REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6443/2018 **ACJC/33/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 JANVIER 2022

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 décembre 2020, comparant tous deux en personne,

et

C_____ AG, sise _____[ZH], intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/944/2020 du 15 décembre 2020, communiqué aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevables les conclusions de B_____ et A_____ en paiement des sommes de 6'000 fr. pour une lampe restée dans les locaux et de 30'000 fr. à titre de dommages-intérêts (ch. 1 du dispositif), irrecevables leurs conclusions en réduction de loyer relative à la période antérieure au 26 octobre 2013 et, pour la période du 26 octobre 2013 à février 2018, en tant qu'elle concerne la présence de substances dangereuses dans les locaux (ch. 2), condamné B_____ et A_____ à verser à C_____ AG les sommes de 276'569 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2016, et 5'877 fr. 90, avec intérêts à 5% dès le 11 mai 2018 (ch. 3), débouté B_____ et A_____ de toutes autres conclusions (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. **a.** Par acte expédié le 1er février 2021 à la Cour de justice, B_____ et A_____ forment appel contre ce jugement. Sur demande principale, ils concluent, principalement, à une réduction de 90% des indemnités réclamées pour occupation illicite, à ce que soit "ordonnée" la compensation avec les montants dus et le renvoi de l'affaire au Tribunal pour qu'il se prononce « sur la constatation de droit portant sur la validité du contrat de bail conclu ». Subsidiairement, ils concluent à ce que soit "ordonnée" la compensation avec les montants dus. Sur demande reconventionnelle, ils concluent à ce que C_____ AG soit condamnée à leur verser les sommes de 30'000 fr. à titre de dommages et intérêts, 30'000 fr. à titre de réparation de tort moral, 364'051 fr. à titre de réduction de 90% du loyer et/ou des indemnités pour occupation illicite pour les années 2015 à 2018, 360'688 fr. à titre de réduction de 40% du loyer pour les années 2006 à 2014, 73'804 fr. à titre de trop-perçu de loyer résultant d'une hausse non valable pour les années 2009 à 2018, et 7'600 fr. à titre de trop-perçu de loyer pour les années 2007 et 2008, ainsi qu'à ce que soit ordonné le renvoi de l'affaire au Tribunal pour qu'il « se prononce sur la constatation de droit portant sur la validité du contrat de bail conclu ».

b. Dans sa réponse du 8 mars 2021, C_____ AG conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel, et, au fond, à la confirmation du jugement querellé.

c. Dans leur réplique du 22 avril 2021, B_____ et A_____ persistent dans leurs conclusions.

d. C_____ AG a renoncé à dupliquer.

e. Le 28 mai 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A_____ et B_____, d'une part, et C_____ AG, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade commerciale de 29 m^2 et de deux dépôts de 5 et 6 m^2 dans l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le bail a pris effet le 16 décembre 2005 et son échéance a été fixée au 31 décembre 2010, le contrat indiquant que le bail était de durée déterminée et prenait fin à son échéance, sans résiliation préalable.

Il comportait une option de renouvellement pour une nouvelle période fixe de cinq ans, échéant le 31 décembre 2015, option qui devait être exercée par courrier recommandé au plus tard le 31 décembre 2009, à défaut de quoi elle deviendrait caduque et le bail s'éteindrait sans résiliation préalable le 31 décembre 2010.

Selon l'art. 30 du contrat de bail, les locataires ont été informés que d'importants travaux étaient en cours dans l'immeuble, notamment le remplacement des vitrages de la façade et le remplacement des éjecto-convecteurs et des conduites y relatives et que des travaux allaient être entrepris par D_____ en vue de modifier l'entrée de l'immeuble. Ils s'engageaient à ne pas s'opposer à tout ou partie des travaux et à ne demander aucune déduction de loyer ni indemnité en relation aux travaux concernés.

b. Le loyer mensuel initial de l'arcade de 29 m^2 a été fixé à 7'733 fr., celui du dépôt de 5 m^2 à 105 fr. et celui du dépôt de 6 m^2 à 125 fr. Les acomptes pour frais de chauffage et eau chaude mensuels ont été fixés à 225 fr. (art. 6 du contrat de bail).

Le loyer mensuel net de l'arcade de 29 m^2 était porté à 7'975 fr. dès le 1er janvier 2007 et à 8'458 fr. dès le 1er janvier 2008 (art. 7 du contrat).

