

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13857/2014

ACJC/172/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 FEVRIER 2018

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B**_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 février 2017, 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

Madame C_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.02.2018.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/121/2017 du 9 février 2017, expédié pour notification aux parties le 14 février 2017, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer mensuel, charges comprises, de la villa de six pièces sise _____, dans la commune de D_____, à 3'400 fr. (ch. 1 du dispositif), condamné la bailleuse C_____ à rembourser aux locataires A_____ et B_____ le trop-perçu de loyer en résultant, avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), réduit la garantie bancaire à 10'200 fr. et ordonné la libération de la différence en faveur des locataires (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, après avoir déjà constaté la nullité du loyer dans un jugement séparé, le Tribunal a considéré que la villa litigieuse, construite en 1961, devait être considérée comme un immeuble ancien. Aucune des parties n'ayant apporté d'éléments relatifs aux loyers du quartier ou permettant d'effectuer un calcul de rendement, il convenait de se fonder sur les statistiques cantonales pour fixer le loyer, faute de mieux.

Le Tribunal s'est ainsi fondé :

- sur le loyer de logements non neufs construits entre 1961 et 1970, à loyer libre, de six pièces, en dehors de la ville de Genève, loués à des nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, soit 3'306 fr.;
- sur le loyer moyen des baux en cours, pour le même type de logement, soit 1'600 fr.;
- sur le loyer mensuel moyen par mètre carré, également pour le même type de logement, soit 15 fr. 35, ce qui correspondait pour la villa litigieuse, à un loyer de 2'916 fr. 50 (15 fr. 35 × 190 m²).

Après avoir établi la moyenne des valeurs précitées, soit 2'607 fr. 50, le Tribunal, statuant ex aequo et bono, a augmenté celui-ci à 3'200 fr., dans la mesure où l'objet loué était une villa possédant la jouissance d'un jardin et l'absence de voisinage. Enfin, les charges n'étant pas incluses dans les loyers tirés des statistiques, le Tribunal a augmenté le loyer précité de 200 fr. par mois. En définitive, le loyer devait être fixé à 3'400 fr., charges comprises.

- B. a. Par acte déposé le 17 mars 2017 auprès du greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, à la fixation du loyer au montant de 1'281 fr. par mois, subsidiairement au montant de 2'006 fr. 75 par mois, charges comprises, dès le 1er septembre 2012, à la condamnation de la bailleuse à leur

rembourser le trop-perçu de loyer en résultant et à la réduction de la garantie bancaire à trois mois de loyer ainsi fixé.

En substance, ils estiment que la bailleresse n'avait pas collaboré à la procédure, notamment en ne délivrant pas les documents permettant de calculer le rendement de l'immeuble litigieux, ce qui aurait dû conduire le Tribunal à fixer le loyer au montant de leurs conclusions, celles-ci n'étant pas déraisonnables. Subsidiairement, les locataires critiquent la méthode de calcul du Tribunal, en ce sens que la médiane et non la moyenne aurait dû être privilégiée, que les défauts présents ne justifiaient pas de procéder à une augmentation de la moyenne des statistiques obtenue et, enfin, que les charges ne devraient être prises en compte qu'à hauteur de 100 fr., en raison des défauts présentes dans la villa. Quant à l'intérêt moratoire sur la restitution du surplus de loyer, celui-ci devait débiter dès une date moyenne.

b. Dans sa réponse du 5 mai 2017, C_____ (ci-après également : la bailleresse) conclut au rejet de l'appel.

En raison de l'ancienneté de la villa, le calcul de rendement n'était plus possible. Elle n'était pas en mesure de produire les documents utiles audit calcul, en raison de leur ancienneté et des « aléas de la vie ». Il n'y avait aucune mauvaise collaboration de sa part. Les défauts de la villa ne devaient pas être pris en considération dans la fixation du loyer, dans la mesure où cette problématique faisant l'objet d'une procédure séparée, qui avait abouti à une réduction du loyer, ainsi qu'à sa condamnation à réparer les défauts. Enfin, le Tribunal n'avait pas mésusé de son pouvoir d'appréciation dans la fixation du loyer, de sorte que son raisonnement pouvait être confirmé.

