

GE_GERICHTE C/24079/2015 vom 13. November 2017

GE Cour de justice, 2017-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24079_2015

FR: GE_GERICHTE C/24079/2015 du 13 novembre 2017

IT: GE_GERICHTE C/24079/2015 del 13 novembre 2017

Regeste

LOYER ABUSIF ; CALCUL ; RENDEMENT NET | CO.269;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 13.11.2017 C/24079/2015

LOYER ABUSIF ; CALCUL ; RENDEMENT NET | CO.269;

C/24079/2015 ACJC/1436/2017 du 13.11.2017 sur JTBL/1128/2016 (OBL) , RENVOYE
Recours TF déposé le 03.01.2018, rendu le 30.07.2018, IRRECEVABLE, 4A_1/2018
Descripteurs : LOYER ABUSIF ; CALCUL ; RENDEMENT NET Normes : CO.269; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/24079/2015 ACJC/1436/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers du LUNDI 13 NOVEMBRE 2017 Entre Monsieur A_____ et Madame B_____ , domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 novembre 2016, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et C_____ , intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/1128/2016 , rendu le 29 novembre 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré recevables les conclusions prises par A_____ et B_____ dans leurs écritures des 21 décembre 2015 et 31 octobre 2016 (ch. 1 du dispositif), fixé le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces de 106.60 m² occupé par A_____ et B_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____, hors frais accessoires et téléseau, à 23'040 fr. du 1^{er} octobre 2015 au 31 octobre 2018, 25'020 fr. du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2019, 26'520 fr. du 1^{er} novembre 2019 au 31 octobre 2020 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Ledit jugement a été expédié aux parties par plis recommandés le même jour. En substance, les premiers juges, après avoir admis que les locataires étaient fondés à solliciter un calcul de rendement pour fixer le loyer initial contesté, ont considéré qu'il n'était pas possible d'effectuer un tel calcul pour l'appartement litigieux, le prix de revient de l'immeuble et les charges individualisées de l'appartement en question n'étant pas déterminables. La bailleresse ayant échoué à établir que le loyer qu'elle entendait pratiquer se situait dans les limites des loyers usuels du quartier, le Tribunal s'est basé sur les statistiques cantonales publiées par l'Office cantonal des statistiques pour fixer le loyer sur les trois échelons. b . Par écriture déposée le 16 janvier 2017 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les appelants ou les locataires) ont formé appel contre ce jugement et conclu à ce que, principalement, la Cour annule le jugement et renvoie la cause au Tribunal afin que celui-ci ordonne à la bailleresse d'effectuer un calcul de rendement et de produire les pièces pertinentes pour la réalisation de ce calcul, subsidiairement, à ce que la Cour fixe le loyer initial à 980 fr. par mois,

charges non comprises, dès le 15 octobre 2015, sous réserve d'amplification suite au calcul de rendement, condamne la bailleresse à leur restituer la part de loyer versée en trop depuis le 15 octobre 2015, réduise la garantie bancaire à 2'940 fr. et ordonne la libération du solde en leur faveur. Les appelants invoquent une violation de la loi, en particulier de l'art. 269 CO et de la jurisprudence y relative, ainsi que du droit à la preuve, le Tribunal ayant simplement constaté que la parcelle sur laquelle se trouvait l'immeuble avait été achetée simultanément à une parcelle voisine, sans que le prix de vente de chacune des parcelles n'ait été distingué dans l'acte de vente. La question de la répartition ne devait intervenir que dans le cadre de la ventilation finale, à effectuer une fois l'état locatif admissible déterminé par le calcul de rendement portant sur le prix de vente total. Selon la clé de répartition choisie, la parcelle non construite pouvait être considérée comme "place-jardin" et ainsi exclue des revenus locatifs relatifs aux logements, telles les places de parking. Si les premiers juges ne devaient pas adhérer à la clé de répartition proposée et qu'ils ne se trouvaient pas en mesure d'en choisir une autre, alors que la jurisprudence leur conférait un large pouvoir d'appréciation pour ce faire, il leur appartenait de désigner un expert à cette fin. Si par impossible un calcul de rendement net devait être considéré comme irréalisable, le Tribunal aurait dû s'en tenir à un loyer maximum, en considérant le prix de revient total, ce qu'ils avaient admis alors que cela était en leur défaveur. C'était sur cette base qu'ils avaient pris leurs conclusions. Au surplus, en se fondant sur les statistiques, le Tribunal avait fixé le loyer de manière arbitraire. c. Par écriture du 17 février 2017, C_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a répondu à l'appel et conclu à la confirmation du jugement. Elle fait valoir que les appelants auraient dû recourir contre l'ordonnance rendue le 8 juillet 2016, par laquelle le Tribunal avait dit que le calcul de rendement n'était pas réalisable, et que faute de l'avoir fait, ils ne pouvaient plus contester cette décision dans le cadre du présent appel. S'agissant de ce calcul, il n'était pas possible de le réaliser, dans la mesure où la parcelle non construite constituait la seule voie d'accès à l'immeuble litigieux et à son parking souterrain, ainsi qu'aux divers boxes et places de stationnement situés sur une troisième parcelle, appartenant à un autre propriétaire. La parcelle non construite disposait ainsi d'une valeur individuelle, non négligeable, laquelle ne pouvait simplement être incluse dans le prix de revient global. Un calcul de rendement net, exact, seul admissible au regard de la jurisprudence, ne pouvant être effectué, les appelants devaient être déboutés. d. Le 28 février 2017, les locataires ont répliqué, contestant avoir subi un préjudice difficilement réparable pour pouvoir former recours contre l'ordonnance du 8 juillet 2016. En outre, ils ont complété leur appel, contestant l'analyse des statistiques opérée par le Tribunal, et ont persisté dans leurs conclusions. e. Le 22 mars 2017, la bailleresse a dupliqué, pour répondre aux derniers allégués des locataires, et également persisté dans ses conclusions. f. Par avis du 23 mars 2017, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger. B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier : a. Les parties sont liées par un contrat de bail signé le 18 septembre 2015, portant sur un appartement de cinq pièces de 106.60 m² au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 15 octobre 2015 au 31 octobre 2020, renouvelable par la suite d'année en année, sauf résiliation signifiée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'échéance. L'appartement, rénové avant l'entrée des locataires, est soumis à la LDTR. Par autorisation de construire APA 2_____ du 8 juin 2015, le loyer a été fixé à 23'040 fr. par an, hors frais accessoires et télé-réseau, du 15 octobre 2015 au 31 octobre 2018. Il a ensuite été fixé par contrat à 25'020 fr. par an, du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2019, puis à 27'000 fr. par an, du 1^{er} novembre 2019 au 31