Le loyer était indexé à 100% de l'Indice Suisse des Prix à la Consommation (ci-après : « ISPC »). Il pourrait être adapté une fois par an moyennant un préavis d'un mois, la première fois au 1er janvier 2009, en fonction de l'évolution de l'ISPC (art. 7.5 du contrat).

c. Par avis de majoration du 6 novembre 2008, le loyer de l'arcade de 29 m^2 a été porté à 107'292 fr. par année, soit 8'941 fr. par mois, dès le 1er janvier 2009. Le motif de la majoration était le suivant : « Compensation renchérissement de 106.4 pt au 30.09.2007 à 109.5 pt au 30.09.2008 ».

d. Par jugement JTBL/1028/2015 du 18 septembre 2015 rendu dans la cause C/2_____/2010, le Tribunal des baux et loyers a rejeté l'action en constatation de droit et, subsidiairement, en prolongation de bail intentée par A_____ et B_____.

Par arrêt ACJC/765/2016 du 6 juin 2016, la Cour de justice a partiellement annulé ce jugement et, cela fait, octroyé à A_____ et B_____ une unique prolongation de leur bail échéant au 30 juin 2013.

Par arrêt 4A_423/2016 du 21 décembre 2016, le Tribunal fédéral a rejeté le recours intenté par A_____ et B_____ à l'encontre de cet arrêt.

Par arrêt 4F_23/2018 du 19 décembre 2018, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable la demande en révision intentée par A_____ et B_____ à l'encontre de l'arrêt 4A_423/2016.

e. Par jugement JTBL/348/2017 du 31 mars 2017, rendu dans l'affaire C/3_____/2016, confirmé par arrêt ACJC/1479/2017 du 20 novembre 2017 entré en force vu le retrait du recours interjeté à son encontre, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer l'arcade et les dépôts, autorisant C_____ AG à requérir l'exécution forcée de l'évacuation par la force publique.

f. Le 19 février 2018, l'évacuation a été exécutée par Me E_____, huissier judiciaire.

Le coût de l'intervention de l'huissier judiciaire s'est élevé à 2'242 fr., celui de l'intervention d'un serrurier à 1'270 fr. 85 et celui de F_____ SARL à 2'365 fr. 05, selon factures des 9 mars 2018, 22 février 2018 et 8 mars 2018.

g. Par courrier du 29 avril 2013, A_____ et B_____ ont informé C_____ AG de ce que des nuisances provoquées par des travaux dans l'immeuble rendaient l'usage de leurs locaux presque impossible. Il était inadmissible qu'ils n'aient pas été informés de l'ampleur et de la durée des travaux concernés, lesquels avaient débuté en février de la même année. L'ouverture de leur commerce ne pouvait plus être maintenue durant les travaux. Leurs dépôts avaient par ailleurs été inaccessibles durant plusieurs semaines. Finalement, le passage devant l'arcade était depuis peu partiellement inaccessible, de telle sorte que celle-ci n'était plus qu'à moitié visible. Compte tenu de ces éléments, les locataires sollicitaient une réduction «considérable» de leur loyer jusqu'à la fin des travaux, la détermination à l'avance d'un horaire pour les gros travaux, soit par exemple de 6h00 à l'heure d'ouverture de l'arcade (10h00), ou un dédommagement par heure supplémentaire durant lesquelles les travaux persisteraient alors que l'arcade devrait restée fermée, des dommages et intérêts pour la perte de chiffre d'affaires, ainsi que l'établissement de signes distinctifs extérieurs indiquant clairement le lieu de situation de l'arcade. Une réponse était sollicitée au 6 mai 2013, à défaut de quoi le loyer serait consigné et une demande déposée en justice.

