



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27061/2019

ACJC/346/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 12 FEVRIER 2025

Entre

A_____ AG, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 février 2024, sise c/o B_____ AG, _____ [ZH], représentée par Me Olivier ADLER, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6,

et

C_____ SA, sise c/o D_____ SA, _____ [GE] et **Monsieur E_____**, domicilié _____ [GE] intimés, représentés par Me Philippe COTTIER, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 mars 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/203/2024 du 19 février 2024, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer net du restaurant de 161 m² situé au rez-de-chaussée et du dépôt de 116 m² situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève de 10% du 27 novembre 2018 au 9 janvier 2019 et du 20 au 31 mars 2019 et de 100% du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2023 (ch. 1 du dispositif), a condamné A _____ AG à verser à C _____ SA et E _____ la somme de 2'409'205 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 décembre 2019 sur un montant de 459'205 fr. 50 et dès le 1^{er} août 2021 (date moyenne) sur un montant de 1'950'000 fr. (ch. 2), a condamné A _____ AG à verser à C _____ SA et E _____ la somme de 11'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 11 août 2022 (ch. 3), a validé la consignation de loyer, compte 14L2019 2 _____ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 4), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en faveur de C _____ SA et E _____, ces sommes venant compenser le montant dû sous chiffre 2 du dispositif à titre de réduction de loyer (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont admis l'existence de plusieurs défauts ayant perduré jusqu'à leur élimination dans le cadre de divers travaux effectués dans le bâtiment. Le loyer devait être réduit en conséquence, pendant la période entachée par les défauts, en fonction de leur nature et de leur gravité, à savoir de 10% du 27 novembre 2018 au 9 janvier 2019 et du 20 au 31 mars 2019, ainsi que de 100% du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2023.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 15 avril 2024 auprès du greffe de la Cour, A _____ AG a formé appel contre ce jugement. Elle en a sollicité l'annulation et a conclu, principalement, au déboutement de C _____ SA et E _____ de l'entier de leurs conclusions.
 - b.** Par acte du 17 mai 2024, C _____ SA et E _____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** Le 21 juin 2024, A _____ AG a répliqué et persisté dans ses conclusions d'appel.
 - d.** Le 26 août 2024, C _____ SA et E _____ ont dupliqué et persisté dans leurs conclusions.
 - e.** Les parties ont été avisées le 17 septembre 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. F _____ SA était propriétaire de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève, dont l'arcade située au rez-de-chaussée était exploitée comme restaurant.

b. Par courriel du 5 juin 2014, G _____ a fait part à F _____ SA de son intérêt à reprendre le bail relatif aux locaux abritant le restaurant précité par le biais d'un groupe d'investisseurs, composé notamment de E _____. Les repreneurs potentiels avaient pris note du projet de rénovation de l'ensemble du bâtiment que la propriétaire avait prévu de réaliser en 2017. Souhaitant débiter leur activité au plus vite, pour éviter une discontinuité trop importante d'activité après le départ du locataire en place, les repreneurs entendaient limiter leurs investissements dans l'immédiat et les effectuer au moment de l'exécution, par la propriétaire, de ses travaux de transformation. Les repreneurs étaient disposés à reprendre les locaux en l'état et à prendre à leur charge les travaux d'aménagement et de réfection nécessaires à leur bonne exploitation.

c. Trois réunions se sont tenues entre juin et septembre 2014 entre F _____ SA et les futurs investisseurs. Il ressort des procès-verbaux de ces réunions que l'objectif du projet du nouveau restaurant était de s'installer au plus vite dans les locaux en l'état avec un simple rafraîchissement de la cuisine afin d'éviter le dépôt d'une autorisation de construire auprès des autorités. G _____ attendait la signature du bail et de la convention pour consulter les autorités responsables afin de connaître leurs exigences pour exploiter les locaux en l'état. La rénovation complète du restaurant était prévue, mais pas encore planifiée, par les futurs locataires.

d. En date du 16 octobre 2014, F _____ SA, alors propriétaire, et C _____ SA et E _____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un restaurant de 161 m² situé au rez-de-chaussée et d'un dépôt de 116 m² situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de dix ans, du 1^{er} décembre 2014 au 30 novembre 2024. Les locataires disposaient de deux options de renouvellement de cinq ans chacune.

Le loyer annuel, charges de 6'000 fr. non comprises, a été fixé par le contrat à 600'000 fr.

Le loyer net s'entendait pour des locaux bruts, c'est-à-dire non aménagés. Les frais d'aménagement engagés par C _____ SA et E _____, ainsi que les coûts induits par l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'ils allaient mettre en place étaient intégralement et exclusivement à leur charge. Si, à l'entrée, il existait déjà des aménagements partiels ou complets (revêtements de sol, murs de séparation, plafonds suspendus, éclairage, etc.) réalisés par la bailleuse ou le locataire précédent, de tels aménagements étaient

laissés en l'état et à l'usage des locataires conformément à l'état des lieux d'entrée, sans frais ni effet sur le montant du loyer, toute garantie étant exclue. L'entretien et le remplacement des aménagements existants, ainsi que les installations supplémentaires, étaient intégralement et exclusivement à la charge des locataires.

F_____ SA avait l'obligation de maintenir l'objet loué (sauf les aménagements des locataires) en état d'usage. Les nettoyages, réparations et améliorations (appelés petit entretien) que nécessitait l'usage courant de l'objet loué incombaient aux locataires. Les frais engagés par ces derniers ainsi que l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'ils allaient mettre en place étaient expressément et exclusivement à leur charge.

e. Dans le but d'assurer une bonne coordination entre les travaux que les locataires entendaient réaliser et ceux qui le seraient ultérieurement par F_____ SA et de s'assurer que les locataires renonceraient à entraver la bonne marche et la bonne exécution des travaux de rénovation/transformation, les parties ont ajouté des dispositions complémentaires au bail, à savoir que :

- les locaux étaient loués en l'état, tels que laissés par le précédent exploitant;

- les locataires étaient parfaitement conscients que les locaux qu'ils destinaient à l'exploitation d'un restaurant devaient impérativement faire l'objet de certains travaux de mise aux normes, de rafraîchissement et de rénovation avant l'ouverture au public. Ces travaux concernaient entre autres l'installation de la ventilation du monte-charge entre le rez-de-chaussée et le premier étage et de toute autre intervention nécessaire à l'activité projetée. Le coût de l'ensemble des travaux visés serait intégralement pris en charge par les seuls locataires. De son côté, F_____ SA procéderait avant l'ouverture du restaurant à quelques travaux nécessaires, soit en tout état au remplacement des conduites sanitaires de l'immeuble qui transitaient par les locaux loués;

- les parties ont admis que certains travaux nécessaires à la mise en exploitation du restaurant n'avaient pas encore été définis au jour de la signature du bail avec une précision suffisante et surtout qu'il n'avait pas été défini par qui ils devaient être pris en charge financièrement. En conséquence, la répartition de ces travaux devait encore faire l'objet d'un accord écrit ultérieur entre les parties;

- C_____ SA et E_____ étaient également parfaitement informés du fait que F_____ SA entendait d'ici à fin 2015 environ débiter de très importants travaux de transformation/rénovation et aménagement des combles et de réfection de l'ensemble de la barre d'immeubles dont elle était propriétaire et renonçaient d'ores et déjà à exiger une quelconque indemnisation.

f. Les parties ont également signé le 16 octobre 2014 un document intitulé « clauses techniques annexées au contrat de bail » contenant un descriptif précisant la

répartition des travaux de construction et équipements entre propriétaire et locataires.

Sous la rubrique « Gros œuvre 1, 211 maçonnerie et planchers bois » figurait à la charge de F_____ SA « Au sous-sol (dépôts) : Charge utile = 10 kN/m² (1'000 kg/m²), Selon SIA : selon besoins; Au rez (salle du restaurant) : Charge utile 2 kN/m² (200 kg/m²), Selon SIA en vigueur 3 kN/m² ».

Sous la rubrique « fenêtre, portes extérieures », les modifications des vitrines du restaurant (soumises à l'accord du Service des monuments et sites, SMS) seraient exécutées par F_____ SA.

Tous les éléments figurant sous la rubrique « électricité » étaient à la charge des locataires, sous réserve de l'alimentation de 63 A existante à disposition du restaurant au sous-sol, des installations d'éclairage dans les communs menant à la surface louée et du raccordement radio-télévision de l'immeuble existant, lesquels étaient à la charge de F_____ SA.

Sous la rubrique « distribution de chaleur », figuraient à la charge de F_____ SA les points suivants : « Chauffage statique de base, température ambiance hiver : 21°C jusqu'à -5°C extérieur. Pas de compteur de chaleur sur les radiateurs, humidification non contrôlée; Après les travaux du propriétaire, à disposition au sous-sol dans la surface louée, une boucle d'eau de chauffage (50°C / 40°C) pour l'alimentation du monobloc de ventilation ».

Sous la rubrique « tuyauterie sanitaires », les écoulements de la surface louée étaient mis à la charge des locataires.

