

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16557/2009

ACJC/390/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 30 MARS 2015**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_ et **Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (Pays-Bas), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2014, comparant par Me Antoine Kohler et Me Pascal Pétroz, avocats, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude desquels ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Monsieur C** \_\_\_\_\_ et **Madame D** \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant par Me Marc Oederlin, avocat, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.04.2015.

---

## EN FAIT

- A. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 12 juin 2014, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2014, communiqué aux parties le 12 mai 2014. Ce jugement a fixé le loyer initial de la maison de 8,5 pièces sise \_\_\_\_\_ (Genève) à 7'000 fr. par mois, charges non comprises, du 23 juillet 2008 au 30 septembre 2011 (ch. 1 du dispositif), a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à rembourser à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : également les locataires) le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ci-après : également les bailleurs) au paiement d'un montant de 170 fr. à titre de taxe d'interprète (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite en ce sens qu'il n'était pas perçu d'émolument ni fixé de dépens (ch. 5) et a indiqué les voies de droit (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que, dans ses arrêts des 14 mars 2011 et 27 mai 2013, la Cour de justice avait admis que les locataires pouvaient invoquer la nullité du loyer initial, de sorte qu'ils avaient à fixer celui-ci. Ils ont débouté les bailleurs de leurs conclusions tendant à l'ordonnance d'une expertise, en tant que le prix de revient de la maison était connu, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de connaître la valeur intrinsèque de celle-ci. Ils ont déduit l'existence d'un rendement abusif, dans la mesure où les bailleurs avaient contrevenu sans justes motifs à leur devoir de collaboration à l'administration des preuves empêchant l'établissement d'un calcul de rendement. Enfin, sur la base des statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) et des particularités de l'objet loué, ils ont fixé *ex aequo et bono* le loyer mensuel de la maison en cause à 7'000 fr. et ont condamné les bailleurs à restituer aux locataires le trop-perçu de loyer en découlant.

**b.** Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ concluent, principalement, à la mise à néant du jugement entrepris, au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et à la condamnation de ces derniers au versement en leur faveur de la différence entre le loyer convenu et le loyer versé, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) afin qu'il statue dans le sens des considérants.

Ils produisent deux pièces nouvelles, soit des courriers des 27 juin et 30 août 2011.

Les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ concluent au déboutement des bailleurs de l'entier de leurs conclusions et à la confirmation du jugement querellé.

c. Les parties ont été avisées le 17 septembre 2014 par le greffe de la Cour que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

**B.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Par acte notarié du 21 juin 2000, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont acquis pour un montant de 1'250'000 fr. une parcelle de 1026 m<sup>2</sup>, sise \_\_\_\_\_ (Genève), sur laquelle est érigée une villa construite en 1988, d'une surface habitable d'environ 260 m<sup>2</sup> selon l'annonce de mise en location, de 217 m<sup>2</sup> selon le rapport du géomètre E\_\_\_\_\_ du 18 janvier 2010, voire de 204,9 m<sup>2</sup> selon la demande d'autorisation de construire de mai 1987, la surface bâtie y compris le sous-sol étant de 340 m<sup>2</sup>.

b. Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont allégué que le prix d'acquisition de ce bien a été faible (presque la moitié du prix du marché) du fait qu'ils l'ont acheté dans le cadre de la faillite de l'ancien propriétaire. En avril 2007, l'agence immobilière F\_\_\_\_\_ avait estimé ce bien à 2'930'000 fr., mais proposait de le mettre en vente à 3'100'000 fr. en raison de la bonne conjoncture et de sa situation "idyllique". Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont vendu cette maison le 5 juillet 2012 au prix de 3'580'000 fr.

c. Ils ont vécu dans cette maison jusqu'en 2008.

d. Le 16 juin 2008, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont remis à bail cette villa individuelle (avec piscine et pool house) aux époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

e. Le contrat, initialement signé le 26 mai 2008 sur la base d'un formulaire en anglais trouvé sur internet par les bailleurs - qui procédaient pour la première fois à la location de leur bien et étaient donc profanes en la matière - a été remplacé par deux contrats en langue française, signés le 16 juin 2008, l'un pour le paiement du loyer en francs suisses et l'autre pour le paiement du loyer en euros.

