

Récusation ; rectification des faits ; motivation du recours ; appréciation anticipée des preuves ; motivation de la décision ; cumul de l'indexation et de l'échelonnement

Art. 34 ss, 42 al. 1 et 2, 105 s. LTF ; 29 al. 2 Cst. ; 269b et 269c CO

L'art. 34 al. 1 let. e LTF est une clause générale, qui permet la récusation d'un juge dès que celui-ci peut être prévenu de toute autre manière que les motifs énumérés à l'art. 34 al. 1 let. a à d LTF. Cette disposition vise toutes les circonstances propres à révéler une apparence de prévention et à faire douter de l'impartialité du juge. **La participation à une procédure antérieure devant le Tribunal fédéral ne constitue pas un motif de récusation d'un juge ou d'un greffier, en vertu du texte clair de l'art. 34 al. 2 LTF, si elle ne s'accompagne pas d'autres éléments qui permettraient de tenir l'un des motifs de récusation précisés à l'art. 34 al. 1 LTF pour réalisé** (consid. 2.2).

Rappel des principes relatifs à la **rectification des faits** devant le Tribunal fédéral (consid. 3.1) et à la **motivation du recours** au Tribunal fédéral (consid. 3.3).

L'autorité peut renoncer à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une **appréciation anticipée** des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que celles-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (consid. 5.1).

L'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, qui découle de l'art. 29 al. 2 Cst., ne l'oblige pas à exposer et discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties ; **elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents** (consid. 5.2).

L'indexation et l'échelonnement du loyer ne peuvent pas être cumulés. Si le contrat prévoit néanmoins cette solution, il faut se demander ce que les parties auraient convenu si elles avaient eu conscience du caractère inadmissible d'un tel cumul (ce qui est une question de droit) (consid. 7.2).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Hohl, présidente, Kiss et Rüedi.

Greffier: M. O. Carruzzo.

Participants à la procédure

A.A.et B.A.,
recourants,

contre

Z. SA,
représentée par Me Jean-François Marti, avocat,
intimée.

Objet

contrat de bail,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 17 janvier 2022 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/6443/2018, ACJC/33/2022).

Faits :

A.

A.a. Dès le 16 décembre 2005, A.A. et B.A. ont pris à bail une arcade commerciale de 29 m² et deux dépôts de 5 et 6 m² dans l'immeuble sis rue du Rhône 35 à Genève. Le bail, conclu pour une durée déterminée, était censé prendre fin le 31 décembre 2010. Il comportait une option de renouvellement pour une nouvelle période fixe de cinq ans échéant le 31 décembre 2015.

Le loyer mensuel net initial de l'arcade et des dépôts a été fixé respectivement à 7'733 fr., 105 fr. et 125 fr. Les acomptes mensuels pour frais de chauffage et eau chaude s'élevaient à 225 fr. Selon l'art. 7 du contrat de bail, le loyer mensuel net de l'arcade serait porté à 7'975 fr. dès le 1er janvier 2007 et à 8'458 fr. dès le 1er janvier 2008.

Le loyer était indexé à 100 % sur l'Indice Suisse des Prix à la Consommation (IPC) et pouvait être adapté une fois par an, moyennant préavis d'un mois, la première fois au 1er janvier 2009, suivant l'évolution de l'IPC.

Par avis du 6 novembre 2008, le loyer de l'arcade commerciale a été porté à 8'491 fr. par mois dès le 1er janvier 2009 en raison de la hausse de l'IPC.

A.b. Le 28 novembre 2013, les locataires ont ouvert action contre la bailleuse Z SA devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Ils faisaient état de nuisances consécutives aux travaux exécutés dans le bâtiment par d'autres locataires; ils réclamaient notamment la réduction du loyer. Par jugement du 7 décembre 2018, confirmé par la cour cantonale en date du 6 avril 2020, le Tribunal des baux et loyers a accordé une réduction du loyer de 10 % du 11 février au 30 juin 2013 et il a condamné la défenderesse à restituer le trop-perçu. Le recours interjeté par les locataires à l'encontre de l'arrêt cantonal a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral, faute de motivation suffisante (arrêt 4A_262/2020 du 23 juin 2020).