Sous la rubrique « aménagements intérieurs 2 », les chapes/faux-planchers, les revêtements de sols, les revêtements de murs et les faux-plafonds étaient à la charge des locataires, alors que les caissons en bois et les plafonds plâtres des faux-plafonds étaient à la charge de F_____ SA.

g. F_____ SA a été radiée le _____ 2019, suite à la reprise par A_____ AG de ses actifs et passifs. Les droits et obligations du contrat de bail du 16 octobre 2014 ont été transférés à cette dernière.

h. Une séance technique s'est tenue entre les parties le 27 avril 2017. Il ressort du procès-verbal de cette séance que A_____ AG avait décidé de remplacer les verres de la vitrine de la cuisine et de réparer/rénover les autres vitrines existantes. Le remplacement des verres des autres vitrines serait planifié quand le restaurant fermerait pour travaux de remise aux normes par les locataires.

i. Par courriel du 8 février 2018 en réponse à la régie en charge de la gestion de l'immeuble (ci-après : la régie), qui leur demandait s'ils étaient toujours intéressés

à remplacer la vitrine de la cuisine, les locataires ont, par le biais de H_____, indiqué avoir réparé eux-mêmes la vitre de la cuisine et ne pas avoir besoin d'intervention de la part du bureau d'architecte.

j. Lors d'une séance, le 26 juin 2018, C_____ SA et E_____ ont indiqué ne pas souhaiter remplacer les vitrines existantes.

k. Une séance s'est tenue le 29 août 2018 entre les parties, lors de laquelle il a été mentionné que le restaurant devrait fermer quatre semaines l'été suivant afin de permettre aux locataires de réaliser des travaux dans la cuisine et au niveau du bar : à la demande du Service d'hygiène, les dalles du rez-de-chaussée devaient être étanches par rapport au sous-sol et un faux-plafond devait être posé au sous-sol. La régie a demandé aux locataires de lui transmettre un courrier expliquant les raisons, le coût et les dates de ces travaux. Cette demande a été rappelée lors de la séance du 3 octobre 2018.

l. Au cours de l'automne 2018, de mauvaises odeurs sont apparues dans l'établissement. Ces odeurs étaient fortes et persistantes. Il s'agissait en particulier d'odeurs d'égouts et de matières fécales, qui survenaient de manière récurrente, surtout dans la partie avant du restaurant, côté rue 1_____, plus marquées autour du bar et à proximité des WC dans l'arrière de la première salle. Les clients s'en plaignaient et quittaient le restaurant à cause d'elles.

I_____, gestionnaire technique auprès de H_____, est intervenu pour le compte des locataires pour s'occuper du problème lié aux odeurs et en a déterminé la source, à savoir le collecteur des eaux usées de l'immeuble, soit un tuyau passant entre le rez-de-chaussée et le restaurant, ainsi que dans la cuisine, sous une trappe. Au lieu d'être remplacé, car il était vieux, il avait simplement été coupé. Les odeurs ont duré plus de deux mois.

m. Lors d'une séance entre les parties qui s'est tenue le 27 novembre 2018, la fermeture du restaurant durant quatre semaines l'été suivant a été rappelée. Sous réserve de la convention et du bail, une participation de A_____ AG était possible pour les travaux de remise aux normes du restaurant. Par ailleurs, la précitée avait mandaté J_____ pour contrôler avec l'entreprise K_____ l'écoulement derrière le vestiaire de la salle du restaurant et planifier son remplacement, les locataires supposant que les problèmes d'odeurs provenaient de ce conduit défectueux.

n. Par courriel du 4 décembre 2018, la régie a fait suite au problème d'odeurs mentionné lors de la séance du 27 novembre 2018 et a confirmé que la conduite défectueuse dans le vestiaire serait assainie et prise en charge par A_____ AG. Une société devait intervenir le 10 ou le 11 décembre 2018.

o. Par courriel du 6 décembre 2018, J_____ a ajouté, en complément au procès-verbal de la séance du 27 novembre 2018, qu'une canalisation sanitaire vétuste avait

été découverte dans la surface louée et pouvait être une des raisons du problème d'odeurs. Un point serait fait après l'intervention de l'entreprise K_____ à programmer rapidement, afin de voir si les odeurs étaient supprimées.

p. Le 9 janvier 2019, une séance a eu lieu entre les représentants des parties, lors de laquelle il a été acté que le problème d'odeurs d'égouts était résolu ensuite de l'intervention sur le conduit identifié dans le vestiaire. La régie attendait par ailleurs la demande des locataires concernant les travaux qu'ils souhaitaient effectuer dans la cuisine pendant la fermeture estivale 2019, notamment la réfection du carrelage au sol (étanchéité), voire la chape. Cas échéant, étaient envisagés l'assainissement des conduites sanitaires et des écoulements, l'étanchéité des tuyaux et grilles de sols. Une participation de A_____ AG serait alors à étudier et à déterminer le cas échéant.

q. Par pli du 13 février 2019, C_____ SA et E_____ ont informé la régie que l'exploitation du restaurant était toujours aussi difficile. Ils avaient décidé de procéder à la fermeture du restaurant le 31 mars suivant, dans la mesure où leur partenaire, L_____, considérait que l'état des locaux était catastrophique et qu'il était indispensable d'y réaliser des travaux de réhabilitation importants. Une réouverture n'était pas envisagée dans le meilleur des cas avant l'automne. La fermeture serait une bonne occasion pour la bailleuse de procéder aux travaux de réhabilitation importants qu'elle aurait envisagés.

r. A l'époque, les locataires avaient identifié un important problème d'isolation du sol, en ce sens qu'il était poreux et que, lorsque les locataires nettoyaient le restaurant, l'eau s'infiltrait et inondait le sous-sol où se trouvaient un local de production et la cave, ce qui créait des problèmes d'hygiène. Le local était en outre doté de vitrages simples, non-isolants et non étanches à l'air, l'afflux d'air était perceptible, de sorte qu'il faisait froid en hiver et que les tables proches des vitrines ne pouvaient pas être utilisées, une grande baie vitrée se trouvant côté rue 1_____. En été, il faisait chaud et la climatisation ne fonctionnait pas. Le chauffage n'était enfin pas suffisant pour l'ensemble du restaurant et très inégal : certaines parties étaient trop chaudes et d'autres trop froides. Enfin, il y avait à nouveau un problème d'odeurs.

s. En mars 2019, M_____, architecte mandaté par les locataires, a effectué un constat de l'état du plancher suite à des infiltrations d'eau au sous-sol par le plancher du rez-de-chaussée. Depuis le sous-sol, le plafond laissait apparaître les poutres du plancher du rez-de-chaussée qui n'étaient pas en bon état. Il avait alors eu des craintes pour la stabilité de ce plancher et avait demandé qu'un ingénieur civil examine la statique du plancher.

t. Une séance s'est tenue le 20 mars 2019 entre les parties, à laquelle M_____ a participé. Un contrôle des tuyauteries CVS traversant le restaurant, notamment des

écoulements EU, était demandé, car des odeurs étaient parfois perçues. Les deux vitrines existantes côté rue 1 _____ et la vitrine côté rue 3 _____, équipées de simple vitrage avec une ouverture à guillotine côté rue 1 _____, laissaient passer l'air, ce qui rendait l'utilisation des tables proches des façades difficile (sensation de froid pour les clients). Le sol de la cuisine était en mauvais état et les locataires ont réclamé des travaux de rénovation. Le représentant de J _____ a indiqué que le radiateur côté rue 3 _____ ne fonctionnait pas, mais que la réparation aurait lieu rapidement, car la cause du problème avait été décelée.

u. Le restaurant a fermé le 31 mars 2019.

v. A _____ AG a mandaté N _____, ingénieur, pour donner son avis quant à l'état du plancher de sol du restaurant et de sa zone cuisine et quant à la possibilité d'aménager la salle et de créer une nouvelle cuisine professionnelle avec équipement lourd.

Lors de la visite de la salle du restaurant, l'aspect « peau de tambour » du sol de la salle a amené l'ingénieur à établir une campagne de sondages.

w. Une séance s'est tenue le 24 avril 2019 entre les parties. La demande de contrôle des tuyauteries CVS était maintenue en raison des odeurs perçues. Selon le représentant de J _____, les tubes et le système de chauffage étaient vétustes, mais fonctionnaient pour l'instant. Une possibilité de chauffage au sol par serpentins pouvait être envisagée. En fonction du bail technique, il convenait d'analyser les travaux à charge du propriétaire et ceux à charge du locataire. Des sondages dans les planchers bois, y compris sol (chape, carrelage), devaient être effectués pour établir un bilan de l'état de la structure, notamment le « plancher sur sous-sol ». Des problèmes d'étanchéité des sols, notamment dans la zone cuisine et bar, ont été rappelés par M _____.

x. Selon le rapport du 6 mai 2019 de l'ingénieur N _____, la structure relevée en l'état affichait une situation non conforme aux normes en vigueur. La charge utile restante n'était que de 145 kg/m² pour la zone cuisine et quasi nulle pour la salle de restaurant dans son ensemble, alors que la norme SIA en vigueur requérait pour ce genre de locaux 500 kg/m² de charge utile. Trois variantes pour le renforcement de la structure ont été étudiées, dont le choix devait être déterminé suite à la vérification par le charpentier de l'état du bois.

N _____ a transmis son rapport par courriel à A _____ AG.

