

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25257/2010

ACJC/1499/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 DECEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_** et **Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés tous deux \_\_\_\_\_, (Mexique), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2014, représentés par ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_**, p.a. \_\_\_\_\_, Genève, comparant par Me Cambyse Younossian, avocat, 7, avenue Krieg, 1208 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9.12.2015.

---

**EN FAIT**

- A.** **a.** A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_, locataires, et C \_\_\_\_\_, bailleur, ont conclu dès le 15 avril 2008 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa située \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, pour un loyer annuel de 96'000 fr., hors charges.
- b.** Selon le texte du contrat, la location porte sur une «maison d'environ 320 m2 sur une parcelle d'environ 600 m2 avec abri souterrain pour deux voitures selon plan cadastral annexé».
- c.** Aucun avis officiel de fixation du loyer initial n'a alors été remis aux locataires.
- d.** Par courriers des 31 mars et 2 avril 2009, les parties sont convenues de mettre fin à ce contrat de bail pour le 31 juillet 2009. Les locataires avaient en effet annoncé leur intention de quitter la Suisse pour s'installer au Mexique.
- e.** 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, à un loyer annuel fixé à 72'000 fr., charges non comprises. Aucun avis officiel de fixation du loyer initial n'a été remis aux locataires.
- f.** A la suite de retards dans le paiement du loyer, le bailleur, après mise en demeure, a résilié ledit second bail pour le 30 juin 2010 et a requis l'évacuation des locataires, par acte du 1<sup>er</sup> décembre 2010.
- g.** Les locataires ont définitivement quitté les lieux à fin 2012.
- h.** Par requête du 27 octobre 2010, les locataires ont introduit une 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.
- i.** Les locataires ont 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, et principalement à ce que le loyer soit fixé à 42'000 fr. par an dès le 15 avril 2008, à ce que le montant perçu en trop par le bailleur leur soit restitué et à ce que la garantie bancaire soit réduite en conséquence.
- j.** A teneur des pièces produites, l'objet du bail porte sur une maison mitoyenne, de construction récente (2006). D'une surface au sol de 72 m2, le bâtiment dispose de pièces habitables réparties sur trois niveaux, soit le rez-de-chaussée, le 1<sup>er</sup> étage et les combles. La maison comprend par ailleurs un sous-sol comportant notamment deux caves, une salle de jeu avec fenêtre, une buanderie ainsi qu'un abri couvert pour deux véhicules. Le niveau des combles étant surmonté d'un toit

à deux pans, seule une partie des surfaces bénéficient d'un vide d'étage supérieur à 1,80 m., mais inférieur à 2,40 m.

**k.** Sur la base des plans figurant au dossier, le rez-de-chaussée se répartit sur un séjour, une salle à manger, une chambre, une cuisine et une véranda, le 1<sup>er</sup> étage sur trois chambres, une salle de bain et une douche. Aux combles se trouvent des espaces destinés à l'habitation, éclairés par quatre vélux et une fenêtre sur le mur pignon.

**l.** Les parties se sont opposées sur le niveau de standing de cette habitation. Selon le bailleur, l'importante surface chauffée, la grandeur des pièces, le confort qui dépasse la mesure habituelle, la qualité des matériaux et des finitions, l'isolation performante, la toiture de qualité, de même que les fenêtres isolantes et phoniques et plusieurs autres aménagements, en feraient un logement de luxe.

Selon les locataires, la maison serait d'un standing moyen, sans cachet particulier. Le jardin serait petit, les sols du rez-de-chaussée en granit synthétique et les parquets du 1<sup>er</sup> étage et des combles seraient tout à fait ordinaires.

**m.** Par jugement du 1<sup>er</sup> novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a débouté les locataires de leur requête en fixation d'un nouveau loyer et donc ainsi admis la validité des loyers fixés contractuellement. Les juges ont retenu, en bref, que la requête des locataires était constitutive d'un abus de droit.

**n.** Par arrêt du 3 décembre 2012, la Cour de Justice a rejeté l'appel des locataires et confirmé le jugement attaqué. Elle a également jugé que la requête en fixation du loyer ne pouvait plus porter sur la période postérieure au 31 juillet 2009.

**o.** Sur recours, le Tribunal fédéral a, par arrêt du 12 avril 2013 (ATF 139 III 299), annulé l'arrêt cantonal et renvoyé la cause devant la juridiction cantonale. Les juges fédéraux ont considéré, en substance, qu'il n'y avait en l'espèce pas d'abus de droit à invoquer la nullité du loyer initial. Dès lors, il appartenait aux autorités 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. En revanche, la question de l'éventuelle nullité du loyer fixé par le second bail, soit à partir du 1<sup>er</sup> août 2009, n'avait plus à être examinée.

