

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14683/2016

ACJC/67/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 JANVIER 2019

Entre

Madame A_____ et **Monsieur B_____**, domiciliés route _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2018, comparant en personne,

et

Madame C_____, intimée, comparant par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.01.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/244/2018 du 20 mars 2018, communiqué aux parties par pli du 22 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer mensuel de la villa de cinq pièces sise _____ à _____ (GE), à 5'250 fr., charges non comprises (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré que la villa n'entraînait pas dans la catégorie des maisons familiales de luxe, de sorte que les dispositions du Code des obligations sur la protection contre les loyers abusifs s'appliquaient.

Laisant ouverte la question de l'abus de droit de B_____ et de A_____, locataires, ils ont retenu que ces derniers n'avaient pas contesté le calcul de rendement qu'ils avaient requis et produit par C_____, bailleresse, alors qu'ils avaient eu la possibilité de le faire à plusieurs reprises. Ledit calcul étant dûment étayé par les pièces produites par la bailleresse, il devait être admis.

- B. a.** Par acte déposé le 7 mai 2018 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après également : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à la fixation du loyer mensuel de la villa litigieuse à 4'095 fr.

Ils font grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits. Ils soutiennent avoir contesté le calcul de rendement produit par la bailleresse et le seul calcul de rendement produit par elle faisait apparaître un loyer mensuel à hauteur de 4'148 fr., charges non comprises.

Ils ont allégué à l'appui de leur appel des faits nouveaux documentés par des pièces nouvelles, à savoir un calcul de rendement de la villa en question (pièce 2), ainsi que leur mémoire de réponse daté du 3 février 2017 dans la cause C/1_____/2016 opposant les mêmes parties (pièce 3).

b. C_____ (ci-après également : la bailleresse) conclut, à la forme, à l'irrecevabilité des pièces nouvellement produites par les locataires et, au fond, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé.

c. Par réplique du 26 juillet 2018, les locataires ont indiqué que la réelle motivation de la bailleresse s'avérait être la vente au prix fort de l'objet loué. Pour le surplus, ils ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont allégué des faits nouveaux documentés par des pièces nouvelles, à savoir un courrier daté du 6 mars 2017 du conseil de la bailleresse à leur conseil (pièce 4), ainsi qu'un courriel du conseil de la bailleresse à Me D_____ daté du 2 mars 2018 (pièce 5).

d. Par duplique du 4 septembre 2018, la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites dans la réplique. Pour le surplus, elle a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 19 septembre 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. C_____ a acquis le 3 octobre 2001 les parcelles n^{os} 2_____ et 3_____ sises au _____ à _____ (GE).

b. La parcelle de 1206 m² comporte une villa de cinq pièces avec un studio indépendant, un jardin, un cabanon, ainsi qu'un atelier situé au-dessus du garage.

c. C_____ a habité cette maison, avant de la mettre en location à plusieurs reprises à partir du 15 août 2008 pour un loyer mensuel de 10'000 fr. et, à partir du 1^{er} mars 2011, pour un loyer de 8'500 fr. par mois.

d. De 2010 à 2014, la propriétaire a réalisé des travaux sur la villa pour un montant de 76'488 fr. 65 (réfection de la cuisine, remplacement du chauffage, réfection du carrelage de la salle de bains, remplacement et réfection des canalisations eaux usées / eaux claires, motorisation du portail).

e. Le 14 janvier 2015, A_____ et B_____, locataires, et C_____, bailleresse, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location de la villa en question.

f. Le bail à loyer a été conclu pour une durée de neuf ans, du 15 janvier 2015 au 14 janvier 2024.

A cette occasion, E_____ a représenté la bailleresse en agissant comme intermédiaire entre cette dernière et les locataires.

Une première version du contrat ne mentionnait que B_____ comme locataire. Une seconde version comporte le nom des deux locataires.

Le loyer annuel a été fixé à 63'000 fr., hors charges, soit 5'250 fr. par mois.

Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis aux locataires.

Une garantie bancaire de 15'750 fr. a été constituée auprès de F_____.

g. L'article premier des clauses particulières du contrat de bail à loyer indique que : *«les locataires déclarent bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mis à leur disposition et n'en pas demander une désignation plus complète; ils les acceptent pour la durée du bail dans l'état où ils les reçoivent et s'engagent à n'en pas faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués ni*

en modifier la distribution. Nonobstant cet Article 1 il a été convenu entre les parties que les locataires auront le droit d'entreprendre la rénovation de la toilette du rez-de-chaussée, de celle du premier étage, de sa salle de bains et de douche ainsi que du dressoir selon les plans préalablement approuvés par le bailleur. Les frais de cette rénovation seront avancés par les locataires et seront pris en charge par le bailleur, sous forme d'une franchise de loyers d'un montant forfaitaire de 4 mois pouvant s'étendre sur accord du bailleur à 5 mois de loyers maximum. Tout dépassement éventuel sera aux frais des locataires».

h. Les locataires ont entrepris des travaux dans la villa concernée pour un montant total de 55'541 fr. 58.

i. Ils ont été dispensés du versement des loyers du 15 janvier au 15 juin 2015. Ils se sont ensuite acquittés des loyers de juillet, août et octobre 2015, puis ont cessé tout versement.

j. Le 4 février 2015, les locataires ont écrit à E_____ pour la tenir informée des travaux prévus. Ils indiquaient également qu'il y avait un problème de chauffage au rez-de-chaussée. La chaudière fonctionnait parfaitement, mais ils n'arrivaient pas à obtenir une température ambiante de plus de 19 degrés car, apparemment, de l'air entraînait depuis l'extérieur, soit par un trou derrière la cuisine, soit par le vide sanitaire.

Par courriel du 26 février 2016, E_____ a indiqué aux locataires que la bailleuse était d'accord de prendre à sa charge les travaux convenus dans le contrat de bail à loyer pour un montant de 26'250 fr. (soit cinq mois de loyers) et des travaux supplémentaires pour un montant de 10'873 fr. 95 (isolation du plancher, réducteur de pression, portail et remplacement du lave-vaisselle), les montants étant compensés avec les loyers dus. Elle a précisé que les locataires restaient devoir le montant de 20'626 fr. 05 représentant les loyers jusqu'à mi-mars 2016.

k. Le 31 mai 2016, le conseil de la bailleuse a mis en demeure B_____, sous menace de résiliation du bail, de payer les arriérés de loyers d'un montant de 47'250 fr. au 14 juin 2016, déduction faite des cinq mois de gratuité de loyers accordée. Il a précisé que des travaux effectués sans l'accord de la bailleuse n'étaient pas susceptibles de fonder des prétentions financières.

Le 24 juin 2016, le conseil de la bailleuse a une nouvelle fois mis en demeure B_____ de régler la somme de 52'500 fr. sous menace de résiliation du bail.

l. Par courrier du 14 juillet 2016, G_____ a attiré l'attention des locataires sur la non-conformité des garde-corps des fenêtres au premier étage. Il leur était demandé de remédier à ce problème, afin d'éviter en cas de sinistre une

rétractation de prise en charge de l'assurance. Le courrier mentionnait pour objet : «Police d'assurance RC Ménage H_____».

m. Par requête du 19 juillet 2016 déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 3 octobre 2016 puis portée devant le Tribunal le 2 novembre 2016, les locataires ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne un calcul de rendement, principalement, fixe à 3'200 fr. par mois, charges comprises, le loyer, sous réserve d'amplification suite au calcul de rendement, condamne la bailleresse à rembourser le trop-perçu, la condamne à leur rembourser la somme de 37'123 fr. 95 au titre des travaux effectués et les autorise à compenser ce montant sur les loyers échus ou à échoir, leur octroie une réduction de loyer de 50% pour les mois d'octobre et novembre 2015 pour le problème d'isolation thermique, ordonne à la bailleresse de poser des garde-corps aux fenêtres du premier étage, leur octroie une réduction de loyer de 10% en raison de ce défaut dès le 15 janvier 2015 jusqu'à la pose des garde-corps, et les autorise à compenser les réductions de loyer susmentionnées sur les loyers échus ou à échoir.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont notamment produit les factures relatives aux travaux.