Il l'a également transmis à M _____ par courriel du 21 novembre 2019.

y. Après avoir pris connaissance de ce rapport, M _____ avait averti C _____ SA et E _____ qu'il existait un risque d'affaissement, voire de rupture selon les

circonstances, les livraisons de marchandises pour le restaurant se faisant en outre par la salle du restaurant, notamment au moyen de diables.

z. A_____ AG a mandaté O_____, architecte, qui a établi un compte-rendu en cours d'études le 15 mai 2019, remis aux parties le 16 mai 2019.

L'architecte a relevé que, s'agissant de la structure, la charge utile de la salle du restaurant due par A_____ AG aux locataires était de 200 kg/m², selon le bail technique. Une étude était en cours pour déterminer la capacité de ce dernier. Un charpentier devait encore faire un bilan de santé des solives en bois.

Concernant le chauffage, le restaurant était chauffé par trois radiateurs et des tubes en fonte passaient sous les banquettes le long des murs. Ce système, même rénové, poserait des problèmes de régulation et n'assurerait pas un confort optimal aux clients du restaurant. L'ingénieur CVS avait fait part de son souci au sujet de ce système vétuste. Si le plancher était rénové, une solution de chauffage par le sol était fortement conseillée et donnerait satisfaction à l'usage et au fonctionnement.

S'agissant des vitrines existantes, une rénovation de ces dernières était possible. Les verres simples seraient changés et remplacés par des doubles vitrages isolants. Il conviendrait également d'améliorer fortement l'étanchéité à l'air. Cela était à l'étude et semblait possible. Le changement de vitrine donnant dans la cuisine était à l'étude.

L'architecte a établi une liste des travaux à réaliser dans les trois à six mois pendant la fermeture du restaurant, laquelle comprenait notamment la rénovation du plancher « dalle sur sous-sol » sur toute la surface du restaurant y compris la cuisine, l'exécution d'une chape flottante avec incorporation du chauffage de sol par serpentins noyés en chape, l'adaptation du circuit de chauffage pour permettre le raccordement du chauffage de sol du restaurant, l'exécution d'étanchéité dans la cuisine du restaurant et la rénovation des trois vitrines du restaurant afin de les rendre étanches à l'air, la vitrine côté rue 1_____ devant être changée courant 2020-2021.

aa. Par pli du 3 octobre 2019, les locataires ont rappelé à la régie que le restaurant ne pouvait plus être exploité, situation qui durait depuis plusieurs mois en raison des importantes carences d'hygiène relevées par le Service de consommation et des affaires vétérinaires (ci-après : SCAV). Des travaux d'assainissement devaient ainsi être impérativement entrepris par A_____ AG, afin que l'exploitation du restaurant puisse reprendre dans les meilleurs délais. La bailleuse était mise en demeure de procéder auxdits travaux d'assainissement d'ici au 31 octobre 2019, faute de quoi les loyers seraient consignés.

bb. La régie a indiqué aux locataires le 24 octobre 2019 que, conformément à l'article 12 du contrat de bail, les aménagements et installations étaient laissés en

l'état à l'usage des locataires et que leur entretien et leur remplacement étaient à leur charge. De ce fait, A_____ AG n'entendait pas procéder aux travaux, lesquels incombaient aux locataires.

cc. Les locataires ont consigné le loyer dès le mois de novembre 2019 (compte n° 14L2019 2_____).

dd. Par requête déposée le 29 novembre 2019 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, transmise à A_____ AG le 17 décembre 2019, les locataires ont assigné cette dernière en validation de la consignation de loyer, exécution de travaux et réduction de loyer.

ee. Le 15 mai 2020, A_____ AG a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la rénovation partielle du plancher du rez-de-chaussée (dalle sur sous-sol) des locaux litigieux, autorisation qui a été octroyée le 16 novembre 2020.

ff. Par pli du 22 juillet 2020, les locataires ont informé A_____ AG que leur volonté d'exploiter le restaurant était toujours intacte. L'établissement avait été provisoirement fermé le 31 mars 2019 en raison des graves défauts mettant en péril la sécurité des usagers. Or, quinze mois après cette fermeture, lesdits défauts n'avaient toujours pas été éliminés; le plancher n'avait notamment pas été renforcé, interdisant toute exploitation du restaurant. Il en allait de même des autres défauts entravant l'exploitation des locaux, notamment l'adaptation du chauffage central et l'assainissement des écoulements désaffectés d'eaux usées. Afin de minimiser leur dommage, C_____ SA et E_____ se voyaient contraints d'annoncer au Service de police compétent la cessation d'activité du restaurant, ce qu'ils ont fait par pli du même jour.

gg. Par courriel du 3 décembre 2020, A_____ AG a confirmé à C_____ SA et E_____ avoir obtenu l'autorisation de construire relative à la rénovation partielle du plancher et les a informés qu'elle entendait effectuer ces travaux, sans que cela ne puisse toutefois être compris comme une reconnaissance d'un droit des locataires à y prétendre.

hh. Les locataires ont fait interdiction à A_____ AG le 11 décembre 2020 de procéder à des travaux dans le restaurant tant que le manque de résistance du sol du restaurant ne serait pas admis par la bailleuse, relevant que les travaux projetés par celle-ci feraient disparaître la preuve d'un défaut qu'elle contestait. C_____ SA et E_____ déploreraient de devoir procéder de la sorte, ce d'autant plus qu'ils avaient élaboré un nouveau concept commercial et souhaitaient rouvrir le restaurant à brève échéance.

ii. Par courrier du 21 décembre 2020, A_____ AG a pris acte de ladite interdiction et a invité C_____ SA et E_____ à reprendre l'exploitation du restaurant.

jj. Le chantier, dont l'exécution avait été planifiée à compter de janvier 2021 n'a pas débuté à la date prévue.

kk. Non conciliée le 25 juin 2020, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 26 août 2020. C_____ SA et E_____ ont pris les conclusions suivantes :

- Constaté la validité de la consignation des loyers;
- Condamner A_____ AG à procéder à la remise en état de la chose louée en effectuant les travaux suivants dans un délai de 90 jours à compter de l'entrée en force de la décision émise à l'issue de la procédure :
 - Mise aux normes du plancher sur sous-sol sur toute la surface du restaurant y compris dans la cuisine;
 - Mise aux normes des vitrines côté de la rue 1_____ et côté rue 3_____;
 - Étanchement des sols dans la cuisine et derrière le bar du restaurant;
 - Adaptation du chauffage central afin qu'un chauffage au sol puisse être installé dans la surface louée;
 - Assainissement des écoulements d'eaux usées désaffectés dans les locaux loués;
 - Remise en état de tous les éléments dans les locaux loués touchés par les travaux précités;
- Les autoriser à exécuter les travaux précités si ceux-ci n'avaient pas été réalisés dans le délai imparti;
- Réduire le loyer brut de 25% du 30 novembre 2014 au 31 décembre 2017 et, en conséquence, condamner A_____ AG à leur verser la somme de 462'500 fr. avec intérêts à 5% à compter du 29 novembre 2019;
- Réduire le loyer brut de 40% du 1^{er} janvier 2018 au 14 janvier 2019 et, en conséquence, condamner A_____ AG à leur verser la somme de 250'000 fr. avec intérêts à 5% à compter du 29 novembre 2019;
- Réduire le loyer brut de 25% du 15 janvier 2019 au 31 mars 2019 et, en conséquence, condamner A_____ AG à leur verser la somme de 35'000 fr. avec intérêts à 5% à compter du 29 novembre 2019;
- Réduire le loyer brut de 100% du 1^{er} avril 2019 et jusqu'à exécution complète des travaux précités. Condamner par conséquent A_____ AG à leur verser le trop-

perçu de loyer s'élevant, au jour du dépôt de la demande, à 850'000 fr. avec intérêts à 5% à compter du 29 novembre 2019.

Les locataires ont allégué que, l'état des locaux ayant été jugé « catastrophique » par L_____, il était nécessaire d'y réaliser des travaux de réhabilitation importants. En particulier, les locataires ont fait valoir les défauts suivants :

- La structure n'était pas conforme aux normes en vigueur, la charge utile étant de 145 kg/m² pour la zone cuisine et quasi nulle pour la salle de restaurant dans son ensemble. Ce défaut, qui empêchait toute exploitation du restaurant, justifiait une réduction de loyer de 100% dès le 1^{er} avril 2019;

- La vétusté du sol de la cuisine et derrière le bar provoquait des infiltrations d'eau entre le rez-de-chaussée et le sous-sol lors du lavage des sols et durant l'exploitation du restaurant. Ces infiltrations avaient pour effet un écoulement goutte à goutte d'eau sale dans une zone du sous-sol destinée aux préparations froides, ce qui avait été constaté par le SCAV qui avait relevé la nécessité d'entreprendre des travaux. Ces problèmes justifiaient une réduction de loyer de 15% dès la prise de possession des locaux;

- Les vitrages étaient simples et non étanches à l'air;

- Le chauffage était vétuste et, même rénové, poserait des problèmes de régulation et ne permettrait pas d'assurer un confort optimal aux clients. Seule une installation de chauffage au sol pouvait être raisonnablement envisagée, ce qui nécessitait un chauffage central délivrant de l'eau de chauffage. Les problèmes de chauffage et de défaut d'étanchéité des vitrages simples avaient réduit la possibilité d'exploiter pleinement la salle du restaurant et justifiaient une réduction de loyer de 10%;

- Les odeurs malodorantes avaient été perceptibles durant toute l'année 2018 dans l'ensemble de la salle du restaurant. Elles avaient eu un impact négatif important sur l'exploitation de celui-ci, les clients repartant sans commander de repas les jours où l'odeur avait été trop forte. Ce problème avait été provisoirement résolu par les travaux effectués en janvier 2019. Toutefois, de nouvelles fortes odeurs étaient apparues en mars et avril 2019. Les installations techniques de la bailleresse traversant le restaurant restaient défectueuses. Ces problèmes justifiaient une réduction de loyer de 10% du 1^{er} janvier 2018 au 14 janvier 2019.

