

## **GE\_GERICHTE ACJC/390/2015 vom 30. März 2015**

GE Cour de justice, 2015-03-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_390\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_390_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/390/2015 du 30 mars 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/390/2015 del 30 marzo 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 21**

juin 2000 pour un montant de 1'250'000 fr., un récapitulatif, complété à la main, des frais liés à l'achat de la maison, deux cédules hypothécaires au porteur constituées le 7 juillet 2000 aux montants de 1'150'000 fr. et 50'000 fr., divers devis, factures et quittances relatifs à des travaux d'aménagement effectués en 2000, 2001, 2004, 2007 et 2008 (réparations et rénovations diverses), une déclaration bancaire du 16 janvier 2009 du montant des intérêts hypothécaires au 31 décembre 2008 et un relevé de l'impôt immobilier complémentaire de 2007. Sur la base de ces pièces, les bailleurs ont effectué "à titre subsidiaire" un calcul de rendement, qui a abouti à un état locatif admissible de 110'578 fr. 45 (soit un

- 6/15 -

C/16557/2009 loyer mensuel de 9'214 fr. 90). En particulier, ils ont précisé qu'ils étaient dans l'impossibilité de produire les comptes de gestion des années 2005 à 2007 dans la mesure où la maison n'avait jamais été louée avant juin 2008. s. Par acte du 30 janvier 2014, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 4'261 fr. dès le 23 juillet 2008 et au remboursement du trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% dès le 23 juillet 2008. Subsidiairement, ils ont conclu, à la fixation du loyer mensuel à 4'786 fr. dès le 23 juillet 2008. A cet effet, ils ont effectué un calcul de rendement sur une base corrigée par leurs soins des montants allégués par les bailleurs, qui arrête l'état locatif à 51'133 fr., soit un loyer mensuel maximum de 4'261 fr. (poste des charges écarté), voire subsidiairement à 4'786 fr. (avec charges 2008). En particulier, ils ont observé que les pièces fournies par les bailleurs ne permettaient ni de déterminer le montant des fonds empruntés, ni de procéder à une moyenne des charges. Dans leur calcul, ils ont ainsi écarté les pièces qui ne correspondaient pas en 2000, 2004 et 2007 à des factures acquittées. En outre, ils ont suggéré de différencier les travaux d'entretien des travaux à plus-value, retenus à hauteur de 60%. Concernant les charges, ils ont, dans un premier calcul, écarté le poste 2008 à l'exception de l'entretien du jardin, et dans un calcul subsidiaire, ils ont étalé les charges de 2008 sur plusieurs années compte tenu de leur amortissement. t. Dans leurs observations du 6 février 2014, les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et à la condamnation de ceux-ci à leur verser la différence entre le loyer convenu et le loyer versé. Ils se sont prévalus du fait que les travaux d'aménagement avaient entraîné, dans leur ensemble, une plus-value de la maison, laquelle avait ainsi pu être revendue en 2012 à 3'580'000 fr. Le coût desdits travaux devait ainsi être ajouté aux fonds propres. Quant aux charges de l'année 2008, elles n'avaient pas à être étalées dans le temps. u. Lors de l'audience de plaidoiries du 10 février 2014 devant le Tribunal, le conseil des bailleurs s'est prévalu de son impossibilité de produire toutes les pièces requises par l'ordonnance du 2 octobre 2013. Il a rappelé que ses mandants n'avaient l'obligation légale de les conserver que durant dix ans, délai échu compte tenu de la durée de la procédure. Au

surplus, il a conclu à ce que le Tribunal ordonne une expertise pour évaluer la valeur intrinsèque de la maison, dont le prix d'acquisition ne pouvait pas être retenu à son montant réel puisqu'il était sensiblement inférieur au prix du marché. A cet effet, il s'est référé aux ouvrages de doctrine (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, p. 824, LACHAT, Le bail à loyer, p. 434 ss). Le conseil des locataires s'est opposé à une expertise, considérant que la demande était tardive. Au surplus, il a précisé qu'il s'était abstenu de se prévaloir de l'insuf-