octobre 2020, hors frais accessoires et téléseu. Une garantie de loyer de 5'760 fr. était prévue. L'avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, remis aux locataires, était motivé comme suit : "1) Art. 269 a let.b CO : réfection complète et modernisation de la chose louée, répercussion du coût des travaux selon autorisation de la police des constructions APA 2_____ du 8 juin 2015. 2) Dès le 1er novembre 2018, loyers usuels du quartier selon l'art. 269 a let.a CO" . Le loyer annuel, hors charges, payé par le précédent locataire depuis le 1 er septembre 2011 s'élevait à 22'728 fr. par an. b. A teneur de l'acte de vente, la bailleuse a acquis de la Fondation de valorisation des actifs de D_____, le 30 septembre 2003, les parcelles situées sur le territoire de la Ville de Genève, section E_____, n° 3_____ et 4_____, pour un montant global de 14'000'000 fr. Cette fondation les avait elle-même acquises, ensemble, le 11 juin 2003, d'un privé, pour le même montant. Les droits de copropriété (par étages) pour mille millièmes (1000/1000èmes) de la parcelle 3_____, d'une contenance de deux mille huit cent trente-trois mètres carrés, comprennent des bâtiments, au lieu-dit "1_____", soit divers garages privés pour 138 m², un bâtiment d'habitation-activités de 554 m², un "autre bâtiment" de 41 m², ainsi qu'une surface de 1'215 m² de garage privé souterrain. La surface totale de ces bâtiments est de 2'266 m². La parcelle 4_____ est d'une contenance de cent vingt mètres carrés, sise 1_____, non construite. Elle fait office de passage à pied et à véhicules, depuis la rue, jusqu'à la parcelle 3_____. c. Par requête du 13 novembre 2015, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont contesté le loyer initial et conclu à ce qu'il soit fixé à 1'800 fr. par mois, subsidiairement à 1'920 fr. par mois, jusqu'au 31 octobre 2020. Le 21 décembre 2016, ils ont complété leur requête, sollicité un calcul de rendement et conclu à ce que leur loyer soit fixé à 1'526 par mois, hors charges et téléseu, du 15 octobre 2015 au 31 octobre 2020. d. L'audience de conciliation du 12 janvier 2016 n'ayant pas abouti, les locataires se sont vus délivrer l'autorisation de procéder, ce qu'ils ont fait en portant leur demande devant le Tribunal, le lendemain, soit dans le délai de trente jours. Ils ont à nouveau complété leur demande, concluant à ce que le loyer initial soit fixé à 1'400 fr. par mois, charges non comprises, à ce que la bailleuse soit condamnée à leur restituer la part de loyer perçue en trop depuis le 15 octobre 2015 et à ce que la garantie bancaire soit réduite à 4'200 fr., le solde devant être libéré. La bailleuse a répondu à la demande par mémoire du 11 avril 2016, contestant qu'un calcul de rendement puisse être effectué. Elle a conclu à ce que les conclusions prises en dernier lieu par les locataires soient déclarées irrecevables et à ce que le loyer initial soit fixé comme par le contrat, se prévalant des statistiques cantonales. e. Lors de l'audience du 20 mai 2016, les parties se sont opposées quant à la faisabilité d'un calcul de rendement. Le Tribunal a ordonné à la bailleuse de produire l'acte de vente ou tout autre document permettant de déterminer le prix d'acquisition de la parcelle 3_____ et du bâtiment. f. Le Tribunal a rendu une ordonnance le 8 juillet 2016, disant qu'il n'était pas possible d'effectuer un calcul de rendement pour l'appartement concerné, considérant impossible de déterminer son prix de revient et les charges individualisées le concernant. g. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 31 octobre 2016, les locataires ont préalablement conclu à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse d'effectuer un calcul de rendement portant sur les parcelles 3_____ et 4_____ et de produire toutes les pièces nécessaires à cet effet, à ce qu'il soit ordonné à la régie de produire l'ensemble de ces pièces, et si la clé de répartition proposée par les locataires n'était pas retenue, à ce que le Tribunal ordonne une expertise afin d'en déterminer une permettant une ventilation de l'état locatif admissible résultant du calcul de rendement. Sur le fond, ils ont conclu à ce que le loyer initial soit fixé à 980 fr. par mois, charges non comprises, à ce