A.c. Par jugement du 18 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers genevois a rejeté l'action introduite par les locataires tendant, principalement, à faire constater que les parties demeuraient liées par un contrat de bail à loyer et, subsidiairement, à obtenir une prolongation de bail. Statuant par arrêt du 6 juin 2016, la Cour de justice a partiellement annulé ce jugement et octroyé une unique prolongation de bail échéant le 30 juin 2013. Le recours interjeté à l'encontre de cet arrêt a été rejeté par le Tribunal fédéral (arrêt 4A_423/2016 du 21 décembre 2016), lequel a en outre rejeté une demande de révision présentée par les locataires (arrêt 4F_23/2018 du 19 décembre 2018).

Le 19 février 2018, un huissier a procédé à l'exécution forcée de la décision judiciaire ordonnant aux locataires d'évacuer les locaux occupés.

B.

Le 13 juillet 2018, la bailleuse Z. SA a saisi le Tribunal des baux et loyers genevois d'une demande dirigée contre les locataires tendant au paiement d'un montant total de 282'446 fr. 90, intérêts en sus. Le 26 octobre 2018, les défendeurs ont conclu au rejet de l'action et ils ont formé une action reconventionnelle aux fins d'obtenir le versement de divers montants.

Par jugement du 15 décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers genevois a condamné les locataires à verser à la bailleuse les sommes de 276'569 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite et de divers soldes impayés de frais accessoires ainsi que de 5'877 fr. 90 à titre de frais liés à l'évacuation forcée des locaux, le tout avec intérêts. Pour le reste, il a déclaré irrecevables certaines

conclusions présentées par les locataires et rejeté leurs autres conclusions.

Saisie d'un appel formé par les locataires, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève l'a rejeté par arrêt du 17 janvier 2022. Les motifs qui l'ont guidée vers ce résultat seront évoqués ci-après dans la mesure utile.

C.

Le 18 février 2022, les locataires (ci-après: les recourants) ont formé un recours en matière civile à l'encontre de cet arrêt, assorti d'une demande d'effet suspensif. Ils ont repris, en substance, les mêmes conclusions que celles formulées devant la cour cantonale.

La demande d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance du 25 février 2022, dès lors que le recours semblait dénué de chances de succès.

Par lettres des 17 et 23 mars 2022, les recourants ont invité la Juge fédérale Christina Kiss à motiver le refus d'octroyer l'effet suspensif à leurs recours. **Il leur a été répondu, par courrier du 24 mars 2022, qu'il n'y aurait pas de motivation plus détaillée de la décision sur l'effet suspensif, étant précisé que la motivation relative aux chances de succès du recours ressortirait de l'arrêt final.**

Le 28 mars 2022, les recourants se sont plaints de ce que l'ordonnance rejetant leur demande d'effet suspensif ne respectait pas les exigences de motivation. Ils ont requis une nouvelle fois l'octroi de l'effet suspensif à leur recours. Le lendemain, ils ont de nouveau fait valoir que leur droit d'obtenir une décision motivée sur ce point n'était pas respecté.

Le 31 mars 2022, les recourants ont présenté une demande de récusation visant la Juge fédérale Kiss, qu'ils ont complétée, respectivement rectifiée, en date des 4 et 6 avril 2022. Ils ont en outre demandé l'annulation des actes auxquels celle-ci avait participé.

La bailleresse (ci-après: l'intimée) et l'autorité précédente n'ont pas été invitées à répondre au recours.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par les parties ayant succombé dans leurs conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF), qui a statué dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) et pécuniaire en matière de droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. fixé à l'art. 74 al. 1 let. a LTF, le recours en matière civile est en principe recevable. Demeure réservé l'examen de la recevabilité des différents griefs formulés par les recourants.

2.

Les recourants sollicitent la récusation de la Juge fédérale Christina Kiss.

2.1. Les art. 34 à 38 LTF règlent les cas de récusation des juges et greffiers du Tribunal fédéral, ainsi que la procédure de récusation. **La partie qui sollicite la récusation d'un juge ou d'un greffier doit présenter une demande écrite au Tribunal fédéral dès qu'elle a connaissance du motif de récusation; elle doit rendre vraisemblables les faits qui motivent sa demande** (art. 36 al. 1 LTF).