c. Les locataires ont répliqué le 29 mai 2017, persistant dans le contenu de leur appel. Ils ont produit une pièce nouvelle, à savoir un rapport d'ingénieur du 30 mars 2017, sollicité par eux et relatant des problèmes en lien avec la chaudière et les eaux usées.

d. La bailleresse n'a pas fait usage de son droit de duplique.

e. Les parties ont été avisées le 9 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 23 août 2012, A_____ et B_____ ont pris à bail une villa individuelle de six pièces, sise _____, à D_____, propriété de C_____, pour une durée d'un an dès le 1er septembre 2012, renouvelable ensuite tacitement.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation uniquement.

Le montant du loyer s'élevait à 3'800 fr. par mois, charges comprises.

b. L'avis de fixation du loyer initial du 23 août 2012 ne comportait aucun motif à l'appui du loyer fixé. Il a été remis aux locataires par courrier de la régie du 28 novembre 2012, indiquant notamment : « nous avons omis de vous le transmettre lors de la signature du bail ».

c. Suite à la présence de défauts, les locataires ont procédé à la consignation du loyer et déposé une requête le 8 mai 2014, dans une procédure parallèle (C/_____), visant à valider la consignation opérée et obtenir la réduction du loyer, ainsi que l'exécution de divers travaux.

Par jugement du 21 janvier 2016, le Tribunal a ordonné à la bailleuse la remise en état de la chaudière, des colonnes d'eaux usées, des câbles téléphoniques et de télévision, ainsi que l'évacuation de ses objets, présents dans le grenier. Une réduction de loyer de 10% a été octroyée par le Tribunal durant les périodes hivernales, en raison de la défektivité du chauffage, ainsi qu'une réduction supplémentaire de 8% jusqu'à la suppression des défauts en lien avec les colonnes d'eaux usées.

d. Le 8 juillet 2014, les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en fixation judiciaire du loyer et en paiement. Non conciliée le 9 septembre 2014, la requête a été portée devant le Tribunal le 7 octobre 2014.

Les locataires ont sollicité que le calcul de rendement du bien litigieux soit effectué et conclu, principalement, à une fixation judiciaire du loyer à 1'281 fr. par mois, charges non comprises, et à la condamnation de la bailleuse à restituer le surplus de loyer en résultant, avec intérêts. La réduction de la garantie bancaire a, en outre, été sollicitée.

e. Dans sa réponse du 17 décembre 2014, la bailleuse a conclu principalement à la constatation que le loyer de la villa avait été valablement fixé à 3'800 fr. par mois et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Elle a expliqué avoir rencontré la locataire sur son terrain, avant la conclusion du contrat. Plusieurs visites avaient eu lieu et les locataires avaient proposé un loyer de 4'000 fr. par mois. Elle a fait notamment valoir que l'avis de fixation du loyer était valable et que les locataires commettaient un abus de droit en invoquant la nullité de celui-ci.

f. La recevabilité de la requête des locataires a été admise par jugement du 24 juin 2015, le Tribunal ayant constaté la nullité du loyer et l'absence d'abus de droit des locataires. Ce jugement a été confirmé par la Cour de justice par arrêt du 15 février 2016 (ACJC/205/2016).

g. Il ressort des pièces produites par les parties que l'immeuble est situé sur une parcelle de 3'386 m², qu'il dispose d'un grand jardin et qu'aucun voisin immédiat n'est présent à proximité de l'habitation. La place présente devant la villa, que cela

soit devant l'entrée ou le garage, permet d'y garer plusieurs véhicules. L'immeuble est divisé en trois étages (rez-de-chaussée, 1er étage et grenier), avec une surface au sol d'environ 95 m² par étage, et dispose de deux salles de bain. Il est pourvu d'un lave-vaisselle et d'un réfrigérateur.

h. Lors de l'audience du 15 janvier 2015 du Tribunal, la bailleresse a indiqué avoir construit la villa en 1960, le terrain acheté étant à cette époque vierge. Elle ignorait si elle avait conservé les documents en lien avec l'achat du terrain et le coût de la construction. Dans ses souvenirs, le terrain avait coûté 10 fr. le m².