f. Le bail a été conclu pour une durée initiale de 36 mois et 9 jours, soit du 23 juillet 2008 au 31 juillet 2011, et était renouvelable d'année en année sauf résiliation par l'une des parties trois mois au moins avant la fin du bail.

g. Le loyer mensuel a été fixé à 9'000 fr. et à 3'500 € (soit 14'645 fr. au total au jour de la conclusion du contrat), charges non comprises. L'entretien du jardin à raison de deux visites annuelles ainsi que l'ouverture et la fermeture de la piscine par un spécialiste au début et à la fin de la saison étaient à la charge des bailleurs.

h. Le montant de la garantie de 36'000 fr. versé en espèces aux bailleurs n'a été transféré sur un compte bancaire spécifiquement constitué à cet effet que le

---

15 décembre 2008, parce que les bailleurs attendaient des locataires qu'ils leur retournent l'état des lieux signé.

**i.** Aucun formulaire d'avis de fixation du loyer initial n'a été remis aux locataires. Les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont expliqué avoir eu connaissance de la possibilité d'invoquer la nullité du loyer initial en mars 2009, après avoir consulté l'ASLOCA, suite au refus des bailleurs de transférer la garantie de loyer sur un compte spécifique.

**j.** A compter du mois de novembre 2009, les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont unilatéralement réduit le montant du loyer à 4'000 fr. par mois. Ils ont quitté la maison le 30 septembre 2011.

**k.** Par requête du 2 juillet 2009, déclarée non conciliée et portée le 6 mai 2010 devant le Tribunal, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, motif pris de la nullité du loyer vu l'absence de remise d'avis officiel de fixation du loyer initial, ont conclu à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné et que leur loyer annuel soit fixé à 50'000 fr., charges comprises, dès le 23 juin 2008, avec restitution du trop-perçu et réduction de la garantie bancaire à trois mois dudit loyer.

Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au déboutement des locataires et à leur condamnation à verser le "trop peu" de loyer versé. Ils ont soutenu que l'objet loué était luxueux au sens de l'art. 253b al. 2 CO, ce qui les dispensait de fournir un avis de fixation du loyer initial. Subsidiairement, ils ont plaidé l'abus de droit.

**l.** Par jugement JTBL/1299/2010 du 14 octobre 2010, le Tribunal a débouté les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ des fins de leur requête, considérant que les villas étaient exclues du champ d'application du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux (RPHLC, RS/GE I 4 45.06) et que de surcroît, selon les statistiques de l'Office cantonal de la statistique, le taux de vacance de ce type de biens était, en 2008, au-dessus de 2%, de sorte qu'il n'y avait pas d'obligation pour les bailleurs de remettre un formulaire de loyer initial.

**m.** Par arrêt ACJC/330/2011 du 14 mars 2011, la Cour de justice a annulé ce jugement et renvoyé la cause au Tribunal, afin qu'il examine si l'objet loué constituait un logement de luxe au sens de l'art. 253b CO, respectivement si les locataires commettaient un abus de droit en invoquant les règles de forme des art. 270 al. 2 CO et 24 aLaCC.

**n.** Après avoir effectué un transport sur place et constaté les spécificités de la villa, le Tribunal, par jugement JTBL/875/2012 du 27 août 2012, a débouté les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ de leur requête en fixation judiciaire du loyer, les a condamnés au paiement d'un montant de 170 fr. à titre de taxe d'interprète, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était

gratuite. Il a considéré que les locataires ne pouvaient pas se prévaloir des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs en raison du caractère luxueux de la villa.

**o.** Par arrêt ACJC/655/2013 du 27 mai 2013, la Cour de justice a annulé ce jugement et a renvoyé la cause au Tribunal afin qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires à la fixation du loyer initial et rende une nouvelle décision. Après avoir confirmé que la villa comportait 7,5 pièces, cuisine non comprise, elle a nié le caractère luxueux de la villa et l'abus de droit des locataires à former leur demande.