- 7/15 -

C/16557/2009 finance des pièces utiles à effectuer un calcul de rendement dans l'idée de se montrer raisonnable et de ne pas se référer aux statistiques. v. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue des plaidoiries des parties. EN DROIT 1. 1.1 Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 12 mai 2014, en sorte que la présente procédure est soumise au nouveau droit, en application de l'art. 405 al. 1 CPC, selon lequel les "recours" sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En revanche, la demande à l'origine du présent contentieux ayant été introduite avant le 1er janvier 2011, la procédure de première instance était régie par l'ancien droit de procédure genevois (art. 404 al. 1 CPC), soit la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC). 1.2 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). En l'espèce, au dernier état de leurs conclusions, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 4'261 fr. en lieu et place de 14'645 fr., soit une différence d'au moins 376'939 fr. 15 pendant la durée initiale du bail prévue par le contrat entre les parties (10'384 fr. X 36 mois et 9 jours). La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO;

- 8/15 -

C/16557/2009 REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les appelants ont produit deux nouvelles pièces en appel, soit deux courriers des 27 juin et 30 août 2011. Ces pièces sont irrecevables, en tant qu'elles ont été déposées

avec retard, puisqu'elles pouvaient d'ores et déjà être produites devant les premiers juges, notamment suite à l'arrêt ACJC/655/2013 du 27 mai 2013 renvoyant la cause au Tribunal pour fixer le loyer initial. Les appelants n'ont donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant ces pièces seulement au stade de l'appel. Celles-ci seront écartées de la procédure. 3. Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir violé les art. 253b al. 2 et 270 al. 2 CO, en ne retenant pas que les villas sont exclues du champ d'application du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux et en niant le caractère luxueux de la villa considérée. La Cour a déjà jugé que la villa considérée n'était pas exclue du champ d'application du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux et que les locataires pouvaient se prévaloir des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs en l'absence du caractère luxueux de la villa (ACJC/330/2011 du 14 mars 2011 et ACJC/655/2013 du 27 mai 2013). Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont limité leur examen à la demande d'expertise des bailleurs, au caractère abusif du loyer initial et, enfin, à la fixation du loyer initial, sans revenir sur la question de l'application ou non du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux, ni sur celle du caractère luxueux ou non de la villa concernée. 4. Les appelants font grief aux premiers juges de les avoir déboutés de leurs conclusions tendant à l'ordonnance d'une expertise en vue de déterminer la valeur intrinsèque du bien concerné, au motif qu'il leur était impossible de produire des loyers comparatifs du seul fait de la longueur des procédures.

- 9/15 -

C/16557/2009 4.1 Selon l'art. 193 al. 1 aLPC, applicable par renvoi de l'art. 438 al. 1 aLPC, le juge peut, s'il a des éléments d'appréciation suffisants, écarter les demandes relatives à des mesures probatoires dont l'exécution nécessite des délais trop étendus. Ainsi, une telle mesure peut (doit même) être refusée lorsque le fait à démontrer est d'ores et déjà établi, qu'il n'est pas pertinent ou pas susceptible d'être prouvé, qu'il n'est pas allégué avec précision ou qu'il ne peut faire l'objet d'une appréciation anticipée des preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUILLET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile, ad art. 193, n° 1). En particulier l'art. 255 aLPC dispose que le juge peut ordonner qu'il soit procédé à une expertise pour l'éclairer sur une question de fait qui exige des connaissances spéciales. L'utilité de cette mesure réside dans l'établissement des faits pertinents (BERTOSSA/GAILLARD/GUILLET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 255). 4.2 Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO). La loi consacre ici l'idée d'un loyer fondé sur les coûts. La chose louée est considérée comme une entité économique. Le propriétaire y investit de l'argent (prix du terrain et de la construction, prix d'achat). Il s'acquitte des charges. Il escompte un profit. C'est en fonction de ces données que le loyer doit être calculé, de manière à procurer au bailleur un revenu équitable, pas davantage (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 425). Seul le prix de vente effectif doit être pris en considération, même s'il est bas. Il n'y a pas lieu dans ce cas de prendre en compte un prix du marché plus élevé (LACHAT, op. cit., p. 430, BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, p. 821, n. 33 ad art. 269). 4.3 La Cour relèvera que c'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté la demande d'expertise, au motif qu'il n'était pas nécessaire de connaître la valeur intrinsèque de la maison pour procéder à un calcul de rendement, dans la mesure où ils connaissaient son prix de revient. Ils ont retenu à raison que seul le prix effectif devait être pris en considération au vu des circonstances du cas d'espèce, sans qu'il y ait lieu de prendre en compte un prix de marché