Par courriers des 1er et 15 mai 2013, C_____ AG a contesté les allégations de A_____ et B_____ , indiquant que les nuisances évoquées étaient inévitables. Il était en outre contesté que l'arcade ait perdu en visibilité. C_____ AG n'entendait dès lors pas entrer en matière sur des dommages et intérêts pour perte de chiffre d'affaires ou sur une réduction de loyer.

h. Par avis de consignation du 7 juin 2013 (compte 4_____), A_____ et B_____ ont consigné le loyer et les charges du mois de juin 2013.

i. Statuant sur mesures provisionnelles sollicitées par C_____ AG, le Tribunal a, par ordonnance JTBL/681/2017 du 11 juillet 2017 rendue dans l'affaire C/5_____/2017, ordonné la libération immédiate, en faveur de la requérante, de l'intégralité des loyers consignés sur le compte n° 4_____ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire, soit un montant de 247'482 fr.

j. Par jugement JTBL/1097/2018 du 7 décembre 2018, rendu dans la cause C/6_____/2013, le Tribunal a, sur demande de A_____ et B_____ introduite le 5 juillet 2013 par-devant la Commission de conciliation et le 28 novembre 2013 devant le Tribunal, réduit le loyer de 10% du 11 février au 30 juin 2013 (ch. 1), condamné C_____ AG à restituer à A_____ et B_____ le trop-perçu en découlant (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, il a retenu que la conclusion en réduction de loyer de A_____ et B_____ devait être limitée aux travaux de la boutique G_____, à l'exclusion de ceux effectués dans la boutique H_____. En précisant, après l'ouverture des débats principaux, que leur conclusion en réduction de loyer concernait la période du 1er décembre 2011 au 30 juin 2013, A_____ et B_____ avaient en effet modifié leur demande en incorporant les travaux effectués dans la boutique H_____, lesquels n'avaient pas fait l'objet de la conciliation. Or, les travaux entrepris dans ladite boutique, lesquels avaient débuté le 1er décembre 2011, étaient connus de A_____ et B_____ avant le dépôt de leur demande. Le Tribunal a ainsi retenu un taux moyen de réduction de loyer de 10% du 11 février 2013, date de l'ouverture du chantier selon l'extrait du site J_____ relatif aux travaux de la boutique G_____, au 30 juin 2013, date correspondant à l'échéance de la période pour laquelle une réduction de loyer était sollicitée, les périodes objectivement plus pénibles étant compensées par des phases moins pénibles. A_____ et B_____ échouant à prouver leur dommage et aucune faute n'étant imputable à C_____ AG, ils étaient déboutés de leurs conclusions en dommages et intérêts. La déconsignation des loyers ayant en outre été ordonnée sur mesures provisionnelles, les conclusions en validation de consignation étaient rejetées.

Par arrêt ACJC/512/2020 du 6 avril 2020, rendu sur appel de A_____ et B_____, lesquels avaient conclu, principalement, à l'existence de travaux et nuisances du 20 juin 2005 au 19 février 2018, « ainsi qu'à la présence de substances dangereuses », et, de ce fait, à une réduction de loyer de 50% du 20 juin 2005 au 31 mai 2013 ainsi qu'à une réduction de 90% du « montant réclamé à titre d'indemnité pour occupation illicite », la Cour de justice a confirmé ce jugement, considérant équitable la quotité de réduction de loyer de 10% allouée pour les travaux effectués dans la boutique G_____ et précisant que A_____ et B_____ n'avaient pas indiqué ni a fortiori démontré que l'état de l'immeuble - que ces derniers qualifiaient de vétuste - et la présence de substances telles que l'amiante leur auraient causé une perte d'usage sur la période du 11 février au 30 juin 2013, laquelle n'était pas remise en cause en appel. Elle a jugé irrecevables

les conclusions nouvelles des appelants (constatation de l'existence de travaux et nuisances ainsi que réduction de loyer pour toute autre période que celle du 1er septembre 2011 au 30 juin 2013) car elles ne reposaient pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, contrairement à la conclusion visant à constater la présence de substances dangereuses, laquelle reposait manifestement sur une attestation de substances dangereuses du 19 septembre 2018.

Par arrêt 4A_252/2020 du 23 juin 2020, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté par A_____ et B_____ à l'encontre de cet arrêt, faute de motivation suffisante.

k. Par demande en paiement dirigée contre A_____ et B_____ et adressée au Tribunal le 13 juillet 2018, C_____ AG a conclu à ce que ces derniers lui versent les sommes de 276'569 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2016, sous réserve d'amplification, 2'242 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 mars 2018, 1'270 fr. 85, avec intérêts à 5% dès le 22 février 2018, et 2'365 fr. 05, avec intérêts à 5% dès le 8 mars 2018.

