

GE_GERICHTE C/2952/2017 vom 4. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2952_2017

FR: GE_GERICHTE C/2952/2017 du 4 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE C/2952/2017 del 4 novembre 2019

Regeste

BAIL À LOYER;LOCAL PROFESSIONNEL;ANNULABILITÉ;RÉSILIATION;DÉLAI D'INTERDICTION;PERMIS DE CONSTRUIRE;TRAVAUX DE CONSTRUCTION;RÉNOVATION D'IMMEUBLE;APPRÉCIATION ANTICIPÉE DES PREUVES;PROLONGATION DU BAIL À LOYER;DIMINUTION DE LOYER

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). 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389, consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux litigieux, charges comprises, s'élève à 48'672 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (48'672 fr. x 3 = 146'016 fr.).

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al.3, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles des parties sont recevables, puisqu'elles sont toutes établies postérieurement au dépôt des plaidoiries finales écrites devant le Tribunal. Il en va de même des allégations nouvelles des parties, visées par lesdites pièces (cf. EN FAIT, let. D).

E. 3

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir nié que le congé avait été notifié durant la période de protection de trois ans suivant une prétention découlant du bail à laquelle la bailleuse avait accédé.

E. 3.1

L'art. 271a al. 2 CO prévoit que le congé donné dans les trois ans à compter d'une entente entre bailleur et locataire sur une prétention relevant du bail est annulable. Toutefois, cette protection n'est pas absolue, et il ne suffit pas d'avoir été simplement en désaccord sur certains faits : il faut que le bailleur et le locataire dégagent de ces faits des conséquences juridiques différentes, puis les règlent par un accord (ATF 130 III 563 cité par BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2^e éd. 2017, ad. 271a CO, n°50).

E. 3.2

En l'espèce, les locataires soutiennent qu'en sollicitant en août 2014 la bailleuse pour la pose d'une nouvelle enseigne, ils ont émis une prétention découlant du bail, ouvrant ainsi une période de protection contre le congé ordinaire. La pose de l'enseigne visait pour les locataires à mettre en oeuvre un argument publicitaire découlant d'un contrat signé avec un tiers. L'enseigne "L_____" venait remplacer celle existante. En refusant d'entrer en matière sur cette question dans un premier temps, l'intimée n'a donc pas nié un droit des locataires découlant du contrat de bail. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que la protection de l'art. 271a al. 2 CO ne trouvait pas application. Le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

E. 4

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir déclaré valable le congé fondé sur la volonté de la bailleuse de procéder à de lourds travaux nécessitant le départ des locataires, les locaux allant subir d'importantes restructurations.

E. 4.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue, en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al.1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1). Un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al.1 CO).

E. 4.1.1

Le bailleur est ainsi en principe libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III

91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al.1 CO; cf. également art. 271a CO) : il sera considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2.1, 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261ss), s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; ATF 136 III 190 consid. 2). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, ATF 120 II 105 consid. 3).

E. 4.1.2

Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée et examiner les circonstances présentes à ce moment-là (ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1.).

E. 4.1.3

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé motivé par l'exécution de travaux à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1). Le congé ne saurait toutefois être admis si le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de cette impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Ce qui précède ne signifie cependant pas que le bien-fondé du projet de la bailleuse doive être examiné, cette notion-là étant subjective (arrêt du Tribunal fédéral 4A_694/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.3.4). Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie ou de réaliser un projet de construction, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_694/2016 précité consid. 5.3.4). A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2, 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.2, 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6, 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3).