Suite aux différentes réunions de chantier qui avaient eu lieu, notamment entre mars et mai 2019, A_____ AG avait dressé un tableau intitulé « liste des travaux et intervenants » listant les travaux indispensables à la reprise de l'exploitation. Il en ressortait que la bailleresse a reconnu que certains travaux lui incombaient (remplacement des vitrines, modernisation du chauffage, assainissement des anciennes conduites d'eaux usées et surtout rénovation du plancher sur sous-sol).

II. Dans sa réponse du 19 novembre 2020, A_____ AG a conclu au rejet de la demande et à la libération immédiate en sa faveur des loyers consignés.

Elle a relevé que C_____ SA et E_____ avaient exploité le restaurant de fin 2014 à fin 2018 sans émettre la moindre réserve sur l'état des locaux qui ne pouvaient donc qu'être conformes à l'usage convenu. L'état catastrophique du restaurant était contesté, de même que l'impossibilité d'exploiter le restaurant en son état actuel. Les locaux avaient été acceptés par C_____ SA et E_____ en leur état actuel, soit tels qu'ils avaient été laissés par le précédent exploitant. Les locataires avaient décidé de fermer le restaurant en mars 2019 pour des questions liées au marché de la restauration.

A_____ AG a contesté l'existence de chacun des défauts allégués par C_____ SA et E_____ :

- La charge n'était qu'indicative et il n'existait aucun risque que le plancher ne s'écroule, ni aucun risque pour la sécurité des utilisateurs de nature à compromettre l'exploitation du restaurant. C_____ SA et E_____ n'ayant eu aucune réelle intention de reprendre l'exploitation du restaurant, A_____ AG avait sollicité et obtenu, en vue d'une future relocation des locaux, une autorisation partielle de rénover le plancher au rez-de-chaussée (dalle sur sous-sol), rénovation qui pourrait être prochainement effectuée puisque le restaurant n'était pas exploité;

- La bailleuse avait toujours été disposée à effectuer le remplacement des vitrines, mais il avait été reporté à la demande des locataires. En outre, aucune doléance antérieure au 20 mars 2019 ne ressortait des pièces produites. La pose des verres des trois vitrines du restaurant (deux vitrines côté rue 1_____ et une vitrine côté rue 3_____) avait été terminée le 24 septembre 2020. La pose définitive de la vitrine de la cuisine était planifiée pour le 15 décembre 2020;

- Les radiateurs existants fonctionnaient, sous réserve de celui côté rue 3_____ qui ne fonctionnait pas le 20 mars 2019, la situation ayant été rapidement réglée. Si un système de chauffage au sol pouvait être envisagé avec l'accord de A_____ AG, une telle installation relèverait du confort personnel des locataires et de leurs clients; elle serait donc à la charge de ceux-là. Seul était à la charge de la bailleuse un chauffage statique de base, lequel fonctionnait;

- Le problème des odeurs survenu en novembre 2018 avait été rapidement réglé et n'avait constitué qu'une entrave mineure.

La « liste des travaux et intervenants » dont faisaient état C_____ SA et E_____ n'était que le reflet de différentes discussions entre les parties et avait été refusée par les locataires. Cette liste n'était donc plus d'aucun effet.

Enfin, les conditions de la consignation des loyers n'étaient pas réunies, car la menace de consignation ne détaillait pas les défauts dont A_____ AG était tenue pour responsable et le délai imparti n'était pas suffisant.

mm. Il ressort de l'audition des parties les éléments suivants :

P_____, administrateur de C_____ SA, a déclaré que les odeurs étaient apparues en automne 2018 et qu'il avait été difficile d'en trouver l'origine. Ces odeurs apparaissaient de manière ponctuelle, mais constante, et provoquaient notamment des départs de clients. Au bout de deux ou trois mois, il était finalement apparu que ces odeurs provenaient de la zone vestiaire, les eaux usées du bâtiment restant dans les colonnes de chutes désaffectées et non purgées. Cette problématique avait été résolue par une intervention sur les colonnes de chutes. Le chauffage passait par le biais de convecteurs sous les banquettes du restaurant, lesquels n'étaient sans doute pas dimensionnés pour la taille du restaurant. À cela s'ajoutait la problématique du vitrage simple impliquant qu'en période hivernale les tables à proximité de la rue 1_____ et côté rue 3_____ étaient inexploitables. Le restaurant avait en outre été interpellé par le SCAV en raison du manque d'étanchéité du sol de la cuisine et du secteur bar qui créait des infiltrations dans le sous-sol où était situé le local de préparation des repas depuis octobre 2018. La pose d'un carrelage spécifique ainsi que la pose d'un plastique au plafond du sous-sol, n'avaient pas permis de remédier au problème. Par la suite, les investigations complémentaires avaient mis en lumière la problématique de résistance des planchers découverte début 2019.

Le conseil des locataires a ajouté que ses mandants avaient été informés du problème de résistance des planchers courant février 2019 et qu'il s'agissait de la raison essentielle pour laquelle L_____ n'avait plus été en mesure de continuer l'exploitation du restaurant.

Q_____, représentant de A_____ AG, a exposé qu'il n'y avait pas de problème lié au plancher, car un locataire précédent n'avait jamais fait état de cette problématique. Ceci avait été évoqué après la fermeture du restaurant de L_____.

nn. Par ordonnance du 30 juin 2021, le Tribunal a ordonné une expertise aux fins de déterminer la résistance du plancher des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux et l'étanchéité du sol de la cuisine. Un délai au 30 septembre 2021 a été imparti à l'expert R_____ pour dresser son rapport d'expertise.

oo. R_____, expert, a rendu son rapport le 28 septembre 2021.

Il en ressort que six zones statiquement différentes pouvaient être distinguées s'agissant du plancher sur sous-sol qui supportait le restaurant et ses locaux annexes, dont les zones 3, 4 et 5 correspondaient à la totalité de la salle du restaurant. Les charges utiles admissibles sur le plancher du rez-de-chaussée étaient de 380 kg/m² dans la zone 1 (monte-charge), 155 kg/m² dans la zone 2, 96 kg/m²

dans la zone 3, 36 kg/m² dans la zone 4, 32 kg/m² dans la zone 6. La charge utile pour un restaurant (incluant tables, chaises, bancs, finitions et charges des personnes) étant de 500 kg/m², la capacité portant du solivage n'était donc pas conforme à la norme actuelle. Les locaux ne permettaient ainsi pas de recevoir tout type d'équipement pour l'exploitation d'un restaurant. La rupture théorique des solives était susceptible de se produire pour des charges effectives supérieures de 35 à 50% à celles relevées pour les différentes zones. Si l'exploitation du restaurant nécessitait une charge utile de 500 kg/m² (ce qui n'était effectivement jamais ou rarement le cas), le risque de rupture existait. Seules trois poutres avaient été moisées, l'expert estimant que ce renforcement n'était pas le plus efficace. Une étanchéité avait été révélée par sondages dans les zones 1, 2 (cuisine) et 4. Dans la partie cuisine, elle était visiblement endommagée, provoquant des infiltrations à travers le plancher lors du lavage du sol, ce qui était révélé par des taches d'humidité visibles dans le plafond entre les poutres. Le sous-sol étant utilisé pour des préparations du restaurant, ces infiltrations d'eau de lavage à travers le plancher dans la zone cuisine ou de poussière dans la zone restaurant avaient vraisemblablement limité l'exploitation du local.

pp. S_____, représentant de A_____ AG, a déclaré que cette dernière était prête à faire les travaux « bailleur » tels que stipulés dans le dossier technique. La rénovation du plancher faisait partie des travaux du bailleur. Un appel d'offres avait été effectué, de même qu'une présentation des travaux à faire qui serait soumise aux locataires. Un premier rendez-vous avait eu lieu avec E_____ en janvier ou février 2019 lors duquel la bailleuse disposait déjà d'un projet de rénovation des locaux. A_____ AG avait toutefois constaté que les locataires n'avaient pas prévu de prendre à leur charge les coûts de rénovation. Ces derniers avaient par la suite cessé l'exploitation du restaurant, puis consigné leur loyer. A_____ AG avait ainsi estimé que, vu les circonstances, elle pouvait profiter de rénover le local afin de repositionner l'arcade pour un nouveau locataire étant persuadée que les locataires ne pourraient pas payer les loyers très longtemps. Si les locaux étaient rénovés sans locataires, la bailleuse faisait le maximum à sa charge, mais si les travaux étaient prévus avec un bail en cours, elle se conformait au contrat de bail pour la répartition des frais entre bailleur et locataires. Les résultats des études relatant une portance basse, la décision avait été prise de refaire le plancher.

qq. Les parties divergeaient sur l'état des locaux, la qualification de la nature des travaux à entreprendre dans les locaux et leur prise en charge par l'une ou l'autre des parties. Elles se sont néanmoins entendues sur la nécessité d'effectuer des travaux, listés dans un tableau « 5017 REPARTITION DES TRAVAUX / PROPRIETAIRE – LOCATAIRE » du 25 juin 2021 et estimés par A_____ AG à 592'500 fr.

rr. Le 5 juillet 2022, les parties ont conclu une convention. Celle-ci permettait notamment, en vue de sa réalisation, l'accès aux locaux loués à A_____ AG, afin qu'elle fasse exécuter les travaux convenus.

