

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15878/2016

ACJC/1504/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 21 NOVEMBRE 2017

Entre

A _____ **SA**, ayant son siège _____ (VD), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2017, comparant par Me Christian LUSCHER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, Case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ (GE), intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.11.2017.

Attendu, **EN FAIT**, que les parties sont liées par un contrat de bail du 14 avril 2016 portant sur un appartement de 66 m² au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève;

Que le bail a pris effet le 15 juillet 2016, le loyer initial, motivé par les loyers usuels du quartier, étant fixé à 22'740 fr. par année, charges non comprises;

Que par requête portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2016, B_____, locataire, a agi en contestation du loyer initial, concluant à ce que celui-ci soit fixé à 16'800 fr. par année, charges non comprises;

Que A_____ SA, bailleresse, a conclu au rejet de la demande;

Que par jugement JTBL/573/2017 du 14 juin 2017, reçu par les parties le 16 juin 2017, le Tribunal a fixé à 18'000 fr. dès le 15 juillet 2016 le loyer annuel, hors charges, de l'appartement en question (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ SA à rembourser à B_____ le trop-perçu de loyer en décaissant (ch. 2), réduit la garantie bancaire à 4'500 fr. et ordonné la libération du solde en faveur de B_____ (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Que par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 17 août 2017, A_____ SA a formé appel contre le jugement précité, dont elle a requis l'annulation;

Qu'elle a conclu à ce que la Cour fixe le loyer initial à 20'400 fr., charges non comprises, à compter du 15 juillet 2016, lui donne acte de ce qu'elle rembourserait au locataire le trop-perçu de loyer en décaissant, dans un délai de trente jours après une décision judiciaire définitive, fixe la garantie bancaire à 5'100 fr. et ordonne la libération du solde en faveur du locataire, respectivement ordonne à celui-ci de verser le montant manquant;

Que par courrier du 7 novembre 2017, le locataire a informé la Cour de ce qu'il acquiesçait aux conclusions prises par la bailleresse dans son appel;

Considérant, **EN DROIT**, qu'en cas de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1);

Qu'en l'espèce, la voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 1 let. a et 308 al. 2 CPC);

Qu'interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable;

Qu'une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action a les effets d'une décision entrée en force (art. 241 al. 2 CPC);

Que le Tribunal raye l'affaire du rôle (art. 241 al. 3 CPC);

Qu'en l'espèce, compte tenu de l'acquiescement de l'intimé, il sera donné suite aux conclusions de l'appelante;

Que la cause sera ensuite rayée du rôle;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 août 2017 par A_____ SA contre le jugement JTBL/573/2017 rendu le 14 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15878/2016.

Au fond :

Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points :

Fixe à 20'400 fr. dès le 15 juillet 2016 le loyer annuel, hors charges, de l'appartement de 3,5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, occupé par B_____.

Donne acte à A_____ SA de son engagement à rembourser à B_____ le trop-perçu de loyer en découlant, dans un délai de trente jours dès l'entrée en force du présent arrêt.

Fixe la garantie bancaire à 5'100 fr. et ordonne la libération du solde en faveur de B_____, respectivement ordonne à B_____ de verser le montant manquant.

Condamne les parties en tant que de besoin à respecter et à exécuter les dispositions du présent arrêt.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Raye la cause du rôle.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.