l. Dans leur réponse du 30 octobre 2018, A_____ et B_____ ont formé une demande reconventionnelle en paiement de 30'000 fr. à titre de dommages et intérêts, 30'000 fr. à titre d'indemnité pour tort moral, 364'051 fr. à titre de réduction de loyer pour les années 2015 à 2018, 360'688 fr. à titre de réduction de loyer pour les années 2006 à 2014, 73'804 fr. à titre de trop-perçu de loyer pour les années 2009 à 2018 « suite à la majoration non valable » et 7'600 fr. à titre de loyer perçu en trop.

m. Par mémoire de réponse à la demande reconventionnelle du 17 janvier 2019, C_____ AG a conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

n. A_____ et B_____ se sont déterminés par écrit le 8 mars 2019.

o. Lors de l'audience du Tribunal du 8 mars 2019, les parties ont indiqué qu'elles ne souhaitaient pas « compléter davantage » leurs allégations et offres de preuve, à la suite de quoi le Tribunal a ordonné l'ouverture des débats principaux et les premières plaidoiries. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, renonçant d'un commun accord aux plaidoiries orales et sollicitant le dépôt de plaidoiries écrites.

Sur quoi, le Tribunal a indiqué qu'il rendrait une ordonnance de preuve.

p. Par ordonnance du 20 mai 2019, le Tribunal a notamment clôturé la phase d'administration des preuves, ordonné les plaidoiries finales et imparti un délai pour le dépôt de celles-ci.

Par arrêt ACJC/358/2020 du 2 mars 2020, la Cour de justice a déclaré irrecevable le recours du 31 mai 2019 interjeté par A_____ et B_____ à l'encontre de cette ordonnance, considérant qu'il n'existait aucun préjudice difficilement réparable.

Par arrêt 4A_206/2020 du 3 juin 2020, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté par A_____ et B_____ à l'encontre de cet arrêt.

q. Dans ses plaidoiries finales du 28 juin 2019, C_____ AG a persisté dans ses conclusions.

r. Dans leurs plaidoiries finales du 26 juillet 2019, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions et réclamé, en sus, une somme de 6'000 fr. pour une lampe restée dans la boutique, que C_____ AG les avait empêchés de récupérer.

s. Par écritures des 12 et 14 août 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

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 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les dernières conclusions des appelants et de l'intimée en première instance portaient sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable de ce point de vue.

1.4 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal

fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

1.5 En l'espèce, le raisonnement des appelants est difficilement intelligible, de telle sorte que se pose la question de la recevabilité de l'appel.

Les griefs soulevés sont toutefois suffisamment compréhensibles de sorte que la Cour déclarera recevable l'appel, sous réserve de ce qui suit.

2. Les appelants formulent une conclusion nouvelle devant la Cour sollicitant que la cause soit transmise au Tribunal « pour qu'il se prononce sur la constatation du droit portant sur la validité du contrat de bail ».

2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC).

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

2.2 En l'espèce, les appelants ne démontrent pas que leur nouvelle prétention présenterait un lien de connexité avec les autres prétentions formulées à la procédure ou que leur adverse partie aurait consenti à la modification de leur prétention. Ils n'exposent pas davantage que la modification concernée reposerait sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

La conclusion concernée sera donc déclarée irrecevable.

3. Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les clauses du contrat de bail selon lesquelles le loyer serait échelonné durant les trois premières années, puis indexé ainsi que l'avis de majoration du 6 novembre 2008 soient valables, et, par conséquent, d'avoir rejeté leurs conclusions en nullité des clauses et avis concernés ainsi qu'en enrichissement illégitime et restitution de trop-perçu de loyer en découlant. D'après les appelants, le Tribunal aurait en tous les cas violé son obligation de motiver sa décision sur ces points.

3.1

3.1.1 Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 207 LaCC.

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 120 II 341 consid. 5d).

3.1.2 L'indexation et l'échelonnement du loyer ne peuvent pas être cumulés. Une clause d'indexation peut en revanche s'appliquer dès l'échéance de la période d'échelonnement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_689/2014 du 7 mai 2015 consid. 3.2).

3.1.3 Selon l'art. 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

La majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO).

L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la hausse de loyer contienne le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges (al. 1 let. a ch. 1), le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges (al. 1 let. a ch. 2), la date d'entrée en vigueur de la hausse (al. 1 let. a ch. 3), les motifs précis de la hausse; lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler (al. 1 let. a ch. 4), les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention (al. 1 let. c ch. 1) ainsi que la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c ch. 2).