À la convention était joint sous annexe 1 le tableau précité. À teneur de ladite annexe :

- A_____ AG s'est engagée à réaliser tous les travaux mentionnés dans le tableau précité, les locataires l'autorisant à les faire exécuter et à pouvoir accéder aux locaux;

- les locataires se sont engagés à effectuer une avance en mains de A_____ AG d'un montant forfaitaire de 243'198 fr., l'avance de cette somme ne constituant toutefois pas une reconnaissance par les locataires de la répartition des coûts figurant dans ledit tableau;

- A_____ AG s'est engagée à prendre en charge le solde du coût des travaux, sous réserve des travaux supplémentaires expressément requis par écrit par les locataires et du dépassement des montants figurant dans la colonne « part locataire » en raison de matériaux choisis par les locataires;

- les parties ont convenu de requérir du Tribunal qu'il détermine à quelle partie incombait les travaux dont le coût était mentionné dans la colonne « part locataire » du tableau des travaux;

- l'autorisation d'exécuter les travaux donnée par les locataires à A_____ AG ne devrait pas être interprétée comme une renonciation à requérir une réduction de loyer s'il était jugé par les Tribunaux que les locaux étaient affectés de défauts; de même, l'exécution des travaux ne saurait être interprétée comme une reconnaissance par A_____ AG d'un défaut des locaux loués selon le bail du 17 octobre 2014.

ss. À teneur du tableau « 5017 REPARTITION DES TRAVAUX / PROPRIETAIRE-LOCATAIRE », A_____ AG a mis à la charge des locataires les postes suivants :

- Dépose des agencements classés & matériel d'exploitation :

- Évacuation et mise en dépôt des chaises et tables

Évacuation et mise en dépôt des appareils cuisine (100%) : 4'500 fr.

- Évacuation et mise en dépôt des appareils du bar (machine café / glaçon, etc.)

Évacuation du matériel d'exploitation du restaurant et mise en dépôt (100%) : 4'600 fr.

- Frais de location de l'espace de stockage pour mobilier et appareillage cuisine + resto (50% de 6'000 fr.) : 3'000 fr.

- Installation de chantier :

- Mise en place de protection Permafix + Pavatex contre boiserie murale H=200

Mise en place de protection sur les 3 vitrines – vitrine rénovée à ce jour (50% de 9'150 fr.) : 4'575 fr.

- Chape flottante et finition sur plancher :

- Exécution d'une étanchéité bicouche y compris raccord sur naissance dans cuisine

Exécution d'une chape fluide ép. 50 mm dans salle resto et ép. 70 mm dans cuisine y compris 20 mm isol.

Mise en place des serpentins de chauffage dans la chape y compris régulation, pompe, etc. (100%) : 23'000 fr.

- Exécution d'une résine d'étanchéité à froid au sol de la cuisine y compris relevé et raccord sur naissance (100%) : 8'889 fr.
- Fourniture et pose de carrelage format 60/60 à 60 fr. HT /m² (100%) : 21'500 fr.

- Travaux concernant la cuisine restaurant :

- Piquage du carrelage des murs de la cuisine

Démolition et évacuation du faux-plafond de la cuisine et de la partie « accès au fond de la cuisine »

Fourniture et pose de carrelage format 20/20 blanc sur toute la hauteur dans la cuisine (100%) : 7'000 fr.

- Fourniture et pose d'un faux-plafond métallique dans la cuisine et la partie arrière cuisine (100%) : 9'000 fr.

- Installation sanitaire :

Écoulement et grille sol de la cuisine à mettre en place dans sol (remise en place grille et racc.) (100%) : 2'500 fr.

Écoulement et alim. des appareils de la cuisine et du bar (remise en service/modification/adaptation) (100%) : 13'100 fr.

- Installation électrique :

- Dépose de l'installation existante en fonction des travaux de rénovation

Rénovation de l'installation électrique en fonction des besoins, cuisine, salle restaurant, bar, etc.

Contrôle OIBT, bilan de puissance, etc. (installation à neuf 100% restaurant 75'000 fr. 30% estimé à reprendre); total de 111'500 fr. : 82'500 fr.

- Nettoyage :

- Nettoyage de fin de chantier – pré-réception (50% de 3'000 fr.) : 1'500 fr.

- Repose matériel d'exploitation :

- Remontage et mise en place des appareils de cuisine (100%) : 9'500 fr.

- Remontage et mise en place des appareils du bar

Mise en place des chaises et tables

Mise en place du matériel d'exploitation du restaurant (100%) : 3'400 fr.

À ces montants étaient ajoutés 4'664 fr. de divers et imprévu environ 2.4% sur montant TTC (sur un total de 11'464 fr.) et 39'970 fr. 30 d'honoraires et frais divers (sur un total de 98'800 fr.), soit un total de 243'198 fr.

Les postes « rénovation du plancher sur sous-sol » (comprenant notamment la dépose des planchers détériorés qui ne pouvaient être conservés, le moilage de solives détériorées ne supportant plus les charges, la pose d'un plancher en bois massif et l'exécution d'une dalle collaborant épaisseur 8-10 cm), « installation de ventilation », « rénovation des vitrines », « travaux intérieurs » et « repose des agencements » étaient entièrement à la charge de A_____ AG.

tt. C_____ SA a versé à A_____ AG le 11 août 2022 un montant de 243'198 fr.

uu. Les locataires ont complété leurs conclusions le 5 septembre 2022, concluant à ce que A_____ AG soit condamnée à leur payer la somme de 243'198 fr. avec intérêts à 5% à compter du 11 août 2022.

Ils ont produit un planning prévisionnel des travaux à teneur duquel les travaux devaient s'achever à la fin février 2023.

vv. A_____ AG a conclu le 13 octobre 2022 au rejet des nouvelles conclusions en paiement formulées par les locataires.

ww. Depuis le 1^{er} janvier 2023, le loyer annuel des locaux a été augmenté à 621'796 fr. 20.

xx. Considérant que les travaux de réfection du plancher et des autres défauts affectant la chose louée avaient été définitivement achevés à la fin du mois de mars 2023, les locataires ont mis un terme à la consignation des loyers dès le 1^{er} avril 2023, les loyers consignés jusqu'au 31 mars 2023 le restant jusqu'à droit jugé dans la présente procédure.

yy. Lors de l'audience qui s'est tenue le 25 avril 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel hors charges s'élève à 50'000 fr. Le montant de la réduction de 100% sur la période du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2023 dépasse la somme de 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits, en omettant de retenir divers éléments pourtant dûment allégués et produits à la procédure.

2.1 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).

2.2 En l'espèce, la Cour n'est pas limitée à l'arbitraire dans l'examen de l'établissement des faits. Les éléments de faits que l'appelante considère comme constatés de manière inexacte ou insuffisante par le Tribunal ont, sur la base des actes et pièces de la procédure – étant rappelé que celle-ci revêt la forme simplifiée –, été intégrés dans la partie EN FAIT du présent arrêt dans la mesure utile.

Il en va ainsi en particulier du planning des travaux produit par les intimés et qui a fait l'objet d'un allégué, qui toutefois ne reprend pas en détail les dates prévues pour chaque étape des travaux. La présente procédure étant simplifiée, les critères d'admission des pièces et des allégués en lien avec celles-ci doivent être admis de manière plus souple. Toutefois, les dates auxquelles les travaux étaient prévus relèvent d'un planning qui ne permet par conséquent pas de déterminer quand les travaux ont effectivement été réalisés. Dès lors, il a été tenu compte de ce document dans la mesure de sa pertinence.

L'appréciation des éléments de fait établis relève en revanche du droit et sera traitée ci-dessous dans le cadre de l'examen du second grief formulé par l'appelante.

- 3.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve en procédant à une appréciation erronée des preuves administrées et en retenant que la preuve avait été apportée par les intimés que l'existence d'un défaut de portance du sol rendait impossible l'usage des locaux. En particulier, le rapport d'expertise concluait qu'un risque de rupture existait si l'exploitation du restaurant nécessitait une charge utile de 500 kg/m², ce qui *a contrario* permettait de conclure que tel n'était pas le cas en l'espèce, la nécessité de pouvoir faire usage d'une telle charge utile n'ayant été ni alléguée ni démontrée dans le cadre de la procédure.