**p.** Lors de l'audience du 30 septembre 2013, les locataires ont sollicité un calcul de rendement.

**q.** Par ordonnance du 2 octobre 2013, le Tribunal a invité les bailleurs à produire les pièces nécessaires au calcul de rendement net de l'immeuble concerné, en particulier :

- l'acte d'acquisition de l'immeuble ou à défaut toute pièce permettant d'établir son prix d'achat, ses frais d'acquisition et son financement;
- le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires, en précisant les dates auxquelles ils ont été effectués, depuis l'achat de l'immeuble;
- les comptes de gestion et de charges et leur relevé détaillé pour les années 2005 à 2007;
- l'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2007;
- le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire de 2007.

Le Tribunal a par ailleurs expressément attiré l'attention des bailleurs sur les conséquences qui pouvaient être tirées de leur refus de produire ces pièces, à savoir l'indice de ce qu'ils cacheraient un rendement abusif.

**r.** Le 29 novembre 2013, les bailleurs ont produit l'acte de vente de la villa du 21 juin 2000 pour un montant de 1'250'000 fr., un récapitulatif, complété à la main, des frais liés à l'achat de la maison, deux cédules hypothécaires au porteur constituées le 7 juillet 2000 aux montants de 1'150'000 fr. et 50'000 fr., divers devis, factures et quittances relatifs à des travaux d'aménagement effectués en 2000, 2001, 2004, 2007 et 2008 (réparations et rénovations diverses), une déclaration bancaire du 16 janvier 2009 du montant des intérêts hypothécaires au 31 décembre 2008 et un relevé de l'impôt immobilier complémentaire de 2007.

Sur la base de ces pièces, les bailleurs ont effectué "à titre subsidiaire" un calcul de rendement, qui a abouti à un état locatif admissible de 110'578 fr. 45 (soit un

loyer mensuel de 9'214 fr. 90). En particulier, ils ont précisé qu'ils étaient dans l'impossibilité de produire les comptes de gestion des années 2005 à 2007 dans la mesure où la maison n'avait jamais été louée avant juin 2008.

s. Par acte du 30 janvier 2014, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 4'261 fr. dès le 23 juillet 2008 et au remboursement du trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% dès le 23 juillet 2008. Subsidiairement, ils ont conclu, à la fixation du loyer mensuel à 4'786 fr. dès le 23 juillet 2008. A cet effet, ils ont effectué un calcul de rendement sur une base corrigée par leurs soins des montants allégués par les bailleurs, qui arrête l'état locatif à 51'133 fr., soit un loyer mensuel maximum de 4'261 fr. (poste des charges écarté), voire subsidiairement à 4'786 fr. (avec charges 2008). En particulier, ils ont observé que les pièces fournies par les bailleurs ne permettaient ni de déterminer le montant des fonds empruntés, ni de procéder à une moyenne des charges. Dans leur calcul, ils ont ainsi écarté les pièces qui ne correspondaient pas en 2000, 2004 et 2007 à des factures acquittées. En outre, ils ont suggéré de différencier les travaux d'entretien des travaux à plus-value, retenus à hauteur de 60%. Concernant les charges, ils ont, dans un premier calcul, écarté le poste 2008 à l'exception de l'entretien du jardin, et dans un calcul subsidiaire, ils ont étalé les charges de 2008 sur plusieurs années compte tenu de leur amortissement.

t. Dans leurs observations du 6 février 2014, les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et à la condamnation de ceux-ci à leur verser la différence entre le loyer convenu et le loyer versé. Ils se sont prévalus du fait que les travaux d'aménagement avaient entraîné, dans leur ensemble, une plus-value de la maison, laquelle avait ainsi pu être revendue en 2012 à 3'580'000 fr. Le coût desdits travaux devait ainsi être ajouté aux fonds propres. Quant aux charges de l'année 2008, elles n'avaient pas à être étalées dans le temps.

u. Lors de l'audience de plaidoiries du 10 février 2014 devant le Tribunal, le conseil des bailleurs s'est prévalu de son impossibilité de produire toutes les pièces requises par l'ordonnance du 2 octobre 2013. Il a rappelé que ses mandants n'avaient l'obligation légale de les conserver que durant dix ans, délai échu compte tenu de la durée de la procédure. Au surplus, il a conclu à ce que le Tribunal ordonne une expertise pour évaluer la valeur intrinsèque de la maison, dont le prix d'acquisition ne pouvait pas être retenu à son montant réel puisqu'il était sensiblement inférieur au prix du marché. A cet effet, il s'est référé aux ouvrages de doctrine (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, p. 824, LACHAT, Le bail à loyer, p. 434 ss).