La cour concernée - y compris le juge visé par une demande de récusation - **peut écarter elle-même une demande de récusation**, sans qu'il soit nécessaire de mettre en place la procédure visée par les art. 36 al. 2 et 37 LTF, **lorsque ladite demande n'est pas recevable ou qu'elle est manifestement mal fondée ou abusive** (arrêt 1B_587/2019 du 21 janvier 2020 consid. 3.3 et la référence citée; FLORENCE AUBRY GIRARDIN, in Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, no 13 ad art. 37 LTF et les références citées).

2.2. **Selon l'art. 34 al. 1 LTF, les juges et les greffiers se récusent, entre autres, s'ils peuvent être prévenus de toute autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire** (let. e). Cette norme concrétise les garanties d'indépendance et d'impartialité découlant de l'art. 30 al. 1 Cst. qui a, de ce point de vue, la même

portée que l'art. 6 par. 1 CEDH (arrêt 5A_98/2018 du 10 septembre 2018 consid. 4.2 et les références citées). Il s'agit d'une clause générale en tant qu'elle permet la récusation d'un juge dès que celui-ci peut être prévenu de toute autre manière que les motifs énumérés à l'art. 34 al. 1 let. a à d LTF. **Sont ainsi visées toutes les circonstances propres à révéler une apparence de prévention et à faire douter de l'impartialité du juge** (arrêt 5A_98/2018, précité, consid. 4.2 et les références citées).

L'existence d'un motif de prévention, au sens de la disposition en cause, est une question d'appréciation qui doit être tranchée de manière objective; ainsi, une apparence de prévention ne saurait être retenue sur la base des impressions purement individuelles des parties au procès. **En revanche, la récusation sera admise dès qu'il existe une apparence objective de parti pris; peu importe que le juge ou greffier concerné se sente lui-même apte à se prononcer, respectivement à agir en toute impartialité** (ATF 138 I 1 consid. 2.2). **Le risque de prévention ne saurait toutefois être admis trop facilement, sous peine de compromettre le fonctionnement normal des tribunaux** (ATF 122 II 471 consid. 3b; 105 la 157 consid. 6a; arrêts 5A_98/2018, précité, consid. 4.2; 2C_980/2013 du 21 juillet 2014 consid. 1.1).

La participation à une procédure antérieure devant le Tribunal fédéral ne constitue pas un motif de récusation d'un juge ou d'un greffier, en vertu du texte clair de l'art. 34 al. 2 LTF, si elle ne s'accompagne pas d'autres éléments qui permettraient de tenir l'un des motifs de récusation précisés à l'art. 34 al. 1 LTF pour réalisé (arrêt 5A_98/2018, précité, consid. 4.3).

2.3. Pour étayer leur demande de récusation, les recourants font valoir que la Juge fédérale Kiss a toujours fait partie de la composition de la Cour de céans ayant statué sur les précédents recours introduits par eux et déclarent en ignorer les raisons. Ils insistent en outre sur la prétendue réticence de la juge précitée à vouloir motiver le refus d'octroyer l'effet suspensif à leur recours.

En argumentant de la sorte, les recourants **perdent de vue que la participation d'un juge à une procédure antérieure devant le Tribunal fédéral ne constitue pas à elle seule un motif de récusation** (art. 34 al. 2 LTF). Il ne saurait en aller différemment lorsqu'un juge a pris part à plusieurs procédures impliquant les intéressés. Au demeurant, la participation de la juge mise en cause dans les affaires en question s'explique par le fait que ladite magistrate présidait alors la Cour de céans.

Pour le reste, les recourants reprochent, à tort, à la juge incriminée de s'être montrée réticente à vouloir motiver le rejet de la demande d'effet suspensif assortie au recours. Force est tout d'abord de relever que l'ordonnance du 25 février 2022 était bel et bien motivée, puisque le rejet de la demande d'effet suspensif était justifié par le fait que le recours paraissait dénué de chances de succès. Ensuite, par lettre du 24 mars 2022, la juge concernée a aussi souligné que la motivation relative à l'absence de chances de succès ayant justifié le rejet de la demande d'effet suspensif ressortirait de l'arrêt final, dès lors qu'il n'était pas possible de préjuger de la décision que la Cour de céans rendrait sur le fond. C'est le lieu du reste de préciser que, selon une pratique constante, seule une appréciation des chances de succès du recours effectuée sur la base d'un examen sommaire est possible au stade de la phase d'instruction. Dans le cas contraire, le recourant pourrait, s'il obtenait d'ores et déjà durant cette phase une décision détaillée relative aux chances de succès de son recours, connaître, de manière anticipée, les motifs de l'arrêt qu'il appartient à la Cour de rendre sur le fond, ce qui n'est pas admissible.