que la bailleresse soit condamnée à leur restituer la part de loyer perçue en trop depuis le 15 octobre 2015 et à ce que la garantie bancaire soit réduite à 2'940 fr., le solde devant être libéré en leur faveur. La bailleresse a quant à elle persisté dans ses précédentes conclusions. Après avoir reçu une réplique et une duplique du 15 novembre 2016, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 980 fr. par mois, en lieu et place de 1'920 fr., soit une différence de 11'750 fr. pour la durée du premier palier prévu par le contrat (940 fr. x 12,5 mois). La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 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, en lien avec 145 al. 1 let. c CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Il y a lieu d'examiner en premier lieu l'argument présenté par la bailleresse qui conteste aux locataires le droit de remettre en question dans le cadre de leur appel la décision prise par le Tribunal par ordonnance du 8 juillet 2016, dans la mesure où ils n'ont pas formé recours contre cette ordonnance.

2.1 Une ordonnance d'instruction peut faire l'objet d'un recours, écrit et motivé, dans un délai de dix jours, à la condition qu'elle puisse causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 et 321 al. 1 et 2 CPC). La notion de "préjudice difficilement réparable" au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC est plus large que celle de "préjudice irréparable" au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (cf. ATF 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I 73; 138 III 378 consid. 6.3). Elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable. Il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (BLICKENSTORFER, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, n. 39 ad art. 319 CPC). Le seul fait que le recourant ne puisse se plaindre d'une violation des dispositions en matière de preuve qu'à l'occasion d'un appel sur le fond ne constitue pas en soi un préjudice difficilement réparable (Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, p. 6884; ACJC/380/2015 du 30 mars 2015 consid. EN DROIT; ACJC/1527/2014 du 12 décembre 2014 consid. 2.1; ACJC/351/2014 du 14 mars 2014 consid. 2.3.1; GUYAN, Beweisverfügung nach art. 154 ZPO in ZZZ 2011/2012, p. 175; REICH, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Baker & McKenzie [éd.], 2010, n. 8 ad art. 319 CPC). Si la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, le recours est irrecevable et la partie doit attaquer la décision incidente avec la décision finale sur le fond (ACJC/327/2012 précité consid.