Le conseil des locataires s'est opposé à une expertise, considérant que la demande était tardive. Au surplus, il a précisé qu'il s'était abstenu de se prévaloir de l'insuf-

---

finance des pièces utiles à effectuer un calcul de rendement dans l'idée de se montrer raisonnable et de ne pas se référer aux statistiques.

v. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue des plaidoiries des parties.

## **EN DROIT**

1. **1.1** Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 12 mai 2014, en sorte que la présente procédure est soumise au nouveau droit, en application de l'art. 405 al. 1 CPC, selon lequel les "recours" sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties.

En revanche, la demande à l'origine du présent contentieux ayant été introduite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la procédure de première instance était régie par l'ancien droit de procédure genevois (art. 404 al. 1 CPC), soit la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

**1.2** 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 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, au dernier état de leurs conclusions, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 4'261 fr. en lieu et place de 14'645 fr., soit une différence d'au moins 376'939 fr. 15 pendant la durée initiale du bail prévue par le contrat entre les parties (10'384 fr. X 36 mois et 9 jours). La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** 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 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO;

---

REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, les appelants ont produit deux nouvelles pièces en appel, soit deux courriers des 27 juin et 30 août 2011. Ces pièces sont irrecevables, en tant qu'elles ont été déposées avec retard, puisqu'elles pouvaient d'ores et déjà être produites devant les premiers juges, notamment suite à l'arrêt ACJC/655/2013 du 27 mai 2013 renvoyant la cause au Tribunal pour fixer le loyer initial. Les appelants n'ont donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant ces pièces seulement au stade de l'appel. Celles-ci seront écartées de la procédure.

- 3.** Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir violé les art. 253b al. 2 et 270 al. 2 CO, en ne retenant pas que les villas sont exclues du champ d'application du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux et en niant le caractère luxueux de la villa considérée.

La Cour a déjà jugé que la villa considérée n'était pas exclue du champ d'application du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux et que les locataires pouvaient se prévaloir des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs en l'absence du caractère luxueux de la villa (ACJC/330/2011 du 14 mars 2011 et ACJC/655/2013 du 27 mai 2013).

Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont limité leur examen à la demande d'expertise des bailleurs, au caractère abusif du loyer initial et, enfin, à la fixation du loyer initial, sans revenir sur la question de l'application ou non du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux, ni sur celle du caractère luxueux ou non de la villa concernée.

- 4.** Les appelants font grief aux premiers juges de les avoir déboutés de leurs conclusions tendant à l'ordonnance d'une expertise en vue de déterminer la valeur intrinsèque du bien concerné, au motif qu'il leur était impossible de produire des loyers comparatifs du seul fait de la longueur des procédures.

**4.1** Selon l'art. 193 al. 1 aLPC, applicable par renvoi de l'art. 438 al. 1 aLPC, le juge peut, s'il a des éléments d'appréciation suffisants, écarter les demandes relatives à des mesures probatoires dont l'exécution nécessite des délais trop étendus.

Ainsi, une telle mesure peut (doit même) être refusée lorsque le fait à démontrer est d'ores et déjà établi, qu'il n'est pas pertinent ou pas susceptible d'être prouvé, qu'il n'est pas allégué avec précision ou qu'il ne peut faire l'objet d'une appréciation anticipée des preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUILLET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile, ad art. 193, n° 1).

En particulier l'art. 255 aLPC dispose que le juge peut ordonner qu'il soit procédé à une expertise pour l'éclairer sur une question de fait qui exige des connaissances spéciales. L'utilité de cette mesure réside dans l'établissement des faits pertinents (BERTOSSA/GAILLARD/GUILLET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 255).