Le locataire qui se voit signifier une hausse de loyer nulle n'est pas tenu de saisir l'autorité de conciliation dans le délai de contestation de 30 jours. La nullité d'une majoration de loyer peut être invoquée en tout temps, sous réserve d'un abus manifeste de droit. En cas de doute, notamment lorsque la motivation de la hausse apparaît insuffisante, le locataire devrait s'adresser à temps à l'autorité de conciliation (LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 510).

Le locataire qui s'est vu notifier une hausse de loyer nulle et s'est acquitté du montant du loyer majoré peut récupérer le trop-payé. Il doit agir dans l'année suivant le jour où il a connu son droit à la restitution, mais au plus tard dans les dix ans dès la naissance du droit (art. 67 CO). S'il s'est acquitté à tort du montant d'une hausse de loyer nulle, le locataire peut aussi compenser le montant correspondant avec les loyers courants, si le bail se poursuit (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 511).

3.1.4 Selon l'art. 88 CPC, une action en constatation de droit peut être intentée pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Si cette disposition définit la demande en constat, elle n'indique

pas quelles sont les conditions de recevabilité d'une telle demande, lesquelles ont été posées par la jurisprudence fédérale.

Selon celle-ci, l'action en constatation de droit est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique. Il peut s'agir d'un pur intérêt de fait. La condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire. Pour cela, n'importe quelle incertitude ne suffit pas; il faut au contraire que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision. L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut pour le titulaire du droit lorsque celui-ci dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice, immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation. Dans ce sens, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (ATF 135 III 378 consid. 2.2 et les réf. citées).

3.1.5 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Commentaire romand Code de procédure civile 2ème éd. 2019, n. 7 ad art. 238 CPC).

Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

3.2 En l'occurrence, il n'existe aucun cumul entre l'échelonnement et l'indexation prévus. En effet, il a été convenu qu'un premier échelon intervienne au 1er janvier 2007 et un second au 1er janvier 2008, avec une possibilité d'indexation à 100% de l'ISPC, la première fois au 1er janvier 2009, soit après l'échelonnement du loyer. Les clauses du contrat concernées sont ainsi valables. L'avis de majoration de loyer du 6 novembre 2008 n'est pas nul, dès lors qu'il contient toutes les informations légalement requises et se fonde uniquement sur l'évolution de l'ISPC. La question de savoir si les indices pris en considération sont corrects peut rester

indécise, dès lors que la procédure ne porte pas sur la contestation de l'avis de majoration concernée mais sur son éventuelle nullité. Les premiers juges ont suffisamment motivé leur décision sur ces points et leur appréciation apparaît justifiée compte tenu des éléments qui précèdent.

Le grief des appelants sera ainsi rejeté et le jugement confirmé à cet égard.

4. Dans un second grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit à la preuve en n'instruisant pas la question des travaux réalisés dans l'immeuble et des nuisances en découlant. Il est en particulier reproché au Tribunal de ne pas avoir procédé à la comparution personnelle des parties ainsi qu'à l'audition de la gérante de l'immeuble.

4.1 L'art. 152 al. 1 CPC prévoit que toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

Cette disposition s'insère dans le cadre des dispositions relatives à la preuve, dont notamment l'art. 150 al. 1 CPC qui prévoit que la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Par moyens de preuve « adéquats », il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence dans l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve doive être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (BOHNET/ALDI HANDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civil, 2019, no 9ss ad art. 152 CPC).

Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu, il comprend pour l'intéressé le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 133 III 295 consid. 7.1).

L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 136 I 229 consid. 5.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

4.2 En l'occurrence, les appelants n'exposent pas quels faits pertinents le Tribunal n'aurait pas instruits et par quels moyens de preuve, hormis éventuellement une comparution personnelle des parties, l'instruction aurait dû être menée. Ils se contentent en substance de rappeler les travaux réalisés dans l'immeuble ainsi que les autorisations obtenues à cet effet. Ils reprochent au Tribunal de ne pas avoir demandé à la gérante de l'immeuble si un désamiantage avait été réalisé avant le début des travaux mais n'indiquent pas en quoi la réponse à cette question, qu'ils

auraient pu poser eux-mêmes lors de l'audition de la gérante de l'immeuble, aurait pu influencer l'issue du litige et la décision querellée. En outre, les appelants n'indiquent pas, dans leur écriture d'appel, sur quels faits l'audition de l'intimée aurait dû porter et en quoi celle-ci aurait modifié la décision querellée. Au demeurant et de manière générale, le droit d'être entendu ne confère pas un droit à être entendu oralement. Or, les appelants ont eu l'occasion de se déterminer dans leurs écritures ainsi qu'à l'audience du 8 mars 2019, lors de laquelle ils ont précisé ne pas souhaiter compléter leurs allégations et offres de preuve.