E. 4.1.4

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222, ATF 118 II 235, JdT 1994 I 331, ATF 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I 2^{ème} éd. 2016 n o 2008). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2,

JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

E. 4.2

En l'espèce, comme les premiers juges l'ont retenu à juste titre, la volonté de la bailleresse au moment du congé était de modifier, moyennant les travaux projetés par ses architectes, l'affectation de la surface louée. Les documents produits par la bailleresse en première instance et en appel établissent le motif du congé et sa réalité au moment où il a été notifié. Ce motif n'a pas varié depuis. Le projet est complexe dès lors qu'il implique plusieurs immeubles et qu'il comporte un volet surélévation en sus du volet rénovation selon les normes énergétiques. Or, ce dernier volet du projet initial implique la réhabilitation complète des locaux occupés par les appelants et nécessite leur départ au vu de l'activité qu'ils y exercent. Tous les éléments du dossier confirment la faisabilité du projet initial, suite aux modifications souhaitées et apportées ou en cours, et cela quand bien même un incendie a endommagé la toiture, mais pas la structure de l'immeuble. A teneur du projet de la bailleresse, une partie des locaux occupés par les appelants sera transformée (présence des gaines techniques inexistantes actuellement) et une autre partie sera détruite, de sorte qu'il n'est pas envisageable que les locataires demeurent sur place pendant les travaux et après leur réalisation. Comme relevé pertinemment par le Tribunal, ce ne sont pas tant les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ des locataires mais plutôt leur résultat, c'est-à-dire l'utilisation à d'autres fins de la surface actuellement louée par les appelants, dans le cadre d'une transformation d'un ensemble de bâtiments. Au vu de ce qui précède, la décision des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les modifications souhaitées par les autorités administratives compétentes ne rendent pas le projet non viable. A aucun moment, ces autorités n'ont constaté une impossibilité de réaliser le projet qui leur était soumis. Les modifications à apporter au projet initial sont toujours en cours et rien n'indique que le projet ne pourra pas s'adapter aux exigences des autorités administratives. L'incendie survenu en cours de procédure n'a pas été d'une gravité propre à rendre le litige sans objet, puisque seule la toiture a été touchée. Les pièces nouvelles produites en appel corroborent ce qui précède. Aucun élément ne permet de retenir que les demandes d'autorisation de construire seront refusées par les autorités administratives. Il est usuel que ces autorités sollicitent des rectifications et des compléments aux projets qui leurs sont soumis, compte tenu des divers préavis requis. En conclusion, l'intimée a motivé le congé notifié aux locataires et a collaboré à la preuve du motif invoqué. Les locataires ont échoué à établir que le motif du congé est contraire à la bonne foi, ou que le projet ayant motivé la résiliation du bail est impossible à réaliser ou qu'il se heurte à un refus certain des autorités. Il en résulte que le jugement querellé sera confirmé sur la question de la validité du congé.

E. 5

Les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir suspendu la procédure après l'incendie du 11 mars 2018 et d'avoir refusé l'audition de la bailleresse et divers témoins. Selon eux, il convenait de déterminer si l'incendie avait anéanti le projet de travaux de la bailleresse, notamment par le biais d'une expertise. En toutes hypothèses le projet initial allait devoir subir de telles modifications et était à tel point incertain qu'il était vidé de sa substance, rendant le congé notifié sans objet. Les appelants font également grief au Tribunal de n'avoir pas statué in copore sur la question de la suite à donner à leur demande de suspension et/ou de mesures probatoires supplémentaires.

E. 5.1

En l'espèce, à juste titre, les premiers juges ont estimé superflu d'entendre la bailleresse en la personne d'un employé ("asset manager") de la banque S_____ SA, gestionnaire des fonds immobiliers appartenant aux sociétés actionnaires. La bailleresse a mandaté un bureau d'architecte pour réaliser son projet (de grande envergure et planifié de longue date), ce que ses mandataires (avocat et architectes) ont confirmé en audience de comparution des parties. La régie et un des architectes ont témoigné. Les appelants ont eu l'occasion de poser les questions qu'ils souhaitaient à la bailleresse. Dans ces conditions, il n'était pas nécessaire d'entendre d'autres personnes sur les sujets précités, lesquels avaient été suffisamment instruits. De même, les pièces de la procédure ont permis aux premiers juges de retenir superflus les témoignages de personnes dont les avis ou préavis étaient connus puisqu'inscrits dans les courriers et autres documents accompagnant les écritures déposées.