2.4; Message du Conseil fédéral précité, p. 6984; BRUNNER, in *Kurzkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, OBERHAMMER/DOMEJ/HAAS* [éd.], 2ème éd., 2014, n. 13 ad art. 319 CPC; BLICKENSTORFER, *op. cit.*, n. 40 ad art. 319 CPC). 2.2 En l'espèce, les appelants n'auraient pas pu se prévaloir d'un préjudice difficilement réparable du fait que le Tribunal avait clos la phase d'administration des preuves sur la question du calcul de rendement, alors que ces moyens pouvaient être soulevés dans le cadre d'un appel sur le fond. A teneur de la doctrine et de la jurisprudence rappelées ci-dessus, leur recours aurait été considéré comme irrecevable. Dès lors, ils doivent être admis à contester ladite ordonnance dans le cadre du présent appel. L'argument de l'intimée à ce propos est infondé. 3. Les appelants font valoir que le Tribunal aurait dû procéder à un calcul de rendement, dans la mesure où la détermination du prix de revient de l'immeuble n'était pas impossible, la ventilation à opérer pour distinguer la part du revenu locatif admissible relatif à l'objet litigieux pouvant être déterminée par le choix d'une clé de répartition appropriée, voire par le biais d'une expertise. 3.1 En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Pour déterminer si la chose louée procure au bailleur un rendement net excessif, il est nécessaire de connaître le rapport entre les fonds propres réellement investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des 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, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de la construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Si l'immeuble a été acheté construit, le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché. La prise en considération d'un prix préférentiel n'est admise que dans des circonstances particulières, par exemple si l'immeuble a été acquis dans le cadre du partage d'une succession ou par une donation mixte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2 et les nombreux arrêts cités; pour le calcul détaillé, cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2 et les arrêts cités; 4A_465/2015 du 1^{er} mars 2016 consid. 4). Pour les immeubles anciens, la jurisprudence tient compte du fait qu'il peut s'avérer difficile, voire impossible, de déterminer les fonds propres investis. Les pièces comptables font parfois défaut ou ne reflètent plus la réalité économique actuelle. Pour cette catégorie d'immeubles, soit pour les immeubles construits ou acquis il y a "plusieurs décennies" (ATF 140 III 433 consid. 3.1.1 p. 435), il n'y a pas lieu de calculer le rendement net selon la méthode absolue. Leur valeur est déterminée par référence aux loyers usuels du quartier, en comparant le loyer en cause avec le loyer moyen du quartier (cf. art. 269a let. a CO), ou en établissant, par capitalisation de celui-ci, le prix de revient théorique de l'immeuble (ATF 140 III 433 consid. 3.1 p. 435; 112 II 149 consid. 3d et e p. 154 ss). A teneur de la jurisprudence rappelée ci-dessus, le Tribunal fédéral n'admet que l'on renonce à un calcul de rendement pour déterminer le loyer d'un immeuble que lorsqu'il existe une impossibilité effective d'opérer un tel calcul. 3.2 Le calcul de rendement doit certes s'effectuer par rapport à l'objet loué par le locataire, et non au regard de l'ensemble de l'immeuble. Néanmoins, les frais d'acquisition et les comptes sont généralement établis pour l'ensemble de l'immeuble. Dans un tel cas, il faut ventiler les postes entre les différents locataires, selon une clé de répartition laissée à la libre appréciation du bailleur, respectivement du juge (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêt du

Tribunal fédéral 4A_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 5.2; cf. par ex. LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 426 ss.). Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble (sur la base du dernier état locatif de l'immeuble), pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (ACJC/127/1998 du 16 février 1998; ACJC/398/2000 du 10 avril 2000). Par ailleurs, les comptes étant généralement établis par immeuble, il y a lieu de ventiler les comptes appartement par appartement, soit selon la clé de répartition applicable aux propriétés par étage, soit au prorata du nombre de pièces, soit en fonction de la surface des logements, voire de leur volume. Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, aucune clé de répartition n'étant parfaite (ACJC/1019/2009 et réf. citées).

3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble ne constitue pas un immeuble ancien au sens de la jurisprudence. Il n'a pas non plus été allégué que son prix d'achat était manifestement exagéré ou préférentiel. L'acte de vente produit ne permet pas de distinguer la valeur des deux parcelles. Le fait qu'un prix unique ait été payé pour l'acquisition des deux parcelles ne rend pas en soi impossible la détermination du prix de revient de l'immeuble qui comporte l'appartement dont le loyer est litigieux. Toutefois, il y a lieu, comme l'admettent d'ailleurs les locataires, de prendre en considération le prix global payé pour l'acquisition des deux parcelles, qui forment un tout. En effet, il n'est pas contesté que l'accès à l'immeuble d'habitation dans lequel vivent les locataires n'est possible que par la parcelle non construite. Ainsi, la parcelle construite ne pouvait pas être acquise sans celle-ci. C'est vraisemblablement la raison pour laquelle l'acte de vente comprend un prix global pour l'acquisition des deux parcelles, aussi bien par l'intimée que par la propriétaire précédente. Il y a donc lieu de tenir compte du prix global payé pour l'acquisition des deux parcelles, dans le cadre du calcul de rendement qui doit être effectué, sans qu'il se justifie d'ordonner une expertise.

3.4 Pour procéder au calcul de rendement requis, le Tribunal devra disposer des pièces justificatives des charges d'exploitation de l'immeuble et le cas échéant des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés, à produire par la bailleuse. Par la suite, conformément au pouvoir d'appréciation dont il dispose, le Tribunal déterminera une clé de répartition adéquate pour procéder à la ventilation du revenu locatif admissible entre les divers objets situés sur la parcelle 3_____ (locaux d'habitation, locaux d'activités, garages, etc.). Au vu de ce qui précède, le jugement sera annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

4. 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 janvier 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1128/2016 rendu le 29 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24079/2015. Au fond : Annule le jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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 : cf. considérant 1.1.

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