la mise aux normes des locaux pour y accueillir la nouvelle activité de salle de jeux vidéos et de vente de sandwichs au niveau de la ventilation, de la prévention des incendies et de la sécurité (présence d'un escalier en colimaçon) n'aurait pas été exécutée par l'intimée; les travaux à exécuter selon l'autorisation délivrée le _____ septembre 2018 n'avaient pas été réalisés ni validés par le département compétent; le commerce loué était ainsi toujours empreint d'un défaut rendant impossible son exploitation.

Les appelants ne sauraient toutefois être suivis. Comme déjà exposé ci-dessus, l'installation de ventilation a fait l'objet d'un rapport de conformité établi par l'entreprise G_____ SA. Les appelants ont ainsi échoué à démontrer l'existence d'un défaut de la chose louée sur ce point. Ils ne sont pas non plus fondés à faire grief à l'intimée de ne pas avoir entrepris les travaux nécessités par le changement d'affectation des locaux qu'ils ont eux-mêmes voulu et qu'ils se sont engagés à assumer financièrement à teneur du bail. Il est également établi que les appelants ont finalement fait le choix de renoncer à l'exécution des travaux après la délivrance de l'autorisation du _____ septembre 2018 et ont laissé cette autorisation se périmer sans mettre en œuvre les travaux permettant le changement d'affectation. Les appelants ne peuvent donc reprocher aujourd'hui à l'intimée l'absence de mise en conformité des locaux et un état de la chose louée défectueux, sous peine d'abuser de leur droit, la péremption de l'autorisation leur étant imputable. Il résulte en outre des éléments nouveaux produits en appel que l'intimée, à la suite de la péremption de la première autorisation, a entrepris les démarches nécessaires en vue d'obtenir, une seconde fois, une autorisation de l'OAC, délivrée le _____ septembre 2021, portant sur la division de l'arcade commerciale en deux locaux distincts, décision qui, aux dires de l'OAC, classait le dossier. Il n'apparaît ainsi pas qu'une infraction à la réglementation n'ait été retenue à charge de l'appelante, ni qu'il existe encore un défaut juridique empêchant la mise en œuvre des travaux liés au changement d'affectation des locaux. La situation existante à ce jour est donc identique à celle qui prévalait en 2018. Les éléments nouveaux produits en appel ne sont donc pas de nature à

remettre en cause la décision rendue par les premiers juges les conduisant à retenir que le défaut juridique avait été réparé.

Quant aux travaux liés à la prévention des incendies et à la sécurité des locaux, le témoin H_____ a exposé que les interventions indispensables pour obtenir le changement d'affectation consistaient à la réalisation d'un escalier de 1,20 mètres pour permettre la sortie du public en toute sécurité (en lieu et place de l'escalier en colimaçon), le renforcement de la paroi de séparation entre les deux arcades qui devait être épaissie à 25 centimètres pour des raisons d'isolation phonique exigée par l'acousticien en raison de la venue de public dans l'arcade voulue par la locataire et la présence d'une buvette, ce qui engendrait du bruit. Le témoin J_____ a également expliqué que, les locataires souhaitant aménager le sous-sol pour recevoir du public, l'escalier non conforme devait être refait. Il en découle que la nécessité de déposer cet escalier et de créer un escalier en L est directement liée au changement d'affectation voulu par les appelants, et à l'ouverture au public des locaux. Les exigences en matière de sécurité et d'isolation phonique s'en trouvaient renforcées.

A teneur du bail, il revenait aux appelants d'assumer l'exécution de travaux propres à rendre possible l'exploitation de leur salle de jeux et l'accueil d'un public dont le nombre n'a pas été spécifié dans le bail. La précédente affectation étant celle d'un magasin de vente d'habits, il ne ressort pas du dossier que les locaux, disposant d'un escalier et d'un système de ventilation jugé conforme par l'entreprise G_____ SA et adapté pour une quarantaine de personnes, n'étaient pas pourvus des aménagements de base. Les locaux ont été remis en l'état et le bail prévoit que le locataire supportera l'ensemble des coûts d'aménagement. La situation s'apparente à celle de locaux loués à l'état brut. Eu égard à l'usage convenu par les parties, les appelants doivent pouvoir compter sur un aménagement de base, comportant par exemple les escaliers et les exigences de base en matière de sécurité des locaux, ce qui est manifestement le cas en l'espèce. Les aménagements supplémentaires souhaités par les appelants et dépassant les aménagements équipant déjà les locaux à la prise de bail ne font donc pas partie de l'usage convenu, ni n'ont fait l'objet d'une promesse spéciale. La modification des infrastructures existantes, liées au changement d'affectation voulu par les appelants, leur revenait à teneur du bail, les modifications constructives leur incombant. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les locaux, depuis la délivrance de l'autorisation du _____ septembre 2018, ne sont plus empreints d'un défaut.