E. 5.2

Il est admis que le juge procède à une appréciation anticipée des preuves et refuse d'administrer une preuve s'il est convaincu que le moyen proposé, à supposer même qu'il aboutisse, ne serait pas de nature à influencer le résultat des mesures probatoires (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, N. 10 ad. art. 152). Le juge peut ainsi renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêts du Tribunal fédéral 5A_540/2012 du 5 décembre 2010 et 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1). Les appelants perdent de vue que la requête de suspension a été examinée à la demande de leur Conseil sur le siège par le Tribunal composé de son président et deux juges assesseurs représentant paritairement bailleurs et locataires, lors de l'audience du 20 mars 2018. L'ordonnance du 21 mars 2018 n'est que la transcription de la décision prise par l'autorité de première instance le 20 mars 2018, sur le siège. Les griefs des appelants se révèlent donc infondés.

E. 6

Les appelants sollicitent l'octroi d'une prolongation de six ans à compter de la fin de bail.

E. 6.1

Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de six ans au maximum s'agissant d'un bail commercial (art. 272 al.1 et art. 272b al.1 CO). Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO, ATF 136 III 190 consid. 6, ATF 135 III 121 consid. 2, ATF 125 III 226 consid. 4b, les principes prévalant pour les baux d'habitations pouvant être appliqués aux baux commerciaux, par analogie). La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins

d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b, ATF 105 II 197 consid. 3a). Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail, le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local des locaux commerciaux (art. 272 al.2 CO). Le locataire qui conteste le congé doit aussi rechercher sérieusement des locaux de remplacement pendant la procédure en cours de protection contre les congés. Toutefois, si la question de la nullité ou de l'annulabilité du congé se pose sérieusement, on ne saurait exiger du locataire qu'il procède d'emblée à des recherches (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2003 du 3 novembre 2003 consid. 4.1; BURKHALTER/MATINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 700 s).

E. 6.2

En l'espèce, les appelants sont locataires depuis 1997. Leur clientèle est composée, principalement, de résidents du quartier. Le congé a été notifié en janvier 2017 pour le mois de janvier 2018. Les premiers juges ont tenu compte tant de la relation entre les parties (bail de longue durée) que du préavis d'une année dont les locataires ont pu bénéficier, par une notification en avance du congé ordinaire (dont l'échéance était au demeurant connue des locataires, puisque prévue par le bail). Ils ont tenu compte de l'activité commerciale exercée par les locataires, et donc de la spécificité des locaux dont ils ont besoin. Constatant que les particularités précitées (deux lifts pour l'entretien des véhicules et une machine à pneus) restreignent le marché locatif pour les appelants, les premiers juges ont pertinemment mis en balance les déclarations des locataires attestant que des locaux pouvant correspondre à leurs besoins avaient déjà été trouvés ailleurs à Genève, mais que le rachat du fonds de commerce lié aux locaux constituait, pour eux, le véritable obstacle à un déménagement. S'agissant de l'intimée, son besoin est actuel vu la situation de l'immeuble, qui nécessite des travaux. Ceux-ci sont inclus dans le projet de rénovation et surélévation. En définitive, la prolongation de trois ans accordée par la Tribunal est équitable. Aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'une prolongation plus longue permettrait d'espérer, pour les locataires, une atténuation des conséquences pénibles du congé ou qu'un déménagement ultérieur présenterait pour eux moins d'inconvénients. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point également.

E. 7

Les locataires font grief aux premiers juges d'avoir écarté leur prétention en baisse du loyer de 25% durant la période de prolongation, en application du rendement ou, subsidiairement, du taux hypothécaire, en raison de l'absence de détail comme de motivation venant étayer la baisse sollicitée.

E. 7.1

7.1.1 A teneur de l'art. 272c al. 1 CO, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation. Le locataire peut ainsi solliciter une baisse de loyer en cours de prolongation du bail, comme il pouvait le faire précédemment (LCHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, p. 1020, ch. 6.2). Cela implique, pour la demande de baisse de loyer, qu'elle contienne les indications permettant au juge d'examiner le bien-fondé et les conditions d'application des critères pouvant influencer sur le

montant du loyer. L'adaptation du contrat à l'occasion de la prolongation du bail présuppose une demande du bailleur ou du locataire dans le cadre de la procédure. Le juge ne peut pas intervenir d'office, mais la partie qui sollicite la hausse ou la baisse du loyer doit motiver sa prétention, comme pour une majoration ordinaire du loyer ou une demande de baisse (LACHAT, op. cit., pp. 1022-1023, ch. 6.6).