En tout état de cause, les recourants perdent de vue que, selon la jurisprudence, des décisions ou des actes de procédure qui se révéleraient par la suite erronés ne fondent pas en soi une apparence objective de prévention, seules des erreurs particulièrement lourdes ou répétées, constitutives de violations graves des devoirs du magistrat, pouvant fonder une suspicion de partialité, pour autant que les circonstances dénotent que la personne en cause est prévenue ou justifient à tout le moins objectivement l'apparence de prévention. La procédure de récusation n'a ainsi pas pour objet de permettre aux parties de contester la manière dont est menée l'instruction et de remettre en cause les différentes décisions incidentes prises par la direction de la procédure (ATF 143 IV 69 consid. 3.2; 141 IV 178 consid. 3.2.3). Par leur critique, les recourants ne soulèvent aucun motif permettant de retenir un comportement propre à faire douter de l'impartialité de la juge incriminée. La requête de récusation apparaît ainsi manifestement mal fondée si ce n'est abusive, raison pour laquelle celle-ci

doit être rejetée.

3.

3.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). **Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF** (art. 105 al. 2 LTF). **"Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires"** (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). **La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées** (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). **Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats** (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

3.2. Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 167 consid. 2.1).

3.3. A teneur de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, le recours adressé au Tribunal fédéral doit comprendre des conclusions et il doit être motivé (al. 1); **les motifs doivent exposer succinctement en quoi la décision attaquée viole le droit** (al. 2). La partie recourante doit discuter les motifs de cette décision et indiquer précisément en quoi elle estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 III 364 consid. 2.4). Il doit exister un lien entre la motivation du recours et la décision attaquée. **Le recourant doit se déterminer par rapport aux considérants de l'arrêt entrepris; il ne peut se contenter de reprendre presque mot pour mot l'argumentation formée devant l'autorité cantonale** (ATF 134 II 244 consid. 2.1; arrêts 5A_380/2015 du 1er juillet 2015 consid. 2; 5A_756/2014 du 23 juin 2015 consid. 1.2). Par ailleurs, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si de tels griefs ont été invoqués et motivés par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 137 II 305 consid. 3.3), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon claire et détaillée (ATF 135 III 232 consid. 1.2).

4.

Se plaignant d'un établissement manifestement inexact des faits et d'une appréciation partielle des preuves opérée par la cour cantonale, les recourants présentent, sur près de sept pages, une version de leur propre cru des circonstances factuelles de la cause en litige. **Ce faisant, ils ne font que substituer leur propre appréciation des preuves à celle opérée par la cour cantonale, ce qui n'est pas admissible**. Ils ne démontrent ainsi pas en quoi celle-ci se serait rendue coupable d'arbitraire. Les intéressés reprochent en outre à l'autorité précédente d'avoir omis de constater certains faits, mais ils ne respectent nullement les exigences rappelées ci-dessus applicables en matière de complètement des faits. En tout état de cause, la Cour de céans ne discerne pas en quoi les faits prétendument constatés de manière manifestement inexacte respectivement de façon incomplète auraient pu avoir

une quelconque influence sur le sort du litige.

5.

Dénonçant simultanément une violation de leur droit à une décision motivée, de leur droit à la preuve et des " règles relatives à l'appréciation des preuves, de la subsomption et de la motivation ", les recourants reprochent aux juridictions cantonales de n'avoir pas exposé les raisons pour lesquelles elles ont rejeté leur requête d'interrogatoire et n'ont pas instruit la question relative aux travaux de construction opérés dans l'immeuble.

5.1. L'autorité peut renoncer à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que celles-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. n'interdit pas au juge d'effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 141 I 60 consid. 3.3 p. 64; 136 I 229 consid. 5.3; 131 I 153 consid. 3).