**p.** La Cour de céans a, par arrêt du 7 octobre 2013, renvoyé la cause en première instance, pour compléter l'instruction de la cause et rendre un nouveau jugement. Il était notamment constaté que le Tribunal n'avait pas statué sur la conclusion des locataires relatives à la production des pièces nécessaires pour effectuer un calcul de rendement et qu'il n'avait en particulier pas ordonné au bailleur de produire lesdites pièces.

**q.** Le Tribunal des baux et loyers a tenu une audience le 20 mars 2014, au cours de laquelle le bailleur a indiqué qu'il refusait de produire les pièces en vue d'établir un calcul de rendement. Selon celui-ci, ce refus était justifié par les arriérés de loyer laissés par les locataires, s'élevant à un total de 71'250 fr.

Les locataires ont conclu à ce que le loyer soit fixé à 2'038 fr. par mois, se référant aux statistiques produites.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience, d'accord entre les parties.

- B.** Par jugement rendu le 22 mai 2014, communiqué aux parties par plis du 23 mai 2014, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 6'016 fr., charges non comprises, dès le 15 avril 2008 et jusqu'au 31 juillet 2009, le loyer de la villa en cause (ch. 1 du dispositif) et dit que le montant de la garantie bancaire est réduit à due concurrence pour la période concernée (ch. 2).

Constatant qu'il ne disposait pas d'éléments propres à permettre un calcul de rendement, le Tribunal a indiqué se référer aux données statistiques cantonales. Sur la base d'un tableau figurant en page 198 des statistiques cantonales des loyers de mai 2008, les juges ont considéré que le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> devait s'élever à 18,80 fr. le m<sup>2</sup>, ce montant étant multiplié par 320 m<sup>2</sup>.

- C.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 25 juin 2014, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la fixation du loyer à 2'038 fr. par mois, pour la période concernée.

C\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de réponse du 25 août 2014, par lequel il conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement litigieux.

Les deux parties ont admis qu'il n'y avait pas lieu de fixer à nouveau le montant de la garantie, celle-ci ayant déjà été libérée.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ayant fait usage de leur droit de répliquer, la cause a été gardée à juger, selon avis transmis aux parties le 22 septembre 2014.

## **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), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC.

En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310

---

let. b CPC). En l'espèce, les appelants ont reçu le jugement attaqué le 26 mai 2014. L'appel déposé le 25 juin 2014 est par conséquent formé en temps utile.

**1.2** 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).

En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions correspond à la différence entre le loyer fixé par le jugement et celui énoncé dans les conclusions d'appel, multiplié par quinze mois et demi (durée du bail dont le loyer est litigieux), ce qui représente 61'659 fr. (soit 6'016 fr. – 2'038 fr. = 3'978 fr. x 15,5). La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.3** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 art. 310 CPC).

**1.4** La procédure est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al.2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO) et la maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

**2. 2.1** Les appelants se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 270 CO. Ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte du refus de l'intimé de produire les pièces nécessaires à un calcul de rendement. Un tel refus cacherait, selon eux, un loyer abusif. Il conviendrait de prendre en considération le fait que le logement objet du bail a été construit en 2006, soit récemment. Lorsque les documents qui permettraient d'effectuer un calcul de rendement existent, comme en l'espèce, le recours aux statistiques cantonales ne devrait pas être possible. En application de «l'art. 186 al. 2 LPC», ou «160 CPC», le Tribunal aurait dû donner aux appelants le plein de leurs conclusions.

**2.2** A la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 12 avril 2013, la Cour de céans a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers afin de compléter l'instruction du dossier et fixer le loyer pendant la période encore litigieuse s'étendant du 15 avril 2008 au 31 juillet 2009. Il avait été observé que les locataires avaient notamment conclu, à titre préalable, à ce qu'il soit ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires à un calcul de rendement au sens de l'art. 269 CO, mais que le Tribunal n'avait pas statué sur cette question.

A l'audience du 20 mars 2014, l'intimé a déclaré au Tribunal, par l'intermédiaire de son conseil, qu'il refusait de produire les pièces destinées à effectuer un calcul de rendement. Sa décision était motivée par le fait que les appelants avaient des arriérés de loyers importants, qui ne seraient, selon lui, vraisemblablement jamais honorés compte tenu du départ à l'étranger des intéressés.

