

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25257/2010

ACJC/1202/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 OCTOBRE 2013

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés route _____ (VD), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} novembre 2011, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur C_____, représenté par _____ Genève, intimé, comparant par Me Cambyse Younossian, avocat, boulevard Helvétique 30, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 12 avril 2013

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.10.2013.

Vu l'arrêt (4A_38/2013) rendu le 12 avril 2013 par le Tribunal fédéral dans la cause opposant A_____ et B_____, locataires, à C_____, bailleur, admettant partiellement le recours et renvoyant la cause à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice pour nouvelle décision;

Attendu que, selon cet arrêt, les parties ont conclu le 18 avril 2008 un contrat de bail portant sur la location d'une villa située à D_____, pour un loyer annuel de 96'000 fr.;

Attendu qu'aucun avis officiel de fixation du loyer initial n'a alors été remis aux locataires;

Que, par courriers des 31 mars et 2 avril 2009, les parties ont convenu de mettre fin à ce contrat de bail pour le 31 juillet 2009, les locataires ayant annoncé leur intention de quitter la Suisse pour s'installer au Mexique;

Que, les locataires ayant différé leur projet, les parties ont conclu, en date du 24 juillet 2009, un second contrat de bail pour une durée fixe d'une année, jusqu'au 31 juillet 2010, pour un loyer annuel fixé à 72'000 fr.;

Attendu qu'à la suite de retards dans le paiement du loyer, le bailleur, après mises en demeure, a résilié le bail, notamment pour le 30 juin 2010;

Que le bailleur a requis l'évacuation des locataires par acte daté du 1^{er} septembre 2010;

Que, par requête du 27 octobre 2010, les locataires ont ouvert action en fixation du loyer initial compte tenu de l'absence d'avis officiel de fixation du loyer, notamment à l'occasion de la conclusion du premier bail en avril 2008;

Que les locataires ont alors conclu à ce que le loyer soit fixé à 42'000 fr. par an, soit 3'500 fr. par mois, dès le 15 avril 2008, à ce que le montant perçu en trop leur soit restitué et à ce que la garantie bancaire soit réduite en conséquence;

Attendu que, par jugement du 1er novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a débouté les locataires et donc admis la validité des loyers fixés contractuellement;

Que, par arrêt du 3 décembre 2012, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a rejeté l'appel des locataires et confirmé le jugement attaqué, considérant pour l'essentiel que les locataires commettaient un abus de droit en dénonçant l'omission de l'avis officiel de fixation du loyer initial;

Attendu que, selon l'arrêt du Tribunal fédéral susmentionné, les juges fédéraux ont considéré que les conditions de l'abus de droit n'étaient pas réalisées, précisant qu'il appartenait dès lors aux autorités judiciaires cantonales de fixer le loyer dû par les locataires pour la période du 15 avril 2008 au 31 juillet 2009, soit pendant la période de validité du premier contrat de bail (consid. 2.3);

Qu'en revanche, s'agissant du second contrat, la fixation du loyer n'a pas été considérée comme nulle, le recours étant rejeté sur ce point;

Attendu que, selon la requête du 27 octobre 2010 déposée par les locataires, ceux-ci ont notamment conclu, à titre préalable, à ce qu'il soit ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires pour effectuer un calcul de rendement au sens de l'art. 269 CO;

Que ceux-ci ont allégué que la villa objet de la location était de construction récente, effectuée durant l'année 2006;

Qu'il faut constater que le Tribunal des baux et loyers n'a pas statué à cet égard, et qu'en particulier il n'a pas ordonné au bailleur de produire les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement;

Qu'il n'a pas davantage procédé à une fixation du loyer pour la période désormais pertinente, soit du 15 avril 2008 au 31 juillet 2009;

Que la juridiction de première instance est généralement mieux à même de mener une instruction complète de la cause;

Que les parties peuvent prétendre, pour trancher ce point, à un double degré de juridiction cantonale;

Qu'en conséquence, il y a lieu de renvoyer le dossier au Tribunal des baux et loyers afin qu'il complète l'instruction de la cause et qu'il statue pour fixer le loyer pendant la période encore litigieuse (art. 318 al. 1 let. c CPC);

Que, vu l'art. 22 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite, en ce sens que des frais ne sont pas perçus et qu'aucun dépens n'est alloué.

* * * * *

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

Statuant sur renvoi de l'arrêt du Tribunal fédéral du 12 avril 2013 :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour compléter l'instruction de la cause et rendre un nouveau jugement, dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Alix FRANCOTTE-CONUS, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre 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 10'000 fr.