5.2. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. **Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents** (ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les références citées). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références citées).

5.3. En l'occurrence, l'autorité de première instance, par ordonnance de preuves du 20 mai 2019, a rejeté la requête d'interrogatoire des recourants. Dans son jugement 15 décembre 2020, elle a indiqué que la mesure d'instruction requise par les locataires n'était pas susceptible de modifier l'issue du litige. Elle a en outre relevé que les recourants, pour fonder leur demande de réduction de loyer, s'étaient contentés d'alléguer qu'il y avait eu des travaux dans l'immeuble " à partir de 2005 " et qu'il était " constamment en travaux ", leurs développements se focalisant, à cet égard, presque exclusivement sur la présence d'amiante et d'autres substances dangereuses, question ayant déjà été définitivement tranchée dans le cadre d'une autre procédure judiciaire.

Force est dès lors de constater que les recourants ont pu discerner les raisons ayant amené l'autorité de première instance à rejeter leur demande d'interrogatoire. Pour le reste, les intéressés s'en prennent, sous le couvert du moyen tiré de la violation de leur droit à la preuve, à l'appréciation anticipée ayant amené l'autorité de première instance à refuser d'ordonner la mesure d'instruction requise. Leur argumentation ne permet toutefois nullement de discerner en quoi l'appréciation critiquée serait éventuellement entachée d'arbitraire. Enfin, les recourants ne sauraient se plaindre de ce que la question afférente aux travaux réalisés dans l'immeuble n'a pas été suffisamment instruite dès lors qu'il leur aurait été loisible d'alléguer en quoi ceux-ci avaient consisté, quelle avait été leur durée, leur impact et les nuisances subies dans leurs écritures ainsi qu'à l'audience tenue le 8 mars 2019, lors de laquelle ils ont précisé ne pas vouloir compléter leurs allégations et offres de preuve.

6.

Se plaignant pêle-mêle d'une nouvelle violation de leur droit à une décision motivée, d'une méconnaissance du principe de l'autorité de la chose jugée et d'une violation de l'art. 20 CO, **les recourants, dans une argumentation confuse, soutiennent que la validité du contrat de bail liant les**

parties n'a jamais été tranchée et que la présence d'amiante rendrait le contrat litigieux non valable depuis sa signature.

Tel qu'il est présenté, le grief ne saurait prospérer. En l'espèce, la cour cantonale a considéré, à bon droit, que la présence de substances dangereuses tel l'amiante avait été définitivement tranchée dans l'arrêt cantonal du 6 avril 2020, entré en force vu l'irrecevabilité du recours interjeté à son encontre auprès du Tribunal fédéral par les recourants (cf. let. A.b supra). Dans cet arrêt, la cour cantonale avait en effet écarté la conclusion tendant à la constatation de la présence de substances dangereuses dans l'immeuble. Aussi les recourants ne sauraient-ils arguer de la nullité du contrat de bail en raison de la présence d'amiante dans l'immeuble concerné.

7.

Invoquant les art. 269b et 269c CO et 88 CPC, les recourants font grief à la cour cantonale de n'avoir pas constaté qu'un cumul entre une clause d'indexation du bail et un échelonnement du loyer est illicite.

7.1. L'indexation et l'échelonnement du loyer ne peuvent pas être cumulés (ATF 124 III 57 consid. 3a). **Si le contrat prévoit néanmoins cette solution, il faut se demander ce que les parties auraient convenu si elles avaient eu conscience du caractère inadmissible d'un tel cumul** (ATF 124 III 57 consid. 3c). **La recherche de la volonté hypothétique des parties est une question de droit** (ATF 120 II 35 consid. 4b; 107 II 216 consid. 3b; cf. aussi ATF 136 III 334 consid. 2.4).