L'affaire a été inscrite sous deux numéros de cause distincts, la requête en fixation du loyer initial sous le numéro C/14683/2016 en procédure simplifiée et la demande en exécution de travaux, en réduction de loyer et en paiement sous le numéro C/4_____/2016 en procédure ordinaire.

n. Par mémoire réponse du 12 décembre 2016 dans la cause C/4_____/2016, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires.

o. Par mémoire réponse du même jour dans la cause C/14683/2016, la bailleresse a conclu, principalement, à ce que le Tribunal déclare la demande en fixation judiciaire du loyer irrecevable, en raison du caractère luxueux du bien loué, et dise que le loyer demeure ainsi fixé à 5'250 fr. et, subsidiairement, à ce qu'il fixe le loyer de la villa à 5'250 fr. charges non comprises, compte tenu du calcul de rendement produit, et déboute les locataires de leurs conclusions.

En substance, pièces à l'appui, la bailleresse a calculé un rendement admissible de 21'328 fr. 60 auquel s'ajoutaient les intérêts hypothécaires à hauteur de 23'925 fr., les charges d'entretien (moyenne 2010-2014) à hauteur de 16'425 fr. 45 et l'impôt immobilier à hauteur de 1'500 fr., soit un état locatif admissible de 63'179 fr. 05, ce qui représentait un loyer mensuel de 5'264 fr. 90, supérieur au loyer convenu par les parties.

p. Le 3 février 2017, les locataires ont produit dans les deux causes, comme pièce complémentaire, un procès-verbal de constat du 25 janvier 2017 établi par

Me I_____, huissier judiciaire, indiquant que l'isolation de la villa n'était pas efficace, des filets d'air passant par l'encadrement de presque toutes les fenêtres ainsi qu'au fond des tiroirs et placards de la cuisine, et que les murs donnant sur l'extérieur étaient glacés. Il a indiqué avoir dû garder sa veste durant la visite, la température étant «extrêmement froide» à l'intérieur. Lors de son passage, la chaudière était réglée sur 23 degrés, alors que les radiateurs de la villa n'étaient pas à cette température. L'huissier a fait remarquer dans son constat que la villa devait être destinée à un usage secondaire comme villa d'été, les isolations étant pratiquement inexistantes. Il a finalement mentionné que les barres extérieures de protection sur les fenêtres des chambres à l'étage étaient situées à une hauteur qui n'était plus conforme aux normes en vigueur.

q. Lors des débats d'instruction de l'audience du 17 mars 2017, durant laquelle les deux causes ont été instruites, les locataires ont produit comme pièce complémentaire un courrier du 9 février 2017 mettant en demeure la bailleuse de faire réaliser les travaux listés d'ici le 29 mars 2017, à défaut de quoi les locataires consigneraient leur loyer.

Les parties ont sollicité une inspection locale, afin de déterminer le caractère luxueux ou non du bien loué. La bailleuse a requis l'audition de E_____ sur l'intégralité des allégués de la réponse et un délai lui a été accordé par le Tribunal pour produire les photos prises lors de l'état des lieux d'entrée.