plus élevé. Le fait que les bailleurs avaient profité d'un prix avantageux en raison de la faillite du précédent propriétaire n'est pas relevant. C'est également à juste titre que les premiers juges ont considéré que les hypothèses énoncées par les auteurs cités par les bailleurs pour déterminer le coût de revient, ne s'appliquaient pas dans le cas d'espèce, mais seulement dans le cas d'immeubles anciens (plus de trente ans), lorsqu'il n'était plus possible de fournir des documents attestant du prix d'achat, ou lorsque ces valeurs ne correspondaient

- 10/15 -

C/16557/2009 plus à la réalité économique, ce qui n'est manifestement pas le cas dans la présente procédure. La Cour relèvera encore que les bailleurs n'ont pas établi avoir été dans l'impossibilité de produire des loyers comparatifs. Enfin, la question de l'éventuelle tardiveté de la demande d'expertise par les bailleurs peut rester en l'état ouverte au vu de ce qui précède. Partant, le grief des appelants sera rejeté, la requête d'expertise portant sur un fait non pertinent. 5. Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir considéré être dans l'impossibilité d'effectuer un calcul de rendement, en l'absence de production des comptes de gestion pour les années 2005 à 2007, ainsi que de l'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2007. Selon les appelants, l'état locatif admissible s'élevait à 110'578 fr. 45, soit un loyer mensuel de 9'214 fr. 90, sur la base des charges de l'année 2008, dans la mesure où la villa n'avait jamais été offerte à la location avant cette date, et où ils n'étaient pas obligés de garder les pièces comptables plus de 10 ans. Les travaux exécutés en 2008 étaient exclusivement des travaux d'entretien, et non des travaux extraordinaires, de sorte qu'ils devaient tous être pris en considération dans les charges de l'année 2008. Enfin, le prix d'acquisition de la maison concernée était largement en-deçà du prix du marché. 5.1 Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le cas échéant le loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341 consid. 6c). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 124 III 62 consid. 2b). Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial appartient au locataire (FETTER, La contestation du loyer initial, Berne 2005, p. 94). En application des art. 8 CC et 274d al. 3 aCO, le bailleur doit toutefois collaborer loyalement à la preuve et fournir le loyer initial (LCHAT, op. cit., p. 394). Le refus du bailleur sans motif justifié de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse d'administrer sa preuve. La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, il n'est pas arbitraire d'inférer de son refus injustifié que le bailleur adopte cette position parce que la production

- 11/15 -

C/16557/2009 des pièces qu'il détient n'est pas dans son intérêt et que l'immeuble lui procure un rendement abusif (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4 et 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). 5.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison que les bailleurs n'avaient pas satisfait à l'injonction du Tribunal de produire les documents utiles au calcul de rendement sans juste motif. La Cour