7.2. En l'espèce, la cour cantonale a considéré, à juste titre, qu'il n'existait aucun cumul entre l'échelonnement et l'indexation prévus. Il avait en effet été convenu, dans le contrat de bail, qu'un premier échelon entrerait en vigueur le 1er janvier 2007 et un second au 1er janvier 2008, avec une indexation possible du loyer à 100 % de l'IPC à partir du 1er janvier 2009, soit après l'échelonnement du loyer. Les clauses du contrat étaient dès lors licites. Par ailleurs, l'avis de majoration de loyer daté du 6 novembre 2008 n'était pas nul, puisqu'il contenait toutes les informations requises et se fondait uniquement sur l'évolution de l'IPC. Le grief développé par les recourants n'a dès lors aucune consistance. Au demeurant, les intéressés ne sauraient soutenir que les indices pris en considération dans l'avis de majoration litigieux seraient inexacts dès lors qu'ils n'ont pas contesté en temps utile la hausse de loyer.

8.

Les recourants dénoncent encore la violation des règles sur la prescription, des normes sur l'enrichissement illégitime et des dispositions relatives aux droits du locataire en cas de défauts affectant la chose louée (art. 259a ss CO).

8.1. En l'espèce, l'autorité de première instance a constaté que les prétentions élevées par les recourants en lien avec la présence de substances dangereuses avaient déjà été écartées dans le cadre d'une autre procédure. Elle a observé que les intéressés avaient fait valoir de nouvelles prétentions en réduction de loyer et en restitution du trop-perçu de loyer dans leur demande reconventionnelle du 26 octobre 2018. Elle a considéré que les prétentions en restitution du trop-perçu de loyer jusqu'au mois d'octobre 2008 étaient prescrites. Les prétentions en réduction de loyer antérieures au 26 octobre 2013 étaient elles aussi prescrites.

S'agissant des autres conclusions en réduction de loyer pour la période postérieure au 26 octobre 2013, celles-ci devaient être rejetées dès lors que les recourants n'avaient allégué ni la nature des travaux en cause ni les nuisances effectivement subies de ce fait.

Devant la cour cantonale, les recourants semblent avoir focalisé leurs critiques sur le fait qu'ils n'avaient bénéficié d'aucune réduction de loyer liée à la prétendue présence d'amiante dans le bâtiment. Amenée à se prononcer sur point, la juridiction précédente a confirmé le jugement de première instance.

8.2. Dans une argumentation confuse et difficilement intelligible, les recourants ne font rien d'autre que de formuler des considérations juridiques générales et d'exposer leur propre point de vue. Ce faisant, ils ne satisfont nullement aux exigences de motivation rappelées ci-dessus. Pour respecter son obligation de motiver, la partie recourante doit en effet discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi elle estime que l'autorité précédente a méconnu le droit. Or, en l'espèce, les recourants dénoncent la violation de diverses règles, sans ébaucher la moindre démonstration à cet égard. Aussi leur critique est-elle irrecevable.

9.

Dans un ultime grief, les recourants se plaignent de n'avoir pas obtenu la somme de 6'000 fr. correspondant à la valeur d'une lampe qu'ils n'auraient prétendument pas pu récupérer dans les locaux remis à bail.

En l'occurrence, l'autorité de première instance a estimé que la conclusion formée de ce chef par les recourants lors des plaidoiries finales était irrecevable, puisqu'elle ne respectait pas les conditions prévues par l'art. 230 CPC. Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale a souligné que les recourants ne critiquaient pas le raisonnement tenu par l'autorité de première instance. En tout état de cause, elle a précisé que cette nouvelle conclusion ne respectait pas les exigences fixées à l'art. 230 CPC.

Dans leur mémoire de recours, les intéressés ne s'en prennent pas à cette motivation, ce qui scelle le sort du moyen considéré.

10.

Les recourants ne soulèvent pas d'autres griefs, ce qui clôt la discussion. Il peut être renvoyé au surplus à l'arrêt attaqué vu le caractère manifestement mal fondé du présent recours (art. 109 al. 3 LTF).

Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement dénué de toutes chances de succès, doit être rejeté, dans la très faible mesure de sa recevabilité, selon la procédure simplifiée prévue par l'art. 109 LTF. La nouvelle demande d'effet suspensif présentée le 28 mars 2022 par les recourants se révèle ainsi sans objet.

11.

Les recourants, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF). En revanche, ils n'auront pas à verser d'indemnité pour les dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

La demande de récusation visant la Juge fédérale Christina Kiss est rejetée.

2.

La demande d'effet suspensif présentée le 28 mars 2022 est sans objet.

3.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

4.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 26 avril 2022

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

Le Greffier : O. Carruzzo