3.1 À teneur 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. Constitue ainsi un défaut tout ce qui s'écarte d'un état que la loi qualifie « d'approprié », bien que celle-ci ne définisse pas ce terme. La chose louée est ainsi défectueuse si elle ne présente pas une qualité qui lui a été promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256). Le caractère approprié doit se déterminer à l'aune de plusieurs critères, notamment le but et l'usage prévu ou convenu de la location, le montant du loyer, l'âge du bâtiment, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public et le caractère évitable ou non d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, *Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme*, 2e éd., 2017, n. 10 et 28 art. 256 CO). Au regard de la notion relative du défaut de la chose louée, celui-ci

dépendra essentiellement des circonstances du cas particulier (ATF 135 III consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 3A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Les parties peuvent conclure un contrat de bail portant sur des locaux bruts ou "nus" ("*Rohbaumiete* "). Un tel bail, qui est courant pour les locaux commerciaux, prévoit la remise par le bailleur des locaux à l'état brut, à charge pour le locataire d'effectuer les travaux d'aménagement nécessaires. Il est atypique dans la mesure où, en principe, la délivrance de la chose louée dans l'état approprié à l'usage convenu suppose que les locaux soient aménagés de manière à être utilisables par le locataire dans le but prévu dans le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1).

Dans le cadre de locaux loués « nus » le bailleur livre des locaux non équipés ne comportant que les amenées de flux (eau, électricité, gaz). Il incombe au locataire, à ses frais, de terminer l'aménagement des lieux (décoration et agencement) et de se procurer les installations (cuisines, chambres froides etc.), ainsi que le mobilier et le matériel indispensable à l'exploitation. La location de locaux nus impose au locataire un usage inférieur à la norme. En effet, la location de locaux destinés à un café ou un restaurant présuppose, en règle générale (art. 256 al.1 CO), qu'ils soient aptes à recevoir une telle activité, sans que le locataire ait à assumer par exemple des travaux de peinture, ni à acquérir les installations de base (cuisinière, frigos, sanitaires aptes à fonctionner etc.). Selon la jurisprudence et une partie de la doctrine, un tel usage des locaux inférieur à la norme n'est contractuellement admissible, au vu de l'art. 256 al. 2 CO (caractère semi-impératif de la règle obligeant le bailleur à délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée) que s'il en a été tenu compte de manière reconnaissable sur le plan économique, en particulier dans la fixation du loyer (ACJC/200/2016 du 15 février 2016 consid. 3.2; LCHAT, *Le bail des cafés et des restaurants*, 18^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 243; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 2C_817/2014 du 25 août 2015 consid. 2.3.1).

Conformément à l'art. 256 al. 1 CO, il appartient en principe au bailleur 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 16^e 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*, 2^{ème} 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).

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas 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 pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). 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). Le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). L'appréciation se fait tant sur chaque moyen de preuve que sur le résultat global.

3.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'expertise réalisée par R_____ avait confirmé les constats de l'ingénieur N_____, à savoir que la portance n'était pas aux normes pour l'exploitation d'un restaurant, ni conforme aux qualités promises par l'appelante dans le contrat de bail (qui était aux termes de ce dernier au sous-sol de 1'000 kg/m², selon SIA : selon besoins et au rez-de-chaussée dans la salle du restaurant de 200 kg/m², selon SIA en vigueur 3 kN/m²). La portance ne permettait pas que les locaux accueillent tout type d'équipement pour l'exploitation d'un restaurant.

La situation a été considérée par l'ingénieur N_____ comme de loin non conforme aux normes en vigueur. En particulier, la charge utile restante n'était que de 145 kg/m² pour la zone cuisine et quasi nulle pour la salle de restaurant dans son ensemble.

L'expertise a déterminé qu'en-dehors de la zone 1 (monte-charge), les charges utiles admissibles allaient de 32 kg/m² à 155 kg/m², ce qui ne correspondait ni à la charge utile pour un restaurant (de 500 kg/m²), ni ne permettait de recevoir tout type d'équipement pour l'exploitation d'un restaurant. La rupture théorique des solives était susceptible de se produire pour des charges effectives supérieures de 35 à 50% à celles relevées pour les différentes zones. L'expert a ajouté que si l'exploitation du restaurant nécessitait une charge utile de 500 kg/m² (ce qui n'était effectivement jamais ou rarement le cas), le risque de rupture existait, ces dernières considérations pouvant être source de doutes. Il n'en reste pas moins que les charges utiles constatées sont très inférieures aux normes, de même qu'en-dessous des qualités promises dans le contrat de bail et qu'un risque de rupture théorique existait dès 35 à 50% de charges effectives supérieures, soit bien moins que 500 kg/m².

Dès lors, au vu de ces constats et indépendamment de la question de savoir si la charge effective atteignait ou non 500 kg/m², l'existence d'un défaut, matérialisé tant par le risque de rupture théorique que par l'inadéquation des locaux à l'usage convenu dans le contrat de bail, est établie, en particulier au moyen d'une expertise judiciaire. Dès lors, l'appréciation du Tribunal selon laquelle la preuve avait été apportée par les intimés que l'existence d'un défaut de portance du sol était constitutif d'un défaut de la chose louée se base sur des éléments de faits prouvés et qui emportent la conviction. Dès lors, la décision du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique sous cet angle.

Le défaut s'étend à l'ensemble des locaux qui sont exploités comme un tout et ne peuvent faire l'objet d'utilisations séparées. Dès lors, une distinction entre les différentes zones n'est en pratique pas compatible avec une utilisation normale des locaux dans le cadre d'un restaurant. Dès lors, une réduction de loyer partielle n'est pas compatible avec les considérations qui précèdent.

Le grief de l'appelante sera dès lors rejeté.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir mal interprété le contrat de bail et la volonté des parties en considérant que la problématique du défaut de portance du sol était constitutive d'un défaut grave rendant impossible l'exploitation d'un restaurant. Elle soutient que les intimés, ayant expressément convenu de reprendre les locaux en l'état, avaient été conscients de devoir effectuer des travaux de mises aux normes des locaux et ne pourraient se prévaloir de défauts. Ceci était renforcé par le fait qu'un restaurant avait été exploité pendant plusieurs années et que les intimés avaient préféré le faire sans effectuer les travaux qu'ils savaient devoir intervenir pour que les locaux soient mis aux normes. Leur comportement ultérieur était de plus constitutif d'un abus de droit.

4.1 Selon 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 donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens 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 (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève du fait et doit être déterminé sur la base de l'appréciation des indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie (ATF 118 II 58 consid. 3a; 113 II 25 consid. 1a; 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit donc de constatations de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procédera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1). Pour être de bonne foi, le destinataire doit notamment avoir fait l'effort nécessaire pour comprendre le déclarant, par exemple en lisant soigneusement les textes, parfois complexes, qui lui ont été soumis (WINIGER, CR CO I, 2021, n. 139 ad art. 18 CO).

À teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette règle permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. L'abus de droit doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif «manifeste» utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1 p. 281; 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités).

4.2 L'appelante avait l'obligation de maintenir l'objet loué (sauf aménagements des intimés) en état d'usage.

Certes, les intimés ont accepté de prendre en location des locaux qui nécessitaient des aménagements et une mise aux normes, à leur charge, sans que la nature de ceux-ci ne soit définie en détail. L'installation d'une ventilation était mentionnée.

Aucun élément figurant à la procédure, et en particulier le contrat de bail, ne permet toutefois de considérer que la volonté subjective concordante des parties aurait été de mettre la responsabilité de la capacité de portance des sols à la charge des intimés. Ce point n'a en effet pas été discuté par les parties. L'appelante n'a pas attiré l'attention des intimés quant à l'existence de ce défaut.

Par ailleurs et selon la jurisprudence, les aménagements incombant aux locataires dans le cadre de locaux bruts visent des travaux tels que décoration, agencement, cuisines, mobilier et matériel, mais non la structure du bâtiment en elle-même. Ainsi, quand bien même les locataires se chargent usuellement de travaux d'aménagement ou de mise aux normes, comme c'est le cas en l'espèce, il ne s'agit en principe pas de prendre en charge la portance et la sécurité de l'enveloppe du bâtiment dont font partie les sols. Dès lors qu'aucun accord contraire aux principes applicables en matière de bail portant sur des locaux bruts n'est intervenu, les intimés pouvaient légitimement s'attendre à ce que l'appelante prenne en charge la responsabilité de la portance des sols, soit des éléments de base indispensables à toute utilisation des locaux.

Il ressort de plus du considérant qui précède que les charges utiles constatées par l'expert ne correspondent ni aux normes en vigueur, ni aux qualités promises dans le contrat de bail. Un risque de rupture a été constaté, ce qui n'est pas uniquement constitutif d'un manquement aux normes, mais d'un danger lors de l'exploitation des locaux. Or, si les intimés savaient que les locaux n'étaient pas entièrement aux normes, ils pouvaient légitimement s'attendre à ce qu'ils ne représentent pas de danger dans le cadre d'une exploitation conforme au contrat et bien en-deça des normes en vigueur.

Dès lors, le Tribunal ne s'est pas mépris lorsqu'il a interprété la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat de bail.