5.4 Infondés en tous points, les griefs des appelants seront écartés et le dispositif du jugement sera confirmé en ses chiffres 1 à 3, en tant qu'il accorde une réduction de loyer de 100% pour la période du 15 juin 2018 au _____ septembre 2018, condamne l'intimée au paiement de la somme de 900 fr. en faveur des appelants et ordonne la déconsignation des loyers en faveur de l'intimée.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, le fait que la résiliation du bail notifiée le 20 mars 2019, fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, ait été reconnue efficace, avec effet au 30 avril 2019, ne rend pas *de facto* les conclusions en réduction de loyer postérieures à cette date sans objet. En effet, la jurisprudence admet en effet, quant au principe, que l'indemnité pour occupation illicite soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer, comme par exemple lorsque la chose louée est affectée de défauts (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1; 4A_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.4). Les conclusions en réduction de loyer prises par les appelants postérieurement au _____ septembre 2018 ayant été écartées, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant ce point.

6. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir écarté à tort leurs prétentions en paiement de dommages-intérêts.

6.1 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557; ACJC/576/2020 du 04.05.2020 consid. 5.1; ACJC/513/2020 du 06.04.2020 consid. 3.1).

6.2 Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000). A cet égard, le juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation du recourant, pendant la période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P.139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3).

C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation.

Dans le cadre de l'examen des prétentions fondées sur l'art. 259e CO, il est possible de faire application de l'art. 42 al. 2 CO qui prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5; ACJC/653/2021 du 25.05.2021 consid. 4.1). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2).

6.3 Conformément au principe consacré à l'art. 44 CO, qui oblige le créancier à réduire son dommage, le juge peut en effet réduire les dommages-intérêts ou n'en point allouer notamment lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter. Dans l'application de l'art. 44 al. 1 CO, il appartient au juge de discerner objectivement les divers facteurs à l'origine du dommage, d'après les circonstances, et de pondérer de façon appropriée les responsabilités propres de chaque partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_546/2009 du 1er février 2010 consid. 6.2; ACJC/1766/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4).

6.4 En l'espèce, les appelants exposent que le manque à gagner subi durant plusieurs mois du fait que les travaux de séparation de l'arcade réalisés en 2010 n'avaient pas été régularisés avait été admis par l'intimée. Le Tribunal avait erré en retenant qu'ils n'avaient pas exposé de manière exacte leur dommage dès lors qu'ils étaient dans l'impossibilité de fournir une suite de bilans, faute d'avoir pu exploiter leur commerce dès la conclusion du bail.

La Cour fait siens les arguments du Tribunal l'ayant conduit à écarter la prétention des appelants en paiement de dommages-intérêts. L'absence de production de la moindre pièce, notamment du business plan pourtant remis à la bailleresse, pour établir les perspectives de gains futurs générés par l'exploitation de la salle de jeux, permettait aux premiers juges de retenir que les appelants avaient échoué à apporter la preuve du dommage subi.

La proposition d'estimation du dommage des appelants part du postulat d'un chiffre d'affaires annuel brut de 1'000 fr. par jour, soit 313'000 fr. l'an; les charges

d'exploitation invoquées de 188'000 fr. sont invérifiables et dépourvues de tous détails, empêchant d'en cerner la réalité et la crédibilité. Enfin, les appelants exposent que le dommage subi et estimé s'élèverait à 10'417 fr. par mois. Aucun moyen de preuve n'a été fourni, ni aucune expertise privée produite qui aurait permis de valider les chiffres présentés et la pertinence économique de ce calcul. Il pouvait être attendu des appelants qu'ils apportent tout élément de fait ou indice de l'existence du dommage en vue de faciliter sa compréhension et la manière dont il a été estimé. La prétention des appelants s'apparente donc à une formulation peu précise, d'une ampleur invérifiable, ce qui exclut toute possibilité de fixer le dommage même en équité. A juste titre, les premiers juges ont retenu que les appelants avaient échoué à apporter la preuve de leur dommage.

Il sera encore rappelé que les appelants, pour les raisons déjà exposées plus haut, ont laissé s'écouler un temps anormalement long depuis la conclusion du bail pour mener les démarches administratives leur permettant d'obtenir l'autorisation d'exploiter la salle de jeux. De plus, depuis la réparation du défaut juridique par la délivrance de l'autorisation du _____ septembre 2018, les appelants ont renoncé à entreprendre les travaux visant à modifier l'affectation des locaux, et n'ont pas adopté une attitude visant à réduire leur dommage. Partant, ils sont largement responsables du dommage invoqué et n'ont pas déféré à leur obligation de réduire celui-ci en ne prenant aucune disposition pour compléter leur dossier auprès du Service de la police du commerce et pour obtenir l'attestation globale de conformité manquante.

Le grief des appelants sera ainsi rejeté et le jugement confirmé en tant qu'il déboute les appelants de leur prétention en paiement de dommages-intérêts.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 3 juin 2021 par B_____ et A_____ SARL contre le jugement JTBL/376/2021 rendu le 3 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24755/2018-5-OSD.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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 à 15'000 fr.