Le grief des appelants sera ainsi rejeté.

5. Les appelants se plaignent de ce que le Tribunal n'a retenu aucune responsabilité de l'intimée ni octroyé aucune réduction de loyer pour la présence d'amiante dans le bâtiment. Ils reprochent au Tribunal de ne pas leur avoir alloué d'indemnité pour tort moral.

5.1

5.1.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 al. 1 CO).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, 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 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 28 juin 2013 consid. 3.2). Pour déterminer si la chose louée n'est pas dans un état approprié à l'usage convenu, il convient de prendre en compte également des éléments subjectifs liés à la personne du locataire, cela à la condition que le bailleur en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat. Par exemple, lorsqu'un logement est loué à une personne handicapée, on peut, selon les circonstances, en déduire qu'il doit être accessible aux chaises roulantes (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 259 et 260).

Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO.

Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il

peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

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 complétement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. 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 (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 41 ad art. 258 CO).

Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le locataire (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 272; AUBERT, op. cit., n. 40 ad art. 258 CO).

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

5.1.2 Aux termes de l'art. 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Cette disposition institue une responsabilité objective simple, laquelle ne repose pas, contrairement à d'autres normes de ce type, sur la violation objective du devoir de diligence du propriétaire, mais sur le seul état défectueux de l'ouvrage; le propriétaire répond indépendamment de la question de savoir si lui ou un de ses auxiliaires a commis une violation de son devoir de diligence, donc également pour cas fortuits. L'art. 58 al. 1 CO présuppose la réalisation de cinq conditions : (1) un propriétaire d'ouvrage; (2) un ouvrage; (3) un défaut de l'ouvrage; (4) un dommage; et (5) un lien de causalité naturel et adéquat entre le défaut de l'ouvrage et le dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2018 du 25 février 2019 consid. 3.1).

5.1.3 Aux termes de l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2;

4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3; 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 5.3 et 4C_89/1993 du 22 juin 1993 consid. 3a; AUBERT, op. cit., n° 3 ad art. 259e CO). Le dommage consiste en une diminution involontaire de la fortune nette, correspondant à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut prendre la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Le locataire doit s'efforcer de réduire son dommage (art. 44 CO).

Selon l'art. 42 al. 1 CO, auquel renvoie l'art. 99 al. 3 CO applicable en matière contractuelle (THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 2012, n. 15 ad art. 99 CO), il revient au locataire de prouver non seulement l'existence, mais également le montant du dommage (art. 8 CC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2; 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 5.3 et 4C.89/1993 du 22 juin 1993 consid. 3a; AUBERT, op. cit., n^{o} 3 ad art. 259e CO).

L'art. 42 al. 2 CO déroge à l'al. 1 lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi. Le juge détermine alors équitablement le montant du dommage en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée; il s'agit d'une exception. Dans cette hypothèse, le préjudice est tenu pour établi lorsque des indices fournis par le lésé permettent, en considération du cours ordinaire des choses, de déduire avec une certaine force tant son existence que sa quotité (ATF 120 II 296 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4C_278/1999 du 13 juillet 2000 consid. 3b).

En cas d'atteinte à la personnalité suffisamment grave, le locataire peut exceptionnellement prétendre à une indemnité pour tort moral (art. 49 CO; LACHAT, op. cit., p. 324). L'art. 49 CO prévoit que celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement; l'ampleur de la réparation morale dépend avant tout de la gravité des souffrances consécutives à l'atteinte subie par la victime et de la possibilité de l'adoucir sensiblement par le versement d'une somme d'argent (ATF 137 III 303 consid. 2.2.2).

5.1.4 Lorsque le litige a fait l'objet d'un jugement entré en force, le Tribunal refuse d'entrer en matière (art. 59 al. 2 let. e CPC).