4.3 Les problématiques liées au sol du restaurant ont été constatées en mars 2019 par M_____, qui a observé le mauvais état des poutres, à la suite de quoi les intimés ont sollicité de l'appelante des travaux de rénovation du sol. L'exploitation d'un restaurant pendant les années précédentes, sans que le défaut n'ait été identifié n'est pas en contradiction avec le constat ultérieur de l'existence d'un défaut.

Ces derniers constats excluent par ailleurs également l'existence d'un abus de droit de la part des intimés. En effet, l'existence de ce défaut est apparue après la conclusion du bail et, de par son importance, empêchait tant l'exploitation du restaurant que la mise en œuvre de travaux de réfection. La question d'un éventuel

abus de droit en lien avec les motifs de la fermeture du restaurant sera examinée ci-dessous.

5. Dans un troisième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que c'est le risque de rupture des sols qui était à l'origine de la fermeture du restaurant, alors que celle-ci reposait sur des motifs sans lien avec le défaut de portance des sols et avait été effectuée avant que ce défaut n'apparaisse.

5.1 Il est vrai que le courrier du 13 février 2019 n'expose pas clairement que le défaut de portance des sols imposerait la fermeture du restaurant. Toutefois, ledit courrier fait état de l'état catastrophique des locaux et de la nécessité d'y réaliser des travaux de réhabilitation importants. Il précise également que la fermeture du restaurant serait une bonne occasion pour l'appelante de procéder aux travaux de réhabilitation importants envisagés.

Au mois de mars 2019, les premiers doutes concrets sur la capacité de portance des sols sont apparus, quand bien même ils ont été précisés ultérieurement par l'analyse de l'ingénieur N_____ en mai 2019, puis par l'expertise judiciaire réalisée en septembre 2021.

Le défaut de portance avait pour effet, ainsi que cela a été détaillé ci-dessus, non seulement que l'exploitation du restaurant présentait un danger, mais également que les autres travaux d'amélioration et de rénovation ne pouvaient être réalisés au préalable, notamment les travaux relatifs à l'étanchéité des sols. L'existence du défaut avait dès lors pour conséquence l'impossibilité d'exploiter le restaurant, même si des travaux à la charge des intimés devaient être réalisés dans un second temps. Si la problématique de portance des sols n'était peut-être pas en elle-même à l'origine de la fermeture du restaurant, elle en a empêché la réouverture, le défaut ayant perduré bien au-delà de la période nécessaire pour la réalisation des travaux par les intimés.

L'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle affirme que le fait que les intimés aient fait état d'un nouveau concept commercial en 2021 démontrait que la fermeture de 2019 était liée à la recherche d'un nouveau concept et non à l'état des locaux. En effet, l'élaboration d'un nouveau concept aurait pu intervenir après la fermeture du restaurant et rien ne démontre que cela n'aurait pas été le cas.

Il n'a pas non plus été établi que la fermeture du restaurant aurait été motivée par des raisons économiques indépendantes de l'état des locaux, celui-ci étant mentionné en lien avec la nécessité d'effectuer des travaux de réhabilitation importants.

De plus, les intimés ont évoqué la réouverture du restaurant et n'ont pas fait état d'une volonté de laisser celui-ci fermé définitivement, ni de résilier le bail, étant précisé qu'ils n'ont pas cessé de s'acquitter du loyer.

Dès lors, si la fermeture ne peut être initialement reliée directement à la problématique de portance des sols en elle-même, celle-ci a à tout le moins empêché la réouverture du restaurant, cette dernière, comme l'exécution de travaux, ne pouvant être effective avant la réparation des sols. Rien ne démontre au surplus que les intimés n'avaient pas l'intention de reprendre l'exploitation du restaurant.

Enfin, les intimés ont pris les dispositions nécessaires à l'identification du défaut en mandant M_____ au mois de mars 2019. On ignore dans quelle mesure le défaut de portance des sols a pesé sur la décision de fermer le 31 mars 2019, le courrier du 13 février 2019 ne précisant pas ce point. Toutefois, cette question a été abordée lors de la séance du 20 mars 2019 ayant abouti à la désignation de N_____ pour procéder à l'analyse du plancher, ce dernier ayant rendu son rapport à l'appelante le 6 mai 2019. La question de l'étanchéité a été abordée à cette occasion et les intimés ont par la suite mis l'appelante en demeure de procéder aux travaux d'assainissement nécessaires par courrier du 3 octobre 2019.

Il en découle qu'il ne peut être reproché aux intimés d'avoir adopté un comportement abusif lorsqu'ils se plaignent des défauts liés à l'état des sols du restaurant, quand bien même le défaut lié à la portance, empêchant la réparation du défaut d'étanchéité, a été mentionné ultérieurement, dès qu'il a été mis en évidence.

5.2 Toutefois, il convient de déterminer à partir de quel moment le défaut de portance des sols a eu un impact sur l'exploitation des locaux loués et réunissait cas échéant les conditions pour donner lieu à une réduction de loyer.

- 6.** L'appelante fait grief au Tribunal de n'avoir pas retenu que les intimés avaient pour la première fois demandé l'exécution des travaux visant à éliminer le défaut de portance des sols le 29 novembre 2019, date du dépôt de leur requête de conciliation et à partir de laquelle une réduction de loyer pouvait être accordée.

6.1 Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas 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 pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Dès qu'il est informé de l'existence du défaut, le bailleur doit y remédier de sa propre initiative et dans un délai convenable. La durée de ce délai dépend des circonstances du cas d'espèce, comme pour l'application de l'art. 107 et ss CO. Il faut tenir compte de l'importance des travaux à exécuter, du degré d'urgence, de la période de l'année, des conditions météorologiques, ou du temps nécessaire à obtenir des devis comparatifs (ACJC/418/2023 du 27.03.2023 consid. 3.1.4; GROBET THORENS, RUBLI, STASTNY, op.cit., p. 308 n. 2.6).

Selon le système prévu par l'art. 259d CO, le locataire peut en principe choisir le moment auquel il exige du bailleur la réduction de loyer. Ses prétentions tendant à la restitution des loyers versés en trop, lorsque le bailleur avait déjà connaissance du défaut, deviennent donc exigibles au moment où il réclame au bailleur la réduction de loyer liée au défaut. Cette déclaration constitue la date déterminante pour établir l'étendue de sa créance en restitution et ne peut porter que sur les loyers qui ne sont pas déjà atteints par le délai de prescription de cinq ans de l'art. 128 ch. 1 CO (ATF 130 III 504 consid. 8.2).

6.2 Dans son raisonnement, l'appelante semble considérer qu'une baisse de loyer ne pourrait être octroyée pour une période antérieure à sa communication au bailleur. Or, si la date à laquelle un locataire exige une réduction de loyer est pertinente en matière d'exigibilité de la créance en restitution, soit en ce qui concerne les intérêts moratoires ou les questions de prescription, elle ne constitue pas une condition d'octroi de la baisse de loyer. Peu importe dès lors que les intimés aient sollicité une réduction de loyer le 29 novembre 2019 dans le cadre de leur demande en paiement, seul étant déterminant l'avis de défaut à l'appelante, respectivement sa connaissance de celui-ci.

De plus, il appartenait à l'appelante de procéder spontanément aux travaux de réfection dès la connaissance du défaut, ce point étant examiné plus précisément ci-dessous.

L'on peine au surplus à entrevoir en quoi le fait que la réduction de loyer n'a été demandée qu'en novembre 2019 serait constitutif d'un abus de droit, les intimés n'étant pas tenus de la réclamer antérieurement et en particulier dès sa survenance. Les différents échanges entre les parties à ce sujet (notamment les courriers de 13 février et 3 octobre 2019, ainsi que les réunions qui se sont tenues au sujet de l'état et de la rénovation des locaux) ne laissant pas entendre que les intimés se seraient accommodés de l'état de locaux et de l'existence des défauts les entachant, quand bien même ceux-ci n'étaient pas connus en détail par les intimés.

Ce grief est dès lors infondé.

7. Dans le prolongement de son précédent grief, l'appelante reproche au Tribunal de s'être mépris sur le moment auquel elle avait pris connaissance du défaut.

7.1 La jurisprudence précise qu'il n'est pas nécessaire d'aviser le bailleur de défauts dont celui-ci a déjà eu connaissance ou dont il aurait pu avoir connaissance (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 4.1; LACHAT, op. cit., p. 281).

7.2 Il ne ressort pas de la procédure avec clarté quand la question d'un problème de portance des sols a été portée à la connaissance de l'appelante. Si l'on peut comprendre que cette question a été abordée lors de la séance du 20 mars 2019 et a mené à l'analyse effectuée par N_____, il n'est pas établi que l'existence d'un

problème constitutif d'un défaut a été portée à la connaissance de l'appelante à cette occasion. M_____ a évoqué des craintes quant à l'état du plancher. Lors de la réunion du 24 avril 2019 entre les parties, la problématique d'étanchéité des sols a été clairement mentionnée, celle de l'état de la structure devant faire l'objet d'un bilan. L'existence d'un défaut porté à ces dates à la connaissance de l'appelante n'est dès lors pas démontrée.

En revanche, l'appelante a eu connaissance de manière suffisamment certaine du défaut lors de la réalisation du rapport de N_____ du 6 mai 2019, qui fait état de manière détaillée de problématiques de portance et des risques qui y sont associés. Il n'est dès lors pas pertinent que le rapport susmentionné n'ait été adressé que le 21 novembre 2019 aux intimés, dans la mesure où l'appelante en était informée.