retiendra, comme les premiers juges, que les bailleurs n'ont pas établi avoir été dans l'impossibilité de produire le décompte des charges d'entretien des années 2005 à 2007, sous le seul prétexte que la maison concernée n'avait jamais été louée avant 2008, puisque les bailleurs avaient dû s'acquitter de frais pendant ces années que la maison soit louée ou non. En outre, l'argument des bailleurs, selon lequel ils n'étaient pas obligés de garder les pièces comptables plus de dix ans n'est pas soutenable, dans la mesure où cette période n'est pas encore écoulée à ce jour. Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont donc retenu à bon droit que les bailleurs n'avaient pas justifié leur refus de produire les pièces sollicitées et qu'il fallait donc en déduire un indice de rendement abusif. En l'absence des comptes de charges des années 2005 à 2007, du contrat de prêt hypothécaire, d'indications au sujet du montant des amortissements et des dates auxquels ils auraient été effectués, la Cour confirmera que le Tribunal n'était pas en mesure d'effectuer un calcul de rendement, dans la mesure où il n'était pas possible de vérifier le montant et l'usage des fonds empruntés, les frais financiers et les amortissements, ainsi que de déterminer la moyenne des charges antérieures à la conclusion du bail. Au vu de ce qui précède, il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur le détail du calcul de rendement des appelants et l'appel sera rejeté sur ces points.

6. Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas pris en considération les témoignages des professionnels de l'immobilier entendus dans la procédure, lesquels avaient estimé que le prix du marché pour la location de la villa concernée était supérieur au loyer mensuel convenu dans le bail, soit entre 16'000 fr. et 18'000 fr. Selon eux, le Tribunal a fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves en fixant le loyer mensuel de la villa considérée ex aequo et bono à 7'000 fr., alors qu'il aurait dû être fixé à hauteur de 17'000 fr.

6.1 Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au tribunal de réduire le montant du loyer dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). Certains auteurs sont d'avis que le juge peut alors réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions - non déraisonnables - du locataire

- 12/15 -

C/16557/2009 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). De jurisprudence constante, la Cour de justice privilégie les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, elle considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne (ACJC/954/2013 du 7 août 2013). En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de compléter l'élément statistique résultant des baux plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013). Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

6.2 En l'espèce, les premiers juges ont fixé ex aequo et bono le loyer de la maison en question à 7'000 fr. par mois. Pour arriver à ce montant, ils ont, dans un premier temps, comparé la statistique de mai 2008 relative au loyer mensuel moyen des logements loués (neufs ou pas neufs) de sept pièces (cuisine comprise) en ville de Genève à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, qui s'élevait à 5'326 fr., avec celle de

mai 2008 relative au loyer mensuel moyen des appartements neufs de sept pièces ou plus dans l'ensemble des communes, qui s'élevait à 4'777 fr. (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.03). Puis, ils ont pris en considération le loyer statistique moyen selon le mètre carré pour l'ensemble des logements non neufs loués à de nouveaux locataires en 2008, qui s'élevait à 23 fr. 70, soit à 5'142 fr. par mois en le rapportant à la surface (217 m<sup>2</sup>) de la villa en question (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.04). S'agissant des baux en cours, les premiers juges ont retenu le loyer moyen d'un appartement de 5,5 pièces (cuisine comprise) dans un immeuble construit entre 1986 et 1990 situé en dehors de la ville de Genève, qui s'élevait en mai 2008 à 2'146 fr., respectivement à 3'316 fr. pour un appartement de 8,5 pièces (cuisine comprise) (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, statistique de mai 2008, p. 63). Les premiers juges ont également pris en considération la statistique du "loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur statistique, le statut du locataire, en 2008" et retenu que le loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> d'un logement de sept pièces ou plus à loyer libre dans un immeuble construit entre 1981 et 1990, s'élevait à 20 fr. 15, respectivement 4'372 fr. par mois en le rapportant à la surface de la villa concernée.