Après ouverture des débats principaux, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Interrogé comme partie, B_____ a déclaré qu'il avait appris un peu par hasard qu'il aurait dû recevoir un avis de fixation de loyer initial, en discutant avec un ami vers le mois de mars 2015, lorsqu'il avait commencé à avoir des soucis avec la bailleuse. Cet ami savait ce qu'impliquait l'absence d'un tel avis. Après discussion avec son conseil, B_____ a déclaré que finalement, l'entretien avec cet ami avait dû avoir lieu un an auparavant, avant d'aller à l'ASLOCA. Son conseil a précisé que le premier entretien avec son mandant avait eu lieu le 13 octobre 2016. Interrogé par le Tribunal, B_____ a déclaré avoir déjà loué un bien immobilier à Genève, à la route _____, pour lequel il avait reçu un avis de fixation de loyer et n'avoir jamais contesté le loyer. Sur question du Tribunal, il a indiqué avoir déjà intenté une procédure judiciaire en fixation du loyer, mais que les aspects juridiques avaient été traités par leur avocat. Le Tribunal a fait remarquer que l'accord trouvé entre les parties mentionnait expressément que le loyer avait été fixé de manière consensuelle, de sorte que le bailleur était dispensé de remettre aux locataires un nouvel avis de loyer initial sur formule officielle.

Concernant la villa, dès qu'il avait emménagé avec A_____, ils avaient constaté qu'il faisait froid, que les murs étaient gelés et que les fenêtres étaient poreuses.

Ils avaient essayé de trouver la cause du froid avant de se plaindre et avaient constaté qu'elle était due à l'état des fenêtres et à l'absence d'isolation du vide sanitaire. Ils s'étaient alors adressés à E_____ en février 2015. La bailleresse leur avait répondu qu'elle avait elle-même vécu dans la maison et qu'il n'y faisait pas froid. Ils avaient fait des travaux en juillet 2015 qui avaient permis d'atténuer le problème du froid sans le régler. Ils ne payaient pas le loyer pour faire avancer les travaux, mais ils ne l'avaient pas consigné.

La bailleresse a déclaré qu'elle avait vécu dans la maison de 2001 à 2009 et n'avait jamais souffert du froid. Les deux locataires précédents ne s'étaient jamais plaints non plus. Le chauffage avait été remplacé entièrement avant l'entrée des locataires précédents. Ce n'était que lorsqu'elle avait un peu insisté pour obtenir le paiement des loyers que les locataires s'étaient plaints de ce problème de chauffage.

r. Le 17 mars 2017, les locataires ont déposé une demande de récusation à l'encontre de la juge saisie des causes.

s. Par ordonnance du 20 mars 2017, le Tribunal, par appréciation anticipée des preuves déjà administrées, a jugé inutile de procéder à l'inspection locale et à l'audition de E_____, clôturé la phase d'administration des preuves à réception des pièces supplémentaires de la bailleresse et imparti un délai pour le dépôt des plaidoiries écrites.

t. Le 24 mars 2017, la bailleresse a produit des photos de la villa prises lors de l'état des lieux d'entrée.

u. Le 5 mai 2017, les locataires ont déposé leurs plaidoiries finales. Ils ont conclu à l'apport de la cause C/5_____/2014, à une inspection locale et à l'audition de témoins, soit de E_____ et «*l'ami qui les avait renseignés sur leurs droits*». Ils ont persisté dans leurs conclusions pour le surplus. Ils ont allégué qu'ils considéraient que la cause n'était pas en état d'être jugée et se bornaient en conséquence à revenir sur les faits évoqués lors de l'audience du 17 mars 2017, expliquant en quoi ils reprochaient à la juge président lors de l'audience d'avoir excédé ses pouvoirs conférés. Leurs conclusions en travaux et en réduction de loyer n'avaient par ailleurs fait, selon eux, l'objet d'aucune mesure d'instruction. Dans le cadre de l'ancienne procédure en fixation du loyer initial (C/5_____/2014), celle-ci était venue se greffer à une première procédure déjà pendante, soit une demande en paiement liée à un problème de défaut de la chose louée. Les locataires étaient alors assistés par l'ASLOCA et leur avocate avait relevé une informalité sur l'avis de fixation du loyer initial en ce sens qu'il n'était pas motivé. Ils s'étaient laissés guider par leur avocate et à aucun moment, la question de la non-notification d'un avis ne s'était posée. Ils n'avaient donc eu

aucune connaissance du caractère obligatoire d'un avis de fixation et des conséquences de l'absence de notification d'un tel avis.