Par conséquent, le jugement sera réformé sur ce point, de sorte que la réduction de loyer de 100% en raison du défaut de portance des sols sera accordée à compter de sa connaissance par l'appelante. Le rapport ayant été adressé à l'appelante en date du 6 mai 2019, la date du 7 mai 2019 sera retenue.

8. Il convient encore de déterminer si le défaut d'étanchéité des sols doit donner lieu à une réduction de loyer pour la période allant du 1^{er} avril au 6 mai 2019.

8.1 Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire (LCHAT & AL., *op. cit.* p. 273 s.; AUBERT, *op. cit.*, n° 41 ad art. 258 CO). Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie « tampon » : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (ACJC/861/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1.2 et les références citées).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 5). Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.3 et 2.4; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017, consid. 3.1).

À cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque cas d'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013).

En matière de défauts liés à des infiltrations, selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 67 ad art. 259d CO; LACHAT & AL., *op. cit.*, p. 259), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; plafonds de plusieurs pièces tachés, papier-peints décollés : 10%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; taches d'eau et tapisserie décollée dans un logement : 8%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8% (ACJC/894/2019 du 24 juin 2019 consid. 4.1). En 2016, le Tribunal fédéral a retenu qu'en cas d'infiltration, les réductions ont été comprises, dans plusieurs cas, entre 10% et 50% (arrêt du Tribunal fédéral 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.4.2).

8.2 Ainsi que cela a été retenu ci-avant, les intimés ont fait état des défauts d'étanchéité à tout le moins dès le 20 mars 2019 et indiqué que de tels défauts causaient, en tout cas en partie, la fermeture du restaurant. Il est toutefois difficile d'estimer dans quelle mesure ce défaut empêchait toute exploitation. Compte tenu du fait que le manque d'étanchéité du sol entraînait des problèmes sanitaires mis en lumière par le SCAV et auxquels il importait de remédier rapidement pour assurer l'exploitation du restaurant, une réduction de loyer de 30% se justifie, du 1^{er} avril au 6 mai 2019. Celle-ci s'élève dès lors à 17'753 fr. 40 (30% x 600'000 fr. x 36/365).

- 9.** L'appelante reproche au Tribunal de n'avoir pas tenu compte du fait que les intimés lui avaient indûment refusé l'accès aux locaux entre le 11 décembre 2020 et le 8 août 2022, de sorte que les travaux n'avaient pas pu être effectués, alors qu'ils auraient pu débuter en janvier 2021 et avaient été repoussés d'autant. Une réduction de loyer dans cet intervalle n'avait dès lors pas lieu d'être.

9.1 Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO). De plus, le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer et en dommages et intérêts sont réservées (art. 257h al. 3 CO).

Aux termes de l'art. 44 al. 1 CO, le juge peut 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 1^{er} février 2010 consid. 6.2).

9.2 En l'espèce, les intimés ont fait interdiction à l'appelante d'accéder aux locaux et d'effectuer les travaux de rénovation partielle des planchers. Ils affirmaient craindre que l'absence de reconnaissance de responsabilité de l'appelante et de reconnaissance de droits des intimés, combinée à l'exécution des travaux, ne fassent disparaître les preuves du défaut au sujet duquel notamment les parties étaient en litige. Dans leur réponse, les intimés relèvent encore que la procédure, introduite en conciliation le 29 novembre 2021, était en cours en décembre 2020 et qu'ils avaient sollicité la tenue d'une expertise judiciaire, de sorte qu'ils ne refusaient pas indûment l'accès aux locaux à l'appelante.

Il ressort de la procédure que les parties ont cherché à s'entendre sur ce point sans y parvenir, de sorte que seule l'expertise judiciaire semblait à même de résoudre cet aspect du litige. Par ailleurs, l'appelante a attendu jusqu'en décembre 2020 pour communiquer sa volonté d'éliminer le défaut de portance du sol, connu depuis le 7 mai 2019.

De plus, aucun élément ne laisse penser qu'une motivation sous-jacente d'une autre nature aurait présidé au comportement des intimés. De même, les allégués de l'appelante quant à la pression subie en vue de la conclusion de la convention du 5 juillet 2022 ne convainquent pas, les deux parties ayant négocié avec l'appui de conseils juridiques et les travaux exécutés par l'appelante ayant été partiellement payés par les intimés.

Si la nécessité d'une sauvegarde des preuves empêchant l'exécution de travaux peut apparaître légitime dans le cadre de la procédure et avant la réalisation de l'expertise judiciaire, elle n'est, dans tous les cas, plus justifiée à compter de la réalisation de cette dernière, remise au Tribunal le 28 septembre 2021.

Les comportements des deux parties, l'appelante ayant tardé à mettre en œuvre les travaux de réfection et les intimés refusé l'accès aux locaux, ont contribué au retard de la réfection des locaux. Ainsi, il ne se justifie pas de mettre à la charge des seuls intimés la responsabilité de la poursuite du défaut jusqu'en septembre 2021.

En revanche, l'interdiction d'accès aux locaux adressée à l'appelante en vue de l'exécution des travaux n'avait plus lieu d'être entre cette dernière date et le 5 juillet 2022, date à laquelle ledit accès a été effectivement accordé à l'appelante. Dès lors, aucune réduction de loyer ne sera consentie pour la période courant du 29 septembre 2021 au 4 juillet 2022.

-
- 10.** Enfin, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir négligé le fait que certains des travaux effectués incombent aux intimés et n'auraient pas dû donner lieu à une réduction de loyer jusqu'au 31 mars 2023.

10.1 Aux termes de l'art. 259d CO, 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.

10.2 En l'espèce, les travaux relatifs aux problématiques de portance des sols ont, conformément à la convention du 5 juillet 2022, été réalisés et suivis des travaux à charge des intimés visant à l'aménagement du restaurant, puis de la remise des divers meubles et ustensiles dans les locaux, conformément aux clauses du contrat de bail et à la répartition convenue entre les parties. L'ensemble des travaux a été achevé à la fin du mois de mars 2023. Il ne ressort pas de la procédure quand les travaux relatifs à la portance des sols ont été achevés, respectivement quand les autres travaux l'ont été et quel a été précisément l'impact des premiers sur les seconds.

Aucun élément à la procédure n'est dès lors propre à distinguer à quel moment quels travaux ont été réalisés, ni à démontrer que l'élimination du défaut serait intervenue avant la fin du mois de mars 2023. Le planning des travaux ne fait que prévoir l'organisation de ceux-ci et ne prouve pas quand ils ont effectivement eu lieu. Par conséquent, la réduction de loyer doit être accordée à compter de l'autorisation d'accès aux locaux dans le cadre de la convention du 5 juillet 2022 et jusqu'à l'achèvement des travaux en mars 2023.

En résumé, s'agissant de la réduction de loyer relative au défaut de portance des sols, elle sera accordée du 7 mai 2019 au 28 septembre 2021 (2 ans, 3 mois et 53 jours), puis du 5 juillet 2022 au 31 mars 2023 (8 mois et 27 jours). Elle s'élève dès lors à la somme de 1'881'506 fr. 85 (2 ans x 600'000 fr. + 11 mois x 50'000 fr. + 600'000 fr./365 x 80 jours).

La somme totale de la réduction de loyer, qui comprend en sus de ce qui précède, la réduction de 17'753 fr. 40 accordée pour la période du 1^{er} avril au 6 mai 2019, celle de 7'232 fr. 90 accordée pour la période du 27 novembre 2018 au 9 janvier 2019 et celle de 1'972 fr. 60 accordée pour la période du 20 au 31 mars 2019, s'élève dès lors à 1'908'465 fr. 75.

Conformément à ce qu'a retenu le Tribunal, les intérêts dus seront décomptés dès le 17 décembre 2019, date de notification de la requête de conciliation à l'appelante, pour les prétentions jusqu'à cette date, qui s'élèvent à 396'000 fr. Pour le surplus, la date moyenne sera ensuite retenue entre le 17 décembre 2019 et l'élimination du défaut, soit le 1^{er} mai 2021.

Le jugement entrepris sera donc annulé sur ce point, et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

- 11.** 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 15 avril 2024 par A_____ AG contre le jugement JTBL/203/2024 rendu le 19 février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27061/2019.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau, sur ces points :

Réduit le loyer net du restaurant de 161 m² situé au rez-de-chaussée et du dépôt de 116 m² situé au 1er sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève :

- de 10% du 27 novembre 2018 au 9 janvier 2019;
- de 10% du 20 au 31 mars 2019;
- de 30% du 1er avril au 6 mai 2019;
- de 100% du 7 mai 2019 au 28 septembre 2021 et
- de 100% du 4 juillet au 2 octobre 2022.

Condamne A_____ AG à verser à C_____ SA et E_____ la somme de 1'908'465 fr. 75, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 décembre 2019 sur un montant de 396'000 fr. et dès le 1^{er} août 2021 (date moyenne) sur un montant de 1'512'465 fr. 75.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée ci-dessus en faveur de C_____ SA et E_____ et du solde en faveur de A_____ AG.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.