- 13/15 -

C/16557/2009 Enfin, les premiers juges ont considéré les particularités de la villa en question, soit le fait qu'elle disposait d'un jardin arboré, d'une piscine extérieure, de deux places de parc couvertes, de 8,5 pièces (cuisine comprise) comprenant en plus trois salles de bains avec toilettes et trois toilettes séparées, un jacuzzi, une salle d'eau avec une buanderie équipée, un large abri "pool house", et qu'elle était située à proximité des écoles, des commerces et des transports publics dans un quartier résidentiel de verdure. La Cour retiendra que le raisonnement suivi par les premiers juges et les éléments retenus pour calculer le loyer initial ne prêtent pas le flanc à la critique. Ceux-ci n'ont donc pas fait preuve d'arbitraire en raisonnant ainsi, contrairement à l'avis des appelants. En se basant sur les statistiques éditées par l'OCSTAT et en les réajustant du fait des particularités de la villa concernée, ils ont correctement appliqué la jurisprudence constante de la Cour de justice. Le fait que les premiers juges n'ont pas pris en considération les témoignages des professionnels de l'immobilier entendus dans la procédure, comme le reprochent les appelants, n'est pas non plus critiquable, notamment au vu de leur marge d'appréciation et dans la mesure où ils ont fixé le loyer après l'avoir ajusté d'après les particularités de la maison considérée. Cette manière de faire est suffisante et conforme à la jurisprudence. La Cour relèvera encore que les appelants n'ont pas produit dans la procédure d'exemples de loyer pratiqué dans le quartier et que le loyer à hauteur de 17'000 fr., qui devrait être fixé selon eux, n'est pas concevable, dans la mesure où ce montant est supérieur au loyer fixé par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer. L'appel sera donc rejeté sur ces points.

7. Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir statué *ultra petita* (invoquant une violation de l'art. 58 CPC alors que les premiers juges ont appliqué la LPC en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010), en fixant arbitrairement le terme du bail au 30 septembre 2011 et en arrêtant le loyer initial jusqu'à cette date seulement. Ils requièrent que la cause soit renvoyée au Tribunal pour que la question de la durée du bail lui soit soumise.

7.1 L'interdiction de statuer "*ultra petita*" garantit un aspect particulier du droit d'être entendu, dans la mesure où elle interdit au Tribunal d'inclure dans son jugement des prétentions sur lesquelles les parties n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer en fait et en droit (ATF 116 II 80 consid. 3a). Les conclusions forment le cadre des débats et délimitent la

mission du juge (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, op. cit., n. 1 ad art. 132 LPC, n. 10 ad art. 154 LPC). 7.2 En l'espèce, les parties n'ont pas pris de conclusions quant à la fin du bail, ni au sujet de la date jusqu'à laquelle le loyer fixé judiciairement devait être payé. En effet, dans leur acte du 30 janvier 2014, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 4'261 fr., subsidiairement 4'786 fr., dès

- 14/15 -

C/16557/2009 le 23 juillet 2008 et au remboursement du trop-perçu avec intérêts dès cette même date, sans toutefois conclure jusqu'à quand le loyer nouvellement fixé devait être réglé ni sur la fin du bail. Dans leur acte du 6 février 2014, les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et à la condamnation de ceux-ci au versement de la différence entre le loyer convenu et le loyer versé, également sans prendre de conclusions au sujet de la date jusqu'à laquelle le loyer devait être payé, respectivement la fin du bail. Dès lors, l'appel est fondé sur ce point, dans la mesure où les premiers juges ont arrêté la date jusqu'à laquelle le loyer nouvellement fixé devait être payé, alors que les parties n'avaient pas pris une telle conclusion. Le Tribunal est donc allé au-delà des conclusions des parties. Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera modifié en ce sens, sans qu'il n'y ait rien à renvoi; pour le surplus, il sera confirmé. 8. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/16557/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 juin 2014 par A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/517/2014 rendu le 8 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16557/2009-5-L. Au fond : Annule le chiffre 1 de ce jugement en tant qu'il fixe le loyer initial de la maison de 8,5 pièces sise \_\_\_\_\_ (Genève) à 7'000 fr. par mois, charges non comprises, du

### **E. 23**

juillet 2008 au 30 septembre 2011. Cela fait et statuant à nouveau : Fixe le loyer initial de la maison de 8,5 pièces sise \_\_\_\_\_ (Genève) à 7'000 fr. par mois, charges non comprises, dès le 23 juillet 2008. Confirme la décision entreprise pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maité 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. (cf. consid. 1.1).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.