**4.2** Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose loués (art. 269 CO).

La loi consacre ici l'idée d'un loyer fondé sur les coûts. La chose louée est considérée comme une entité économique. Le propriétaire y investit de l'argent (prix du terrain et de la construction, prix d'achat). Il s'acquitte des charges. Il escompte un profit. C'est en fonction de ces données que le loyer doit être calculé, de manière à procurer au bailleur un revenu équitable, pas davantage (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 425).

Seul le prix de vente effectif doit être pris en considération, même s'il est bas. Il n'y a pas lieu dans ce cas de prendre en compte un prix du marché plus élevé (LACHAT, op. cit., p. 430, BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, p. 821, n. 33 ad art. 269).

**4.3** La Cour relèvera que c'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté la demande d'expertise, au motif qu'il n'était pas nécessaire de connaître la valeur intrinsèque de la maison pour procéder à un calcul de rendement, dans la mesure où ils connaissaient son prix de revient. Ils ont retenu à raison que seul le prix effectif devait être pris en considération au vu des circonstances du cas d'espèce, sans qu'il y ait lieu de prendre en compte un prix de marché plus élevé. Le fait que les bailleurs avaient profité d'un prix avantageux en raison de la faillite du précédent propriétaire n'est pas relevant.

C'est également à juste titre que les premiers juges ont considéré que les hypothèses énoncées par les auteurs cités par les bailleurs pour déterminer le coût de revient, ne s'appliquaient pas dans le cas d'espèce, mais seulement dans le cas d'immeubles anciens (plus de trente ans), lorsqu'il n'était plus possible de fournir des documents attestant du prix d'achat, ou lorsque ces valeurs ne correspondaient

plus à la réalité économique, ce qui n'est manifestement pas le cas dans la présente procédure.

La Cour relèvera encore que les bailleurs n'ont pas établi avoir été dans l'impossibilité de produire des loyers comparatifs.

Enfin, la question de l'éventuelle tardiveté de la demande d'expertise par les bailleurs peut rester en l'état ouverte au vu de ce qui précède.

Partant, le grief des appelants sera rejeté, la requête d'expertise portant sur un fait non pertinent.

5. Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir considéré être dans l'impossibilité d'effectuer un calcul de rendement, en l'absence de production des comptes de gestion pour les années 2005 à 2007, ainsi que de l'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2007. Selon les appelants, l'état locatif admissible s'élevait à 110'578 fr. 45, soit un loyer mensuel de 9'214 fr. 90, sur la base des charges de l'année 2008, dans la mesure où la villa n'avait jamais été offerte à la location avant cette date, et où ils n'étaient pas obligés de garder les pièces comptables plus de 10 ans. Les travaux exécutés en 2008 étaient exclusivement des travaux d'entretien, et non des travaux extraordinaires, de sorte qu'ils devaient tous être pris en considération dans les charges de l'année 2008. Enfin, le prix d'acquisition de la maison concernée était largement en-deçà du prix du marché.

**5.1** Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le cas échéant le loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341 consid. 6c). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 124 III 62 consid. 2b).

Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial appartient au locataire (FETTER, *La contestation du loyer initial*, Berne 2005, p. 94). En application des art. 8 CC et 274d al. 3 aCO, le bailleur doit toutefois collaborer loyalement à la preuve et fournir le loyer initial (LCHAT, *op. cit.*, p. 394).

Le refus du bailleur sans motif justifié de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse d'administrer sa preuve. La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, il n'est pas arbitraire d'inférer de son refus injustifié que le bailleur adopte cette position parce que la production

des pièces qu'il détient n'est pas dans son intérêt et que l'immeuble lui procure un rendement abusif (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4 et 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4).