E. 7.1.2

Le locataire, qui supporte le fardeau de la preuve pour les motifs qu'il invoque à l'appui de sa demande de baisse de loyer, n'a pas à prouver le taux hypothécaire puisque celui-ci est un fait notoire (art. 151 CPC, LACHAT, op. cit., p. 525, ch. 5.3.10). La jurisprudence relative aux hausses de loyer peut s'appliquer, mutatis mutandis, aux demandes de baisse du locataire. Ainsi, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (SJ 1981 p. 504 ss) et constamment suivie depuis lors, l'autorité judiciaire procède à l'examen de la baisse de loyer sollicitée selon la méthode dite relative, c'est-à-dire par rapport au loyer fixé en dernier lieu, lequel est censé procurer un rendement convenable au bailleur, en se fondant sur les critères invoqués par le locataire (ATF 121 III 163 consid. 1.2.d/bb; 124 III 67 consid. 3; 126 III 124 consid. 2a). Le bailleur a cependant la faculté de s'opposer à cette demande de baisse, en démontrant notamment que le rendement de l'immeuble est insuffisant ou que le loyer se situe dans les limites des loyers du quartier ou de la localité (art. 269 et 269a let. a et c CO). Le locataire est en droit de demander la répercussion sur le loyer de la baisse du taux hypothécaire, selon le barème fixé par le Conseil fédéral (art. 13 al. 1 OBLF) et selon une clé généralement applicable à tous les immeubles, y compris ceux qui sont francs d'hypothèques. Le taux hypothécaire à prendre en considération est celui fixé selon l'article 12a OBLF. Le bailleur est en droit de reporter le 40% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation depuis la dernière fixation du loyer (art. 269a al.1 let.e CO; art. 16 OBLF).

E. 7.2

En l'espèce, il y a lieu de répercuter la baisse du taux hypothécaire de référence et le 40% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation au loyer versé depuis le terme de résiliation, à savoir le 31 janvier 2018. Les parties n'ont pas fait valoir d'élément utile pouvant mener à un autre résultat. Il est notoire que le taux hypothécaire de référence à la signature du bail était de 4,5%. Au 31 janvier 2018, il était de 1,5%. La baisse de loyer liée à la baisse du taux hypothécaire est de -26,47%. S'agissant de l'ISPC, son éventuelle évolution se base sur le mois de mai 1993 = 100 points. Au jour de la signature du bail, l'indice connu (septembre et octobre 1997) était de 104 points. Sur la même base de mai 1997, l'indice a une valeur de 114 points au 31 janvier 2018. Cette évolution consacre une hausse de + 3,84%. Au vu de ce qui précède, et en l'absence d'autres éléments compensatoires, il convient d'admettre une baisse de loyer de 22,63% dès le 1^{er} février 2018, pendant la durée de la prolongation du bail confirmée ci-dessus. Le loyer mensuel hors charge sera ainsi porté à 3'095 fr. (arrondi). Le jugement querellé sera réformé sur ce point et la bailleresse sera condamnée à restituer le trop-perçu de loyer.

E. 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. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 octobre 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/851/2018 rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal

des baux et loyers dans la cause C/2952/2017-1-OSB rectifié par le jugement JTBL/881/2018 du 24 septembre 2018. Au fond : Accorde à A_____ et B_____ une baisse de loyer de 22,63% à compter du 1^{er} février 2018. Fixe à 3'095 fr. par mois dès le 1^{er} février 2018 le loyer hors charges de l'arcade d'environ 112 m² et six places de parc pour voitures situés au _____, rue _____ à Genève. Condamne E_____ SA à restituer à A_____ et B_____ le trop-perçu de loyer. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, 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.

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