

GE_GERICHTE ACJC/690/2015 vom 4. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_690_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/690/2015 du 4 septembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/690/2015 del 4 settembre 2013

Erwägungen

E. 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).

E. 1.1.1

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). Lorsque le litige porte sur la fixation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

E. 1.1.2

En l'espèce, la différence entre le loyer annuel du logement, charges comprises, tel qu'il a été contractuellement fixé (19'800 fr.) et le loyer tel que l'intimé réclame, en dernier lieu, qu'il soit fixé (12'624 fr.) s'élève à 143'520 fr. ($[19'800 \text{ fr.} - 12'624 \text{ fr.}] \times 20$). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

A la suite du décès de A_____, ses héritières se sont substituées à lui dans la procédure (cf. art. 560 CC et 83 al. 4 CPC). L'appel ayant été formé par le précité, il sera toutefois désigné ci-après comme l'appelant.

E. 1.4

L'appelant a produit une pièce nouvelle, soit une lettre d'adjudication de travaux à effectuer sur l'immeuble dans lequel se situe l'appartement litigieux, datée du 18 mars 2008.

E. 1.4.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC - également applicable aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office selon l'art. 247 al. 2 CPC (ATF 138 III 625 consid. 2.2) -, les faits et les moyens de preuves 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, in CPC; Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer

- 8/15 -

C/13499/2012 qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1).

E. 1.4.2

En l'espèce, l'appelant n'explique d'aucune manière pour quel motif il n'aurait pas pu produire la pièce nouvelle, datée du 18 mars 2008, en première instance. Cette pièce sera dès lors déclarée irrecevable.

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. Il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Selon l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des loyers commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (b). Ces conditions étant alternatives, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial. Il n'est pas contesté, à juste titre, que ces conditions sont réunies en l'espèce.

E. 3.1

L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les art. 269 et 269a CO fournissent en revanche les critères matériels qui permettent de juger du bien-fondé d'une demande en diminution du loyer initial (ATF 120 II 240 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 2.2).

E. 3.1.1

La méthode absolue, déduite de l'art. 269 CO, exige une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Même lorsque dans la formule officielle de notification du loyer initial, le bailleur se prévaut des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire, le locataire peut néanmoins réclamer - comme en l'espèce - l'examen de l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, examen qui ne peut alors pas lui être refusé (ATF 121 III 364 consid. 4b p. 367). Le rendement net résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après

déduction des charges d'exploitation et des

- 9/15 -

C/13499/2012 intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que son prix d'achat ne soit manifestement surfait, et en soustraire le montant des fonds étrangers. Les fonds propres investis par le bailleur doivent être adaptés au renchérissement, mais leur réévaluation ne saurait dépasser le 40% du prix de revient de l'immeuble (ATF 125 III 257 consid. 2b; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a = JdT 1997 I p. 595; arrêt du Tribunal fédéral 4C.285/2005 consid. 2.4 in CdB 2006 p. 59). Cela étant, pour les immeubles anciens où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I p. 377; 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in JdT 2012 II p. 113). Selon la jurisprudence, un immeuble est dit "ancien" s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (ATF 140 III 433 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.1; 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377). Il n'est pas contraire au droit fédéral de ne pas qualifier d'ancien un immeuble construit ou acquis il y a 26, respectivement 27 ans (ATF 140 III 433 consid. 3.1.2).

E. 3.1.2

Même si lors d'une contestation du loyer initial, la preuve du loyer initial abusif incombe au locataire, cela n'exclut pas que sa partie adverse doive contribuer loyalement à l'administration des preuves. Selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve doit en effet collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 115 II 1 consid. 4 p. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4P.196/2005 du 10 février 2006 consid. 5.2). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4; 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4, in DB 2009 n° 25, p. 43 et 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, in SJ 2006 I p. 34). La conclusion à tirer du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4 in DB 2009 n° 25, p. 43, 4C.64/2003 consid. 4 et 4C.48/1988 consid. 2a = JdT 1991 II p. 190; cf. également art. 164 CPC). Cela étant, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, il peut être inféré de son refus injustifié que la chose louée

- 10/15 -

C/13499/2012 lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4 in DB 2009 n° 25, p. 43; WEBER, in Basler Kommentar ORI, 5ème éd, 2011, n. 12a ad art. 269 CO; FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 517; HIGI, in Zürcher Kommentar, 4ème éd, 1998, n. 86 ad art. 270 CO).