**5.2** En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison que les bailleurs n'avaient pas satisfait à l'injonction du Tribunal de produire les documents utiles au calcul de rendement sans juste motif. La Cour retiendra, comme les premiers juges, que les bailleurs n'ont pas établi avoir été dans l'impossibilité de produire le décompte des charges d'entretien des années 2005 à 2007, sous le seul prétexte que la maison concernée n'avait jamais été louée avant 2008, puisque les bailleurs avaient dû s'acquitter de frais pendant ces années que la maison soit louée ou non. En outre, l'argument des bailleurs, selon lequel ils n'étaient pas obligés de garder les pièces comptables plus de dix ans n'est pas soutenable, dans la mesure où cette période n'est pas encore écoulée à ce jour.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont donc retenu à bon droit que les bailleurs n'avaient pas justifié leur refus de produire les pièces sollicitées et qu'il fallait donc en déduire un indice de rendement abusif.

En l'absence des comptes de charges des années 2005 à 2007, du contrat de prêt hypothécaire, d'indications au sujet du montant des amortissements et des dates auxquels ils auraient été effectués, la Cour confirmera que le Tribunal n'était pas en mesure d'effectuer un calcul de rendement, dans la mesure où il n'était pas possible de vérifier le montant et l'usage des fonds empruntés, les frais financiers et les amortissements, ainsi que de déterminer la moyenne des charges antérieures à la conclusion du bail.

Au vu de ce qui précède, il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur le détail du calcul de rendement des appelants et l'appel sera rejeté sur ces points.

- 6.** Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas pris en considération les témoignages des professionnels de l'immobilier entendus dans la procédure, lesquels avaient estimé que le prix du marché pour la location de la villa concernée était supérieur au loyer mensuel convenu dans le bail, soit entre 16'000 fr. et 18'000 fr. Selon eux, le Tribunal a fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves en fixant le loyer mensuel de la villa considérée *ex aequo et bono* à 7'000 fr., alors qu'il aurait dû être fixé à hauteur de 17'000 fr.

**6.1** Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au tribunal de réduire le montant du loyer dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3).

Certains auteurs sont d'avis que le juge peut alors réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions - non déraisonnables - du locataire

(arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). De jurisprudence constante, la Cour de justice privilégie les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), 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, elle considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne (ACJC/954/2013 du 7 août 2013). 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 compléter l'élément statistique résultant des baux plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

**6.2** En l'espèce, les premiers juges ont fixé *ex aequo et bono* le loyer de la maison en question à 7'000 fr. par mois. Pour arriver à ce montant, ils ont, dans un premier temps, comparé la statistique de mai 2008 relative au loyer mensuel moyen des logements loués (neufs ou pas neufs) de sept pièces (cuisine comprise) en ville de Genève à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, qui s'élevait à 5'326 fr., avec celle de mai 2008 relative au loyer mensuel moyen des appartements neufs de sept pièces ou plus dans l'ensemble des communes, qui s'élevait à 4'777 fr. (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.03). Puis, ils ont pris en considération le loyer statistique moyen selon le mètre carré pour l'ensemble des logements non neufs loués à de nouveaux locataires en 2008, qui s'élevait à 23 fr. 70, soit à 5'142 fr. par mois en le rapportant à la surface (217 m<sup>2</sup>) de la villa en question (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.04).

S'agissant des baux en cours, les premiers juges ont retenu le loyer moyen d'un appartement de 5,5 pièces (cuisine comprise) dans un immeuble construit entre 1986 et 1990 situé en dehors de la ville de Genève, qui s'élevait en mai 2008 à 2'146 fr., respectivement à 3'316 fr. pour un appartement de 8,5 pièces (cuisine comprise) (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, statistique de mai 2008, p. 63).

Les premiers juges ont également pris en considération la statistique du "loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur statistique, le statut du locataire, en 2008" et retenu que le loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> d'un logement de sept pièces ou plus à loyer libre dans un immeuble construit entre 1981 et 1990, s'élevait à 20 fr. 15, respectivement 4'372 fr. par mois en le rapportant à la surface de la villa concernée.

---

Enfin, les premiers juges ont considéré les particularités de la villa en question, soit le fait qu'elle disposait d'un jardin arboré, d'une piscine extérieure, de deux places de parc couvertes, de 8,5 pièces (cuisine comprise) comprenant en plus trois salle de bains avec toilettes et trois toilettes séparées, un jacuzzi, une salle d'eau avec une buanderie équipée, un large abri "*pool house*", et qu'elle était située à proximité des écoles, des commerces et des transports publics dans un quartier résidentiel de verdure.