A la même date, la bailleresse a déposé ses plaidoiries finales et a persisté dans ses conclusions, ajoutant comme conclusion supplémentaire qu'en cas de fixation initiale du loyer différente de celui fixé contractuellement, le Tribunal dise et constate que la gratuité de loyer accordée aux locataires correspondait à cinq fois le loyer mensuel initial fixé judiciairement. La bailleresse s'est encore référée, par surabondance de moyen, au calcul de rendement effectué dans son mémoire réponse qui démontrait, quoi qu'il en était, que le loyer fixé contractuellement devait être validé.

v. Les locataires ont produit le 23 mai 2017 comme pièce complémentaire des devis de l'entreprise J_____ SARL des 14 et 15 mai 2017 d'un montant de 71'020 fr. 80 concernant des travaux d'isolation et de peinture de la villa, de 17'431 fr. 20 pour les mêmes travaux mais dans le studio indépendant et de 38'593 fr. 34 pour la réfection des portes et des fenêtres.

w. Le 24 mai 2017, la bailleresse a déposé une réplique en précisant qu'elle n'avait pas acquiescé à la prétention en paiement des locataires portant sur la somme de 37'123 fr. 95. Le montant correspondait aux cinq mois de gratuité de loyer accordés par la bailleresse. Cette dernière n'avait pas attribué aux locataires un budget en francs, mais une gratuité de loyer dont la valeur était dépendante du loyer qui serait fixé cas échéant par le Tribunal. Les locataires ayant admis ne s'être acquittés que de trois mois de loyer depuis le début du bail, ils restaient débiteurs de la bailleresse, de sorte qu'aucune condamnation en paiement ne pouvait être prononcée. La cause était en état d'être jugée.

x. Le 29 juin 2017, le Tribunal de première instance a admis la requête de récusation et a annulé, sous chiffre 3 du dispositif, tous les actes d'instruction réalisés dans la cause C/4_____/2016.

La bailleresse a recouru contre cette décision auprès de la Cour.

Par ordonnance du 10 octobre 2017, le Tribunal a suspendu les causes C/4_____/2016 et C/14683/2016 jusqu'à droit jugé dans la procédure en récusation pendante devant la Cour de justice.

Le 30 novembre 2017, la Cour a annulé le point 3 du dispositif de l'ordonnance du 29 juin 2017 concernant l'annulation des actes d'instruction et a rejeté le recours pour le surplus.

y. Par ordonnance du 1^{er} février 2018 prononcée par la chambre du Tribunal nouvellement chargée des causes, la reprise de la procédure a été ordonnée et la cause a été gardée 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 correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail à loyer et le montant requis par l'appelant, 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).

1.2 En l'espèce, les appelants ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal à la fixation du loyer à 38'400 fr. par année, charges non comprises. La différence avec le montant du loyer fixé par le contrat de bail à loyer s'élevant à 24'600 fr., la valeur litigieuse se monte à 492'000 fr. et est donc largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable. Bien qu'intitulé recours, celui-ci sera traité comme un appel conformément à la jurisprudence.

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

2.2 En l'espèce, la pièce n° 2 produite par les appelants relative au calcul de rendement n'est pas datée; ceux-ci indiquent qu'elle a été déposée par l'intimée devant le Tribunal. Or, elle ne figure pas dans la procédure. La pièce n° 3 est un fait notoire, de sorte qu'elle est recevable. En revanche, la pièce n° 4 produite à l'appui de la réplique des appelants est antérieure au mémoire d'appel de ces derniers du 7 mai 2018 et est ainsi irrecevable, dans la mesure où elle aurait pu être produite précédemment dans la procédure. De plus, les appelants n'indiquent pas en quoi ils auraient été empêchés de les produire auparavant, ni que leur diligence requise en la matière aurait été respectée.