i. Par ordonnance du 20 janvier 2015, le Tribunal a fixé un délai à la bailleresse pour produire une liste de différentes pièces nécessaires pour procéder à un calcul de rendement de l'objet loué et a ordonné l'audition de témoins.

j. Par courrier du 2 mars 2015, la bailleresse a indiqué ne pas être en mesure de produire les pièces demandées, celles-ci étant trop anciennes. Elle a confirmé, en outre, son opposition à ce qu'il soit procédé à un calcul de rendement.

k. Par courrier du 10 mars 2015, les locataires ont persisté à demander qu'il soit procédé à un tel calcul.

l. Lors de l'audience du 26 mars 2015, la bailleresse a indiqué n'avoir pas conservé les pièces relatives au coût de la construction de la maison, dans la mesure où c'était son époux qui s'en était occupé à l'époque.

m. Lors de l'audience du 6 octobre 2016, l'audition du témoin E_____, ex-employé de la régie immobilière, s'est avéré sans pertinence, ce dernier ne s'occupant pas du logement litigieux.

n. Par plaidoiries écrites du 30 novembre 2016, la bailleresse a persisté à considérer que le loyer n'était pas abusif, en se fondant sur les statistiques cantonales.

o. Quant aux locataires, par plaidoiries écrites du 30 novembre 2016 également, ils ont persisté dans les conclusions prises à l'appui de leur requête.

p. Les locataires ont encore dupliqué le 14 décembre 2016, persistant dans leurs conclusions et informant le Tribunal que le loyer de 1'281 fr. par mois figurant dans les conclusions devait se comprendre charges comprises.

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_388/2016 du 15 mars 2017; 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1).

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661, consid. 1.1).

1.2 Dans leurs conclusions en première instance, les locataires ont sollicité la fixation judiciaire du loyer à 1'281 fr. par mois, étant précisé que le loyer convenu contractuellement s'élève à 3'800 fr. En multipliant la différence de loyer précitée par vingt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($2'519 \text{ fr.} \times 12 \text{ mois} \times 20 = 604'560 \text{ fr.}$), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 Les appelants ont produit une pièce nouvelle dans le cadre de leur duplique du 29 mai 2017, à savoir un rapport d'ingénieur du 30 mars 2017. Dans la mesure où ledit rapport aurait pu être versé à la procédure plus tôt si les appelants avaient fait

preuve de toute la diligence requise, il sera déclaré irrecevable, les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC n'étant pas réunies.

Au demeurant, comme il le sera vu plus bas, cet élément n'est pas pertinent pour la solution du litige (infra, consid. 4.3).

3. 3.1 Dans un premier grief, les locataires reprochent au Tribunal de n'avoir pas tenu compte du manque de collaboration de la bailleuse, un tel comportement devant justifier, selon eux, de ne pas s'écarter des conclusions présent dans leur requête.

3.2 3.2.1 Selon la jurisprudence, lorsque les pièces à disposition du juge ne permettent pas de déterminer le rendement net, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.2; Maag, « Urteil des Bundesgerichts 4A_129/2008 vom 10. Juni 2008 » in MRA 4/2008 p. 149; DIETSCHY-MARTENET, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI (éd.), 2^{ème} éd., 2016, n. 64 ad art. 270 CO).

3.2.2 Dans la première hypothèse, soit lorsque le bailleur refuse de produire les pièces comptables en sa possession, sans aucune justification, il viole son obligation de collaboration. Cette violation procédurale ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est uniquement dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences du refus de collaborer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4; 4A_257/2014 du 29 septembre 2014 consid. 3.5 et les références citées).

Ainsi, en l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, d'amener le juge à croire les indications de l'autre partie (cf. arrêts du Tribunal fédéral 5A_81/2011 du 23 septembre 2011 consid. 6.1.3; 4P.201/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.4.1).

Si le juge dispose de données statistiques cantonales ou communales, il ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid 3.3.1).

Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres tirés de ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2001 du 28 février 2011 consid. 5), du montant du loyer payé par le précédent locataire (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 déjà cité consid. 2.5) ou de l'expérience du juge

(arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 déjà cité également, consid. 5.1.2). A cet égard, ce dernier dispose d'une grande marge d'appréciation (art. 4 CC).