En vertu du principe de l'autorité de la chose jugée, il est interdit de remettre en cause, dans une nouvelle procédure, entre les mêmes parties, une prétention identique qui a été définitivement jugée. Il y a identité d'objet quand, dans l'un et l'autre procès, les parties soumettent au Tribunal la même prétention en reprenant les mêmes conclusions et en se basant sur le même complexe de faits (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; 136 III 123 consid. 4.3.1). L'identité de l'objet s'entend au sens matériel; il n'est cependant pas nécessaire, ni même déterminant, que les

conclusions soient formulées de manière identique. L'identité de l'objet s'étend en outre à tous les faits qui font partie du complexe de faits, y compris les faits dont le juge n'a pas pu tenir compte parce qu'ils n'ont pas été allégués, qu'ils ne l'ont pas été selon les formes et à temps ou qu'ils n'ont pas été suffisamment motivés. L'autorité de la chose jugée ne s'attache en principe ni à la constatation des faits, ni aux motifs du jugement, mais au seul dispositif de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_352/2014 du 9 février 2015 consid. 3.1). Toutefois, pour connaître le sens exact et la portée précise du dispositif de la décision, il faut souvent en examiner les motifs qui permettent de savoir quel a été l'objet de la demande et ce sur quoi le juge s'est réellement prononcé (ATF 116 II 738 consid. 2a). En effet, lorsque le demandeur a réclamé une somme d'argent, il ne résulte pas du dispositif quelle prétention matérielle il a fait valoir. L'objet de la nouvelle demande est délimité par les conclusions et par le complexe de faits invoqué à l'appui de celle-ci. La cause juridique n'est pas déterminante, le juge appliquant le droit d'office (art. 57 CPC). Lorsque le demandeur réclame une somme d'argent, il faut se reporter au motif de la demande. L'identité entre la prétention tranchée dans la précédente décision et la prétention réclamée par la nouvelle demande, qui fonde l'exception de l'autorité de la chose jugée, ne doit pas s'entendre d'un point de vue grammatical, mais matériel (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; 123 III 16 consid. 2a).

5.2 En l'occurrence, la question de la présence de substances dangereuses dans l'immeuble a définitivement été tranchée dans l'arrêt ACJC/512/2020, entré en force vu l'irrecevabilité du recours interjeté au Tribunal fédéral par les appelants à son encontre. Dans cet arrêt, la Cour a en effet expressément déclaré irrecevables les conclusions des appelants en constatation de l'existence de travaux et nuisances ainsi qu'en réduction de loyer pour toute autre période que celle du 1er septembre 2011 au 30 juin 2013, dans la mesure où elles étaient nouvelles en appel et ne reposaient pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, et recevables les conclusions nouvelles des appelants visant à constater la présence de substances dangereuses. Or, les prétentions relatives aux conclusions nouvelles des appelants ont été rejetées, la Cour ayant confirmé le jugement JTBL/1097/2018 par lequel le Tribunal avait débouté les appelants de toutes autres conclusions que celles visant à l'octroi d'une réduction de loyer de 10% du 11 février au 30 juin 2013 ainsi qu'à la restitution du trop-perçu en découlant, précisant que les appelants avaient échoué à démontrer la présence de substances telles que l'amiante sur la période du 11 février au 30 juin 2013, laquelle n'était pas remise en cause en appel.

Pour ce qui est de leur prétention en paiement d'une indemnité pour tort moral, les appelants ne critiquent pas de manière motivée le raisonnement du Tribunal selon lequel ils n'ont pas démontré avoir été durablement et intensément exposés à des substances dangereuses et avoir subi une atteinte à la personnalité suffisamment grave pour justifier une indemnité pour tort moral.

Le grief des appelants sera donc rejeté et le jugement confirmé à cet égard.

6. Les appelants reprochent finalement au Tribunal d'avoir violé les règles sur l'enrichissement illégitime en rejetant leur conclusion en paiement par l'intimée de la somme de 6'000 fr. pour une lampe qu'ils n'ont pas pu récupérer dans l'arcade litigieuse.

Ils ne formulent toutefois aucune conclusion à ce titre. Il ne sera donc pas entré en matière sur ce grief, lequel devrait au demeurant être rejeté dans la mesure où la conclusion en paiement de la somme concernée a été formulée tardivement, au stade des plaidoiries finales, sans être basée sur des faits nouveaux ou respecter les conditions de l'art. 230 CPC.

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 (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 1er février 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/944/2020 rendu le 15 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6443/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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