- 3.** Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits, en tant qu'ils ont contesté, selon eux, le calcul de rendement produit par l'intimée, lequel n'est pas conforme à la loi et applique la méthode dite de l'«objet de luxe».

Le conseil de l'intimée avait expliqué à leur conseil que selon le calcul le plus favorable, le loyer devait être fixé à 4'095 fr., confirmant ainsi la contestation du calcul de rendement de l'intimée.

En outre, ils soutiennent que le seul calcul de rendement produit par l'intimée fait apparaître un loyer mensuel de 4'148 fr., charges non comprises. Après correction d'erreurs matérielles de leur part, ils ont admis un loyer de 4'095 fr.

Enfin, selon les appelants, la réelle motivation de la bailleresse s'avère être la vente au prix fort de l'objet loué, à savoir vide de locataires et sans procédures en cours entre les parties.

3.1 Lorsque le bail a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer n'y soit motivée, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation à titre préjudiciel de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (ATF 140 III 583 consid 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2).

3.2 Le défendeur est censé exposer quels faits allégués dans la demande sont admis ou contestés (art. 222 al. 2 CPC).

Le tribunal détermine si un fait est admis ou contesté sur la base des allégations et de l'attitude des parties. Un fait peut être admis expressément, mais il peut l'être implicitement aussi. La règle selon laquelle tout ce qui n'est pas expressément admis doit être considéré comme contesté n'est pas utile, les contestations devant être alléguées et expliquées. Le Tribunal peut tenir pour admis un fait dont la

dénégation n'est pas expliquée. L'instruction ne doit pas être prolongée et son coût augmenté par des affirmations non circonstanciées (Message CPC 6921).

3.3 En l'espèce, les appelants ont échoué à démontrer avoir contesté le calcul de rendement qu'ils avaient eux-mêmes requis et produit par l'intimée dans le cadre de sa réponse. En effet, une telle contestation ne figure notamment pas dans leurs plaidoiries finales du 5 mai 2017.

L'intimée a de nouveau fait référence à son calcul de rendement à titre subsidiaire dans ses plaidoiries écrites, vu les arguments soulevés par les appelants. Or, les appelants n'ont pas non plus contesté ce calcul de rendement ni dans une éventuelle réplique voire duplique, ni consécutivement à l'ordonnance du Tribunal du 1^{er} février 2018.

En conclusion, les appelants ont donc eu la possibilité de contester le calcul de rendement produit par l'intimée à plusieurs reprises, ce qu'ils n'ont pas fait.

Contrairement à ce qu'ils soutiennent, le Tribunal n'a pas appliqué la méthode dite de l'«objet de luxe» puisqu'ils se sont basés sur le calcul de rendement produit par l'intimée, celui-ci étant conforme à la loi et à la jurisprudence, et étayé par des pièces correspondantes. Le raisonnement du Tribunal d'admettre ce calcul de rendement ne prête donc pas le flanc à la critique.

La procédure a établi que le seul calcul de rendement produit par l'intimée dans la procédure fait état d'un loyer mensuel, charges non comprises, de 5'264 fr. 90 et non de 4'148 fr., comme l'indiquent à tort les appelants. Les premiers juges ont donc retenu à raison un loyer de 5'250 fr., à savoir le loyer prévu par le contrat comme maximum, et non de 4'095 fr., comme le souhaiteraient les appelants après corrections.

Enfin, les appelants ont échoué à démontrer que la réelle motivation de l'intimée s'avère être la vente au prix fort de l'objet loué, comme ils le prétendent, étant précisé que cet élément n'est quoi qu'il en soit pas pertinent dans la résolution de la présente cause.

3.4 Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

- 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 7 mai 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/244/2018 rendu le 20 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14683/2016-1-OSL.

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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.2.