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal a imparti un délai à l'appelant pour qu'il fournisse les pièces utiles à un calcul de rendement. Il lui appartenait effectivement de fournir les éléments nécessaires puisqu'il est seul à les détenir. Il n'y a cependant pas donné suite. Il soutient à cet égard que l'immeuble était ancien, de sorte que le calcul de rendement n'était pas possible.

L'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux a été acquis par l'appelant, par succession, en 1987, soit 26 ans avant qu'il lui soit demandé de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement. Dans cette mesure, l'immeuble ne peut être qualifié d'ancien, le fait qu'il a été acquis en 1939 par le père de l'appelant n'étant à cet égard pas déterminant. Cela étant, quand bien même l'immeuble devrait être qualifié comme tel, l'appelant n'explique d'aucune manière pour quel motif il n'aurait pas été en mesure d'indiquer quelle était la valeur de l'immeuble lorsqu'il l'a acquis par succession, en particulier pourquoi la valeur des différents biens composant la succession n'aurait pas été évaluée, étant relevé qu'il n'était pas le seul héritier. Il indique également qu'il lui est impossible de retrouver les pièces relatives aux "éventuelles dettes hypothécaires ou chirographaires", sans même indiquer si de telles dettes grèvent actuellement l'immeuble, ce qu'il devait être, à tout le moins, en mesure de préciser. Il n'a en outre pas produit les pièces requises par le Tribunal qui portaient sur une période récente, sans autre explication. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelant avait refusé de manière indue de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement. Il peut en être déduit que la chose louée lui procure un rendement abusif. Il sera toutefois encore relevé ce qui suit, à titre superfétatoire, pour répondre aux arguments soulevés par l'appelant.

E. 4

L'art. 269a CO énumère différentes hypothèses dans lesquelles le loyer n'est pas abusif. La preuve que le loyer n'est pas abusif peut intervenir notamment par comparaison avec les loyers du quartier (art. 269a let. a CO). Pour établir lesdits loyers, le juge doit disposer d'au moins cinq éléments de comparaison répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF (RS 221.213.11; ATF 139 III 13 consid. 3.3 p. 20; 136 III 74 consid. 3.1 p. 79 s.).

- 11/15 -

C/13499/2012 L'appelant, alors qu'il avait invoqué les loyers usuels dans le quartier dans l'avis de fixation du loyer initial, n'a pas produit d'éléments de comparaison. Il invoque aux termes de son appel, comme premier argument, une violation de l'art. 247 al. 2 CPC au motif que le Tribunal aurait dû lui octroyer un délai supplémentaire pour compléter ses écritures sur ce point, comme il l'avait demandé, ce qu'il n'avait toutefois pas fait. Il semble ainsi ne pas contester qu'il avait la charge de la preuve à cet égard.

E. 4.1

Le litige concerne la protection contre les loyers abusifs. La procédure de première instance était dès lors soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), dans laquelle le juge établit les faits d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC). Cette maxime inquisitoriale sociale, fondée sur des motifs de politique sociale, vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie,

locataire ou bailleur, sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves, pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2; 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). La maxime inquisitoire ne dispense pas les parties d'une collaboration active à la procédure; il leur incombe de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_561/2014 du 16 décembre 2014 consid. 3.1.2).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelant a indiqué dans l'avis remis à l'intimé que le loyer était fixé d'après les loyers usuels du quartier, ce qui signifie qu'il devait disposer des éléments pertinents nécessaires pour augmenter le loyer selon ce critère et il lui appartenait dès lors de les produire. Il était par ailleurs conscient du fait qu'il devait produire des exemples de loyers comparatifs puisqu'il a déposé trois courriers de régies immobilières l'informant qu'elles n'étaient pas en mesure de lui fournir d'indications utiles à cet égard et a demandé un délai supplémentaire pour ce faire. Le Tribunal n'avait dès lors pas à le rendre attentif au fait que ses offres de preuve n'étaient pas suffisantes. L'appelant n'explique par ailleurs pas pour quel motif, dans le délai prolongé qui lui a été accordé par le Tribunal pour répondre à la demande, ni après, il n'a pas procédé à d'autres recherches ou n'a pas été en mesure de produire des exemples de loyers comparatifs. Il n'a en outre pas sollicité d'autres mesures d'instruction à