Cette jurisprudence est critiquée par certains auteurs, dans la mesure où – indépendamment de l'absence justifiée ou non de production des pièces par le bailleur – le juge doit tout de même se référer aux statistiques cantonales. Une telle obligation faite au juge pourrait inciter le bailleur, malgré le fait qu'il soit en possession des documents pertinents, à ne pas les produire, en particulier si les données statistiques s'avéraient plus favorables qu'un calcul du rendement. Dans cette hypothèse, le bailleur serait ainsi récompensé de son manque de collaboration (cf. DIETSCHY-MARTENET, « Fixation du loyer initial admissible lorsque le bailleur ne fournit pas les pièces nécessaires au calcul de rendement net (arrêt 4A_461/2015) » in Newsletter bail.ch d'avril 2016).

En matière de loyer abusif, lorsque le bailleur refuse de produire les pièces pertinentes sans justification objective, une partie de la doctrine est d'avis que le juge peut réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions du locataire, à condition que celui-ci ne soit pas déraisonnable (FETTER, La contestation du loyer initial, thèse, Berne, 2005, n. 517, p. 237; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 86 ad art. 270 CO; WEBER, Basler Kommentar, n. 12a ad art. 269 CO).

3.2.3 Dans la seconde hypothèse, lorsque le bailleur justifie le défaut de production de pièce, son attitude ne doit pas être prise en compte. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit exclusivement de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire, ou de l'expérience du juge, comme mentionné précédemment (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid 3.3.2).

3.3 Dans son jugement, le Tribunal a considéré implicitement qu'au regard de l'ancienneté de l'immeuble (la villa datant de 1961), il convenait de prendre en compte les loyers comparatifs, le critère du rendement net n'étant pas pertinent. Il ne s'est pas prononcé sur l'attitude de la bailleuse, notamment si celle-ci constituait ou non un manque de collaboration.

3.4 La bailleuse a indiqué n'avoir pas conservé les documents d'acquisition, de construction et de financement de son bien. L'ancienneté des documents sollicités et les aléas de la vie avaient fait en sorte qu'elle n'était plus en possession de ceux-ci. En outre, lors de son audition, elle a déclaré que c'était initialement son mari qui s'était occupé à l'époque de ces questions. Pour l'ensemble de ces raisons, elle n'était pas parvenue à produire les documents pertinents.

Une telle explication n'apparaît pas manifestement infondée s'agissant d'un immeuble construit il y a plus de 50 ans. S'il est vrai que certains documents, notamment l'acte d'achat du terrain, doivent pouvoir se retrouver en mains de tiers, notamment d'un notaire, il ne ressort pas de la procédure que les locataires, assistés pourtant d'un mandataire professionnellement qualifié, rompu en droit du bail, ont sollicité l'apport de ce document, conformément à leur obligation. La bailleresse n'est, du reste, pas tenue de rechercher d'elle-même des pièces qu'elle ne détient pas en ses mains (cf. ATF 142 III 568 consid. 2.2). Quoi qu'il en soit, en l'absence de document en lien avec la construction de l'immeuble et des fonds propres investis, sans compter l'ancienneté des chiffres en question, le calcul de rendement n'était pas possible.

En fixant le loyer, faute de mieux et en l'absence d'autres pièces des parties, sur la base des statistiques cantonales, et en ne retenant pas un refus injustifié de produire des pièces de la part de la bailleresse, le raisonnement du Tribunal n'est pas critiquable, de sorte qu'il sera confirmé. Cette conclusion s'impose d'autant plus que l'immeuble est ancien et que la hiérarchie des critères est inversée, en ce sens que les loyers du quartier priment (ATF 124 III 310 consid. 2).

4. **4.1** Dans leur second grief, les locataires s'en prennent au raisonnement des premiers juges sur la fixation judiciaire du loyer, ainsi que l'absence de prise en compte de l'état de vétusté et des défauts présents dans la villa litigieuse.

4.2 Selon la jurisprudence, les statistiques éditées par l'Office cantonal genevois de la statistique (ci-après : OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, 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, il est possible de se référer à une valeur moyenne. 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 les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3).

La statistique relative aux loyers moyens indique à la fois la moyenne et la médiane des loyers, ainsi que l'écart-type (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010).