---

**2.3** Selon l'art. 186 al. 2 aLPC, applicable vu l'art. 404 al. 1 CPC, le juge peut ordonner à la partie qui détient une pièce utile à la solution du litige de la produire, même si le fardeau de la preuve ne lui incombe pas. En cas de refus sans motif légitime, le fait allégué par la partie adverse peut être tenu pour avéré. Les règles de la bonne foi (art. 2 CC et art. 52 CPC) obligent la partie adverse à coopérer à la procédure probatoire (cf. ATF 119 II 305 consid. 1b/aa et les réf. citées). Cette obligation, de nature procédurale, ne touche par contre pas au fardeau de la preuve et il n'implique nullement un renversement de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_253/2008 du 14 octobre 2008 consid. 4.1), mais le Tribunal tient compte du refus de collaborer lors de l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_730/2013 du 24 avril 2014 consid. 6.2; 4A\_257/2014 du 29 septembre 2014 consid. 3.5).

**2.4** L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174). Sont pris en compte les fonds propres réellement investis, sans égard au modèle théorique qui gouverne certaines dispositions légales en consacrant un rapport standardisé de 40% de fonds propres et 60% de fonds étrangers (LACHAT, op. cit., p. 431; ATF 122 III 257 consid. 3a; 120 II 100 consid. 5). Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Les fonds propres peuvent varier au fil du temps, notamment lorsque le bailleur rembourse ("amortit") des fonds étrangers ou finance des travaux à plus-value; ils sont alors augmentés d'autant (ATF 122 III 257 consid. 3a; LACHAT, op. cit., p. 429-431).

Le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 2594). Toutefois, le bailleur qui a acquis un bien-fonds à un prix préférentiel, par exemple à la suite d'une succession ou dans le cadre d'une donation mixte, est en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition. Le prix avantageux consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser et non à avantager ses locataires. Seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit, lui permet de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_129/2011 consid. 3.2 et références citées; 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.5; 4C.234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a in MRA 1995 p. 75). Le fardeau de la preuve du prix

---

préférentiel incombe au bailleur (SIEGRIST, *Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen*, 1997, p. 26) de même que la valeur d'imputation ou le montant concret du capital propre qu'il a investi (COMMENTAIRE SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 17, p. 477).

Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale (cf. supra point 1.4) impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2).

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 2008 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 et 4A\_576/2008 précité consid. 2.4; LCHAT, *op. cit.*, p. 428). Le juge est dès lors autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5; 4A\_517/2015 du 2 février 2015 consid. 5.2). Il est toutefois exclu de fonder un loyer sur les données statistiques si celui-ci procure un rendement abusif au bailleur (SJ 1998 p. 718; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.2).

Le juge cantonal dispose d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 précité consid. 5.1.2).

**2.5** En l'espèce, il ressort du dossier que l'objet du bail est de construction récente, soit de 2006. Il apparaît, dès lors, comme certain que l'intimé, qui n'a pas contesté être propriétaire de la parcelle depuis avant même la construction de la villa litigieuse, dispose de tous les documents utiles pour effectuer un calcul de rendement. Dans ces écritures de deuxième instance, il n'affirme d'ailleurs pas le contraire. En matière de fixation du loyer initial, le bailleur est tenu de collaborer à l'administration des preuves, notamment lorsqu'il est seul à détenir les pièces utiles. Par exemple, si le locataire invoque un rendement excessif de la chose louée, comme c'est le cas ici, le bailleur doit fournir les documents comptables nécessaires au calcul de rendement (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, Bâle 2010, ch. 63, ad art. 270 CO).

Le fait qu'un locataire, comme l'intimé le prétend en l'espèce, connaisse un arriéré de loyer, même relativement important, ne saurait justifier un refus de collaborer

de la part du bailleur. Il convient en effet d'être strict et de ne considérer un refus comme légitime que de manière restrictive, faute de quoi le devoir de collaboration des parties à l'administration des preuves resterait lettre morte.

Dans le cas particulier d'une fixation du loyer initial, le refus injustifié de produire des pièces pourtant disponibles doit conduire, en règle générale, le juge à interpréter les informations disponibles en défaveur de la partie bailleuse. Faute d'autres éléments, les statistiques cantonales relatives aux loyers peuvent certes constituer une base d'appréciation, sans toutefois que cela conduise à favoriser le bailleur, ni même à favoriser une pratique consistant à s'abstenir de transmettre à l'autorité judiciaire les informations nécessaires à l'application correcte du droit fédéral. Il s'agit également de ne pas défavoriser le bailleur qui, dans une situation similaire au cas d'espèce, respecte les devoirs de collaboration qui lui sont imposés par la loi et fournit au Tribunal tous les documents utiles à un calcul de rendement. Dès lors, dans le cas d'un bailleur qui refuse de fournir des pièces dont il dispose, et qui sont nécessaires à un calcul de rendement selon l'art. 269 CO, il convient de fixer le loyer sur la base des éléments disponibles (grandeur du logement, commune ou quartier d'implantation, année de construction, etc.) interprétés strictement.

La maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC, art. 274 al. 3 aCO et 435 al. 1 aLPC) n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position (ATF 139 III 13 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2014 déjà cité consid. 4.2). Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 déjà cité consid. 2.4), ou sur son expérience (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2014 déjà cité consid. 4.5).

Dans un cas vaudois portant sur la fixation judiciaire du loyer d'un appartement de trois pièces et demie (cuisine non comprise) à Nyon, le Tribunal fédéral a confirmé, par arrêt du 2 février 2015 (cause 4A\_517/2014), le raisonnement des juges cantonaux consistant, en l'absence des pièces nécessaires à un calcul de rendement, à fixer le loyer litigieux sur la base de l'expérience du Tribunal. En l'absence d'éléments permettant d'effectuer ce calcul, le critère de la comparaison avec les loyers usuels de la localité ou du quartier ne pouvait entrer en considération. Il en allait de même du loyer payé par le locataire précédent. Étant dans l'impossibilité de calculer le rendement net, le loyer pouvait être fixé par le Tribunal sur la base de son expérience, ce d'autant plus que ce Tribunal est composé de spécialistes en matière immobilière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2).

**2.6** Dans le jugement attaqué, le Tribunal des baux et loyers a constaté que le bailleur s'était clairement refusé à produire les pièces utiles à l'établissement d'un calcul de rendement. Ne disposant pas des informations nécessaires à un tel calcul, les premiers juges ont repris les données statistiques publiées pour mai 2008, les considérant comme pertinentes compte tenu d'un bail débutant en avril 2008. Ils ont observé que le loyer moyen mensuel par m<sup>2</sup> s'élevait à 18 fr. 80, selon le tableau figurant en page 198 du document «Résultats statistiques, Le niveau des loyers à Genève, Statistiques des loyers de mai 2008».

La référence faite par les premiers juges à ce tableau statistique n'étant pas contestée, en appel, il est possible de la reprendre pour la suite du raisonnement.

Sur la base des plans produits en première instance (cf. plans produits sous pièce 2, du bordereau bailleur du 14 juin 2011), il apparaît que la villa en question a une surface au sol de 72 m<sup>2</sup> environ, et qu'elle se répartit sur trois niveaux à considérer comme habitables ou partiellement habitables, à savoir le rez-de-chaussée, le 1er étage et les combles. Ce dernier niveau est toutefois situé sous un toit en pente, dont seuls 22 m<sup>2</sup> environ bénéficient d'un vide d'étage dépassant 1,80 m. Considérant l'art. 49 al. 2 de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI), cette surface habitable doit donc être comptée pour moitié. Le niveau en sous-sol n'est en revanche pas habitable (art. 76 al. 1 LCI).

Aux surfaces utiles susmentionnées d'ajouter une chambre de 14 m<sup>2</sup> et une véranda de 20 m<sup>2</sup>.

En définitive, les surfaces à admettre comme destinées à l'habitation sont dès lors les suivantes :

rez :	106.00 m <sup>2</sup>	(soit chambrette 14 m <sup>2</sup> + hall / séjour / cuisine 72 m <sup>2</sup> + véranda 20 m <sup>2</sup> )
1er étage :	72.00 m <sup>2</sup>	
combles :	11.00 m <sup>2</sup>	(soit 22 m <sup>2</sup> bénéficiant d'un vide d'étage entre 1,80m. et 2,40 m.)
Total :	189.00 m <sup>2</sup>	

Mise en relation avec le prix au m<sup>2</sup> admis plus haut (18 fr. 80 fr), cette surface habitable conduirait à un montant de 3'553 fr. (arrondi), auquel il convient d'ajouter la mise à disposition de deux places de parking (2 x 100 fr.), ainsi que du jardin (400 fr.), pour aboutir à un loyer total de 4'153 fr. par mois.

Dans ce contexte, le loyer litigieux doit être fixé à 4'153 fr. par mois, charges non comprises. Le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris sera par conséquent annulé et le loyer fixé dans le sens qui précède.

**2.7** S'agissant de la garantie de loyer, chaque partie admet qu'elle a été restituée à l'intimé et qu'il n'y a dès lors pas lieu d'en fixer à nouveau le montant.

- 3.** Il n'y a pas lieu de condamner l'intimé à rembourser un éventuel trop perçu, les appelants n'ayant pris aucune conclusion en ce sens.
- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).
- 5.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au vu du considérant 1.2 ci-dessus.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 juin 2014 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/567/2014 rendu le 22 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25257/2010-2.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif dudit jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Fixe à 4'153 fr., charges non comprises, dès le 15 avril 2008 et jusqu'au 31 juillet 2009, le loyer du contrat de bail conclu le 18 avril 2008 entre C\_\_\_\_\_, d'une part, et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, d'autre part, portant notamment sur la villa sise \_\_\_\_\_, commune de \_\_\_\_\_.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).*