- 12/15 -

C/13499/2012 l'issue de l'inspection de l'appartement et n'a plus repris, dans ses plaidoiries finales, ses conclusions tendant à ce qu'un délai lui soit accordé pour produire des exemples de loyers comparatifs, mais s'est référé aux statistiques établies par l'OCSTAT pour déterminer le loyer admissible. Il ne pouvait, pour le surplus, être exigé du Tribunal qu'il procède lui-même à des recherches de loyers comparatifs en s'adressant, par exemple, directement aux régies immobilières afin de leur demander si elles étaient en mesure de lui fournir des exemples. Il n'apparaît dès lors pas que le Tribunal a violé les droits procéduraux de l'appelant découlant de l'art. 247 CPC en ne lui impartissant pas un délai supplémentaire pour déposer des pièces permettant de procéder à une comparaison des loyers.

E. 5

Lorsqu'il est admis que le loyer convenu est abusif, il appartient au tribunal de réduire son montant dans la mesure admissible (cf. WEBER, op. cit., n. 8 et 8a ad art. 270 CO; HIGI, op. cit., n. 57 ad art. 270 CO).

E. 5.1

En l'absence d'éléments de comparaison, le juge doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas afin de fixer le loyer admissible (ATF 124 III 62 consid. 2b). Le Tribunal fédéral a depuis longtemps jugé que les statistiques officielles cantonales ne constituent pas une statistique au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF parce qu'elles ne fournissent pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des

comparaisons concluantes (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3). Il est cependant admis que ces statistiques peuvent néanmoins être prises en considération lors de la fixation du loyer initial lorsque ledit loyer initial n'est pas valablement convenu entre les parties et que le juge ne dispose ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier ni d'éléments propres à permettre un calcul du rendement de l'immeuble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3; 4A_250/2012 du 28 février 2012, consid. 2.4, in SJ 2013 I 49; 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5). Le juge dispose d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, in SJ 2013 I 49; 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a, in SJ 1998 p. 718). Les statistiques officielles, disponibles sur le site internet de l'Etat de Genève, constituent des faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, de sorte que le grief de l'appelant selon lequel le Tribunal aurait violé les art. 8 CC et 229 CPC en fixant le loyer initial en se fondant sur les statistiques qui auraient été versées tardivement à la procédure par l'intimé est infondé.

- 13/15 -

C/13499/2012

E. 5.2

L'appelant ne conteste pas, en lui-même, le recours aux statistiques officielles pour calculer le loyer et il les a lui-même utilisées aux termes de ses plaidoiries finales. Il n'a pas davantage soutenu que les statistiques sur lesquelles le Tribunal s'est fondé pour déterminer le loyer initial n'étaient pas pertinentes. Il en ressort que selon la statistique de 2012 relative aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, le loyer mensuel moyen est de 2'021 fr. pour un appartement de quatre pièces non neuf à loyer libre situé en Ville de Genève (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.03) et que selon celle relative aux logements non neufs à loyer libre de deux pièces ou plus dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois, le loyer mensuel moyen au mètre carré s'élève à 26 fr. 25 dans le secteur statistique "La Cluse - Philosophes" (OCSTAT, Tableau 05.04.2.05), soit un loyer de 1'443 fr. 75 pour un appartement de 55 m². Le Tribunal a en outre relevé que s'agissant des baux en cours, le loyer mensuel moyen d'un appartement de quatre pièces à loyer libre situé dans un immeuble construit entre 1919 et 1945 en Ville de Genève s'élève à 1'491 fr. (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, mai 2012, p. 54) et que pour un appartement de quatre pièces à loyer libre situé dans un immeuble construit entre 1919 et 1960, le loyer mensuel moyen au mètre carré s'élève à 18 fr. 25 dans le secteur statistique "La Cluse - Philosophes" (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, mai 2012, p. 383), soit un loyer de 1'003 fr. 75 pour un objet de 55 m².

