REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24319/2019 **ACJC/789/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 17 JUIN 2021

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juillet 2020, comparant par Me Samuel BRÜCKNER, avocat, avenue de Champel 8C, case postale 385, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.06.2021.

Vu la requête en fixation judiciaire du loyer déposée le 19 décembre 2019 par D_____ et C_____ à l'encontre de A_____ et B_____, aux termes de laquelle les premiers ont conclu à ce que le loyer de l'appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble avenue 1_____ à E_____ [GE], soit fixé à 7'380 fr. par année, acomptes de chauffage/eau chaude et frais accessoires (étendus) non compris, sous réserve d'amplification suite au calcul de rendement et à ce qu'il soit ordonné à la partie bailleresse de rembourser à la partie locataire le trop-perçu de loyer en découlant;

Vu la réponse de A_____ et B_____ du 21 février 2020, ceux-ci concluant à la limitation de la procédure à la question de la prescription des prétentions de D_____ et C_____ en remboursement d'un trop perçu et au rejet des conclusions de ces derniers;

Vu l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 8 juin 2021 limitant la procédure dans le sens précité;

Vu le jugement JTBL/553/2020 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juillet 2020 en la cause C/24319/2019-4-OSL, constatant que la requête en fixation de loyer déposée devant le Tribunal de céans le 19 décembre 2019 par D_____ et C_____ à l'encontre de A_____ et B_____ n'est pas prescrite;

Vu l'appel formé le 28 septembre 2020 par A_____ et B_____ contre ce jugement, aux termes duquel ceux-ci ont conclu à l'annulation de ce jugement et au rejet des conclusions de D_____ et C_____;

Vu le mémoire de réponse de C_____ et D_____ du 28 octobre 2020, lesquels ont conclu au rejet de l'appel;

Vu la réplique et la duplique;

Attendu, **EN FAIT**, que le 7 mai 2021, les parties ont déposé des conclusions d'accord, qu'elles ont demandé à la Cour de ratifier, mettant fin à la procédure;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel formé le 28 septembre 2020 par A_____ et B_____ est recevable (art. 308, 310 et 311 CPC);

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

Qu'en l'espèce, l'accord conclu par les parties peut être homologué;

Que la Cour rayera raye la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC);

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 II 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme:

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/553/2020 rendu le 29 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24319/2019-4-OSL.

Au fond:

Annule ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau d'entente entre les parties :

Ratifie la convention conclue entre les parties, qui fait partie intégrante du présent arrêt, dont la teneur est la suivante:

"**Article 1 Remboursement de loyer**

Les époux A/B_____ s'engagent à rembourser à Madame C_____ et Monsieur D_____ un montant de 33'000 fr.

Article 2 Echéances de paiement

Les parties conviennent que ce montant sera payé selon les échéances suivantes :

1. 9'000 fr. au plus tard le 30 juin 2021;
2. 3'000 fr. au plus tard le 30 septembre 2021;
3. 3'000 fr. au plus tard le 31 décembre 2021;
4. 3'000 fr. au plus tard le 31 mars 2022;
5. 3'000 fr. au plus tard le 30 juin 2022;
6. 3'000 fr. au plus tard le 30 septembre 2022;
7. 3'000 fr. au plus tard le 31 décembre 2022;
8. 3'000 fr. au plus tard le 31 mars 2023;
9. 3'000 fr. au plus tard le 30 juin 2023.

Article 3 Retard de paiement

En cas de retard de paiement d'une des échéances prévues à l'art. 2 et si le montant concerné n'est pas parvenu à Madame C_____ et Monsieur D_____ dans un délai de 10 jours à compter de la réception par les époux A/B_____ d'une mise en demeure, les

époux A/B_____ s'engagent à verser à Madame C_____ et Monsieur D_____, en plus du montant visé à l'art. 1, un montant de 132'000 fr. (cent trente-deux mille francs suisses).

Dans cette hypothèse, tant le montant prévu à l'art. 1 al. 1 que le montant prévu à l'art. 3 al. 1 seront immédiatement exigibles, sous déduction des paiements déjà opérés par les époux A/B_____ en exécution du présent accord.

Article 4 Modalités de paiement

Les paiements prévus par le présent accord sont faits sur le compte :

Banque : G_____

Titulaires du compte : Monsieur D_____ et/ou Madame F_____
No de compte : 2_____
IBAN : 3_____
BIC : 4_____

Article 5 Fin de la procédure C/24319/2019

Les parties conviennent de communiquer le présent accord à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice aux fins de sa ratification en tant que conclusions d'accord mettant fin à la procédure C/24319/2019.

Chaque partie supportera ses propres frais liés à cette procédure.

Article 6 Solde de compte

Les parties confirment n'avoir pas d'autres prétentions que celles découlant du présent accord au jour de sa signature.

Moyennant l'exécution de la bonne exécution du présent accord, les parties se donnent quittance pour solde de tous comptes et toutes prétentions.

Article 7 Communication de l'accord

Dès sa signature, le présent accord sera communiqué à la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice en exécution de l'art. 5.

Les parties pourront se prévaloir du présent accord et de la décision d'homologation auprès de toute personne, notamment les autorités fiscales cantonales".

Condamne, en tant que de besoin, les parties à exécuter et à respecter la présente décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Raye la cause du rôle.

<u>Siégeant</u> :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Stéphane PENET et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.