Selon les explications y relatives, la « moyenne » est la notion la plus commune. Le loyer mensuel moyen des logements, tout comme le loyer mensuel moyen par pièce ou le loyer mensuel moyen par m², est une simple moyenne arithmétique, soit le rapport entre la somme des loyers et le nombre de logement correspondant.

La moyenne est, en général, la meilleure caractéristique de la tendance centrale. Pourtant, dans le cas des loyers, la moyenne est très influencée par les observations extrêmes. Selon les cas, elle peut donc être tirée vers le haut ou vers le bas (OCSTAT, Ibid., p. 6).

La « médiane » est la valeur effective (pour un nombre impair d'observations) ou estimée (pour un nombre pair d'observations), pour laquelle la moitié des observations lui est supérieure et l'autre moitié lui est inférieure. Pour la déterminer, les observations sont classées préalablement par ordre de grandeur croissante ou décroissante. Le loyer médian n'est pas influencé par des observations anormalement grandes ou anormalement petites, qui pourraient être considérées comme aberrantes ou trop particulières. L'OCSTAT considère que, pour cette raison, cette valeur est sans doute plus significative que le loyer moyen, à condition toutefois de disposer d'observations en assez grand nombre et sans hétérogénéité excessive (OCSTAT, Ibidem).

Quant à « l'écart-type » mentionné dans les statistiques, il mesure l'écart des observations de la série par rapport à leur moyenne. Faible, il indique une accumulation forte des données autour de la moyenne. Grand, il signifie un étalement considérable des valeurs de la série. Il s'exprime dans les mêmes unités que la moyenne, soit en franc, dans le cas des loyers (OCSTAT, ibid., p. 7).

Dans un arrêt, le Tribunal fédéral n'a pas considéré comme arbitraire la prise en compte d'un « loyer moyen » d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soit, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid 5.4.2).

4.3 La vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer. En effet, la vétusté d'un immeuble se reflète déjà dans l'année de construction de celui-ci, qui est pris en compte dans les statistiques des loyers. Quant aux défauts éventuellement présents, résultant ou non de l'état de vétusté, ils peuvent déjà faire l'objet d'une réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO), de sorte qu'il ne se justifie pas, ici encore, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une réduction à double pour ce motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer. Ainsi, la fixation judiciaire du loyer doit se déterminer sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des locataires.

En l'espèce d'ailleurs, les locataires ont déjà obtenu une telle réduction pour ce motif, dans une procédure parallèle (supra « en fait », point C.c). Le jugement querellé, qui ne prend pas en compte les défauts présents, se révèle non critiquable sur ce point également.

4.4 S'agissant de l'utilisation des valeurs moyennes par le Tribunal, il ressort des statistiques que le prix moyen du loyer, pour un logement de six pièces, a été déterminé sur la base de 130 observations (pour le prix moyen des loyers selon le nombre de pièces) et 128 observations (pour le prix moyen au m²), soit un nombre relativement faible de biens immobiliers. Dans ces conditions et conformément à ce qu'indique l'OCSTAT dans sa documentation, la valeur médiane n'apparaît pas des plus représentatives, dans la mesure où elle suppose, pour être pertinente, de disposer d'un grand nombre d'observations, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Pour déterminer si la moyenne n'est pas excessivement disproportionnée de la réalité, il faut se référer à l'écart-type constaté. Or, selon les statistiques pertinentes, cet écart-type par rapport à la moyenne se révèle relativement faible par rapport au niveau du loyer (84 fr. pour les loyers mensuels et de 4 fr. 65 pour les loyers mensuels au m²), de sorte qu'il indique une forte accumulation des données autour de la moyenne constatée, renforçant ainsi sa pertinence.

Au regard de ce qui précède, en prenant pour référence la valeur moyenne tirée des statistiques cantonales, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation.

4.5 Pour tenir compte des particularités du bien, le Tribunal a augmenté le loyer issu de la moyenne statistique de 600 fr., relevant que l'objet loué n'était pas un appartement mais une villa, possédant un grand jardin ainsi que l'absence de voisin. Les locataires contestent ce montant, estimant qu'en raison du mauvais entretien du jardin et de l'état général de la villa, la pondération de la moyenne statistique ne devrait pas dépasser 150 fr.