E. 5.3

L'appelant soutient en revanche que c'est de manière arbitraire que le Tribunal a considéré que l'état général de l'appartement était moyen, voire modeste et qu'il y avait dès lors lieu de s'écarter sensiblement des statistiques générales et de privilégier les statistiques pondérées selon le mètre carré et le secteur géographique.

E. 5.3.1

Pour calculer le loyer le Tribunal a tenu compte du fait que l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement litigieux était situé sur une rue piétonne, à proximité des commerces

et des transports publics, qu'il ne disposait pas d'ascenseur, que l'appartement manquait de luminosité, que l'état de la façade était bon, qu'il y avait des fenêtres avec doubles vitrages, que les peintures de l'appartement avaient été rafraîchies au changement de locataire, que les plafonds étaient bas et les installations électriques anciennes, que le parquet avait été poncé et vitrifié, mais grinçait par endroits, que la cuisine (agencée, non équipée) était ancienne, contrairement à la salle de douche avec WC (sans baignoire) qui était plus récente, mais étroite.

E. 5.3.2

L'appelant reprend dans une large mesure les éléments déjà pris en compte par le Tribunal. Il insiste cependant sur des éléments favorables qui n'ont pas été cités par le Tribunal, comme la présence d'un code pour accéder à l'immeuble, d'une buanderie, le fait que la cuisine et la chambre donnent sur une cour calme, que le système électrique répond aux normes ou que le télé-réseau est installé.

- 14/15 -

C/13499/2012 L'intimé relève pour sa part différents aspects négatifs de l'appartement, comme le fait qu'il est relativement sombre, que les plafonds sont bas, que la chambre est de petite dimension, que le carrelage du couloir ou le sol de la cuisine est abîmé par endroit.

E. 5.3.3

Le Tribunal a tenu compte des éléments essentiels résultant de l'inspection à laquelle il a procédé. Il ne pouvait être exigé de lui qu'il cite l'ensemble des éléments figurant dans le procès-verbal, sauf à ce qu'il reproduise celui-ci en intégralité dans le jugement, ce que l'appelant ne soutient pas qu'il aurait dû faire. Il résulte de l'inspection locale du Tribunal que l'appartement se trouve dans une rue piétonne proche de commerces, qu'il a fait l'objet de travaux puisque l'ensemble des peintures a été rafraîchi à l'emménagement du locataire, que les fenêtres ont un double vitrage, que le lavabo a été changé en cours de bail, que les sanitaires ont été changés en 2002 et que les parquets sont en relativement bon état. Cela étant, l'appartement se situe au 3ème étage, sans ascenseur, on y accède par un escalier relativement raide et étroit, l'appartement n'a pas de balcon, il est relativement sombre et petit, les plafonds sont bas, l'installation électrique est vétuste, même si elle est aux normes, le carrelage du couloir est ancien et abîmé par endroits, le salon est divisé par une cloison, le revêtement de sol de la cuisine est ancien et tâché par endroit, la cuisine n'est pas équipée puisque les appareils électroménagers appartiennent au locataire, à l'exception de la hotte et le mobilier présente des traces d'usure. En définitive, il y a lieu d'admettre, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, à l'instar du Tribunal, que l'état de l'appartement doit être qualifié de moyen, voire modeste. Au vu de cette constatation, il convient de s'écarter des statistiques et le loyer de l'appartement, tel qu'il a été fixé par le Tribunal, soit 14'400 fr., charges non comprises, par année ou 1'200 fr. par mois, apparaît adéquat, étant relevé que l'appelant ne conteste pas que, même si l'état de l'appartement doit être qualifié de moyen, voire modeste, le loyer aurait dû être fixé à un montant plus élevé. En définitive, l'appel est infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

E. 6

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/13499/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 octobre 2013 par l'hoirie de feu A_____, soit B_____, C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/958/2013 rendu le 4 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13499/2012- 1-OSL. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : 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. (cf. consid. 1.1.2).

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