La Cour retiendra que le raisonnement suivi par les premiers juges et les éléments retenus pour calculer le loyer initial ne prêtent pas le flanc à la critique. Ceux-ci n'ont donc pas fait preuve d'arbitraire en raisonnant ainsi, contrairement à l'avis des appelants. En se basant sur les statistiques éditées par l'OCSTAT et en les réajustant du fait des particularités de la villa concernée, ils ont correctement appliqué la jurisprudence constante de la Cour de justice.

Le fait que les premiers juges n'ont pas pris en considération les témoignages des professionnels de l'immobilier entendus dans la procédure, comme le reprochent les appelants, n'est pas non plus critiquable, notamment au vu de leur marge d'appréciation et dans la mesure où ils ont fixé le loyer après l'avoir ajusté d'après les particularités de la maison considérée. Cette manière de faire est suffisante et conforme à la jurisprudence. La Cour relèvera encore que les appelants n'ont pas produit dans la procédure d'exemples de loyer pratiqué dans le quartier et que le loyer à hauteur de 17'000 fr., qui devrait être fixé selon eux, n'est pas concevable, dans la mesure où ce montant est supérieur au loyer fixé par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer. L'appel sera donc rejeté sur ces points.

7. Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir statué *ultra petita* (invoquant une violation de l'art. 58 CPC alors que les premiers juges ont appliqué la LPC en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010), en fixant arbitrairement le terme du bail au 30 septembre 2011 et en arrêtant le loyer initial jusqu'à cette date seulement. Ils requièrent que la cause soit renvoyée au Tribunal pour que la question de la durée du bail lui soit soumise.

**7.1** L'interdiction de statuer "*ultra petita*" garantit un aspect particulier du droit d'être entendu, dans la mesure où elle interdit au Tribunal d'inclure dans son jugement des prétentions sur lesquelles les parties n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer en fait et en droit (ATF 116 II 80 consid. 3a). Les conclusions forment le cadre des débats et délimitent la mission du juge (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, *op. cit.*, n. 1 ad art. 132 LPC, n. 10 ad art. 154 LPC).

**7.2** En l'espèce, les parties n'ont pas pris de conclusions quant à la fin du bail, ni au sujet de la date jusqu'à laquelle le loyer fixé judiciairement devait être payé.

En effet, dans leur acte du 30 janvier 2014, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 4'261 fr., subsidiairement 4'786 fr., dès

le 23 juillet 2008 et au remboursement du trop-perçu avec intérêts dès cette même date, sans toutefois conclure jusqu'à quand le loyer nouvellement fixé devait être réglé ni sur la fin du bail.

Dans leur acte du 6 février 2014, les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et à la condamnation de ceux-ci au versement de la différence entre le loyer convenu et le loyer versé, également sans prendre de conclusions au sujet de la date jusqu'à laquelle le loyer devait être payé, respectivement la fin du bail.

Dès lors, l'appel est fondé sur ce point, dans la mesure où les premiers juges ont arrêté la date jusqu'à laquelle le loyer nouvellement fixé devait être payé, alors que les parties n'avaient pas pris une telle conclusion. Le Tribunal est donc allé au-delà des conclusions des parties.

Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera modifié en ce sens, sans qu'il n'y ait rien à renvoi; pour le surplus, il sera confirmé.

- 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, 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 12 juin 2014 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/517/2014 rendu le 8 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16557/2009-5-L.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 de ce jugement en tant qu'il fixe le loyer initial de la maison de 8,5 pièces sise \_\_\_\_\_ (Genève) à 7'000 fr. par mois, charges non comprises, du 23 juillet 2008 au 30 septembre 2011.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Fixe le loyer initial de la maison de 8,5 pièces sise \_\_\_\_\_ (Genève) à 7'000 fr. par mois, charges non comprises, dès le 23 juillet 2008.

Confirme la décision entreprise pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. 1.1).*