Comme déjà indiqué précédemment, la présence de défauts n'a pas à être prise en compte dans la fixation judiciaire du loyer (supra point 4.3).

Sur la majoration à appliquer, il ressort de la jurisprudence qu'une majoration de 100 fr. a été appliquée par place de parking, 400 fr. pour la présence d'un jardin, ainsi que 1'000 fr., pour tenir compte à la fois de la présence d'un jardin et le fait que l'objet loué était une villa (ACJC/1499/2015 du 7 décembre 2015 consid. 2.6; ACJC/158/2015 du 16 février 2015 consid. 6.2).

Il ressort notamment des pièces produites par les parties que la villa est subdivisée en trois niveaux, avec la présence d'un grenier dont les locataires disposent de la jouissance. Le rez-de-chaussée ainsi que le premier étage sont pourvus d'une salle de bain. La villa est équipée d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. L'espace

disponible à l'extérieur de la villa offre la possibilité aux locataires de garer deux véhicules au moins, ce dont ils font usage, comme le révèlent les photographies produites. Les locataires disposent également d'un grand jardin, de plus de 3'000 m². Enfin, selon les photographies et les plans produits, il n'y a pas de voisinage immédiat.

Au regard des particularités précitées, l'augmentation de 600 fr. opérée sur la moyenne statistique par le Tribunal – pour tenir compte des particularités de l'objet loué – n'apparaît pas excessive et se révèle conforme à jurisprudence précitée. Le grief des locataires à ce sujet doit, en conséquence, être rejeté.

4.6 Il en est de même de l'augmentation retenue à titre de charges de chauffage et d'eau chaude, étant précisé que les locataires ne motivent pas suffisamment leur grief à cet égard, se contentant de relever que le montant de 200 fr. « apparaît excessif » et que le chauffage est défectueux. Comme déjà indiqué, le caractère éventuellement défectueux des installations n'entre pas en considération dans la fixation du loyer.

4.7 En définitive, le montant du loyer fixé par le Tribunal sera confirmé.

5. 5.1 Dans un dernier grief, les locataires reprochent au Tribunal d'avoir fixé la date de départ des intérêts à la date du jugement, en lieu et place d'une date moyenne non précisée.

5.2 Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a estimé que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire – qui a pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prenait effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande – les intérêts devaient courir à la date du jugement, faute d'exigibilité de la créance avant la fin de la procédure, conformément aux règles générales du code des obligations (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO) et de l'art. 270e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 consid. 6c et références citées). L'application de l'art. 270e CO en cas de nullité de loyer initial ne fait pas l'objet d'avis de doctrine tranché, même si son application semble admise (DIESTCHY-MARTENET in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^{ème} éd., 2017, n° 10 ad art. 270e CO et les références citées). En pratique, les tribunaux genevois, en matière de fixation judiciaire du loyer, font courir les intérêts à la date d'entrée en force du jugement (STASTNY, in Plaidoyer n° 2/2014, p. 39, qui estime toutefois, sans le motiver, que l'art. 270e CO ne serait pas inapplicable dans ce cas de figure et que la date moyenne serait, dès lors, préférable). La question peut toutefois rester indécise pour les raisons qui suivent.

Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO; ATF 128 III 535,

consid. 3.2). En matière de prestation pécuniaire, pour être valable, l'interpellation du créancier doit être en principe chiffrée (ATF 129 III 535 précité, consid 3.2.2).

En l'espèce, il n'existe aucune interpellation des locataires à l'égard de la bailleuse pour solliciter la restitution des surplus de loyer versés. En fixant le point de départ des intérêts moratoires à la date du jugement, le jugement du Tribunal s'avère, au regard de ce qui précède, conforme au droit, de sorte qu'il sera également confirmé ce point.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé.

- 6.** La procédure d'appel en matière de baux et loyers est gratuite, indépendamment de la valeur litigieuse. Il n'est en outre pas alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 116 al. 1 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 17 mars 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/121/2107 rendu le 9 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13857/2014.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Mark MULLER, 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 CHF 15'000.- cf. consid. 1.2.