



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25397/2016

ACJC/891/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 24 JUIN 2019**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_** et **Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés chemin \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 avril 2018, comparant d'abord par Me Christian CANELA, avocat, puis en personne,

et

**C\_\_\_\_\_SA**, sise chemin \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.06.2019.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/308/2018 du 10 avril 2018, notifié aux parties le 12 avril 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a validé l'avis de modification du bail du 14 novembre 2016 envoyé par la C\_\_\_\_\_SA à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, portant sur le pavillon n° \_\_\_\_\_ avec jardin situé au chemin D\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 16 mai 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé "recours" contre ce jugement; ils ont conclu, sur mesures provisionnelles urgentes, à l'octroi de l'effet suspensif, et, sur le fond, à l'annulation du jugement entrepris et de l'avis de modification du bail du 14 novembre 2016.

**b.** Dans sa réponse du 25 mai 2018 sur la question de l'effet suspensif au "recours", la C\_\_\_\_\_SA (ci-après : la C\_\_\_\_\_, la bailleresse ou l'intimée) a conclu à son rejet et sollicité l'exécution anticipée du jugement ce qui lui aurait permis de facturer l'électricité au tarif des Services industriels de Genève (ci-après : les SIG) dès que ces derniers deviendraient fournisseurs d'électricité de la maison des locataires.

**c.** Par arrêt du 13 juin 2018, la Cour a retenu que la valeur litigieuse de la cause dépassait le seuil minimum de 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel était ouverte, ce qui rendait la requête d'effet suspensif sans objet.

Elle a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris et rejeté la requête d'exécution anticipée du jugement formée par l'intimée, afin de ne pas vider l'appel de sa substance et de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts des appelants.

**d.** Dans sa réponse au fond du 15 juin 2018, l'intimée a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

**e.** Avec leur réplique du 3 septembre 2018, les appelants ont produit une facture rectificative, datée du 23 juillet 2018 et adressée par l'intimée, leur réclamant un arriéré de 9'130 fr. 59 relatif à la consommation d'électricité pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 30 juin 2018.

Le paiement de ce rétroactif démontrait la disproportion entre le régime contractuel actuel et celui que la bailleresse cherchait à leur imposer depuis la notification de l'avis de modification litigieux.

**f.** L'intimée a dupliqué le 13 septembre 2018.

Elle a conclu à ce que la réplique des appelants et la pièce nouvelle produite soient écartées de la procédure, puisqu'elles ne concernaient pas l'objet du litige. La facture visait en effet à corriger une erreur de tarification pour le passé, la procédure ayant trait au transfert de la production et de la tarification de l'électricité aux SIG pour l'avenir.

**g.** Le 24 septembre 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

**h.** Le 30 novembre 2018, les appelants ont produit une pièce nouvelle, soit un courrier de l'intimée qui leur avait été adressé le 18 octobre 2018.

Le 7 décembre 2018, l'intimée a sollicité que ce courrier soit écarté de la procédure puisque produit après que la cause avait été gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants ressortent de la procédure :

**a.** Selon contrat daté du 6 octobre 1997, la C\_\_\_\_\_ SA, bailleresse, a remis à bail à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, un pavillon n° \_\_\_\_\_ avec jardin et une cabane indépendante avec un couvert pour voiture dans l'immeuble sis chemin D\_\_\_\_\_, à E\_\_\_\_\_ (GE).

Le bail était convenu pour une durée de dix ans débutant le 1<sup>er</sup> décembre 1997 et se terminant le 30 novembre 2007, puis s'est tacitement renouvelé de deux ans en deux ans, sauf dénonciation donnée avec un préavis de six mois.

Le loyer mensuel a été fixé à 1'500 fr., charges non comprises, puis a été porté à 1'615 fr. plus 200 fr. d'acompte de charges à une date indéterminée.

Les dispositions particulières du bail prévoient la facturation des charges d'électricité aux locataires au tarif de 12,0 ct/kWh dès l'entrée dans les locaux, puis à 14,3 ct/kWh dès le 1<sup>er</sup> octobre 1999 et à 17,0 ct/kWh dès le 1<sup>er</sup> octobre 2001.

**b.** Ce pavillon fait partie de la cité ouvrière construite dans les années 20 à proximité du barrage et de l'usine C\_\_\_\_\_ constituée d'une maison de maître, de maisons de contremaîtres et de villas ouvrières.

**c.** Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007, l'électricité consommée par les locataires a été facturée par la bailleresse au prix de 10,0 ct/kWh, représentant pour le trimestre d'avril à juin 2007 la somme de 274 fr. 15 TTC tandis qu'elle l'avait été au prix de 17,0 ct/kWh pour le trimestre de janvier à mars 2007 représentant la somme de 1'507 fr. 50 TTC.

**d.** Par avis de modification du bail notifié aux locataires le 14 novembre 2016, la bailleresse a indiqué qu'elle cessait de leur fournir l'électricité.

---

Sous la rubrique "Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus", il est indiqué ce qui suit : *"Par conséquent, le bailleur n'adressera plus de facture d'électricité au locataire. Dès le 1<sup>er</sup> décembre 2017, l'électricité doit être payée directement par le locataire aux Services Industriels de Genève, conformément à leur Règlement de fourniture"*.

Le courrier accompagnant cet avis précisait en outre que le changement de fournisseur d'électricité serait effectif au 1<sup>er</sup> février 2017 et que dès le 1<sup>er</sup> décembre 2017, la facture d'électricité devrait être réglée directement aux SIG.

Par courrier du 22 décembre 2016, les locataires ont été informés par la baillesse du report de la date de basculement du réseau électrique sur le réseau SIG à une date indéterminée à la suite de retard pris dans les travaux.

**e.** Par requête déposée le 19 décembre 2016 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont contesté l'avis de modification du bail du 14 novembre 2016 et se sont opposés à la cessation de la fourniture d'électricité par la baillesse; la modification du régime contractuel entraînerait une hausse des coûts injustifiée; l'avis devait donc être annulé.

**f.** Par courrier électronique du 21 février 2017, les SIG, par l'intermédiaire de F\_\_\_\_\_, ont rappelé à la baillesse l'obligation qui leur était faite de raccorder les usagers à leur réseau de distribution d'électricité.

La création d'un réseau de distribution au chemin D\_\_\_\_\_ avait nécessité de coûteux investissements et sa mise en service était effective depuis le début de l'année 2016.

Une régularisation de la situation était demandée avant la fin de l'année 2018 au plus tard.

Le courriel faisait état d'un "fâcheux contretemps", sans autres précisions.

**g.** A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 27 mars 2017, la C\_\_\_\_\_SA a saisi le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2017.

Elle a conclu à la validation de l'avis de modification du bail adressé le 14 novembre 2016 et à ce qu'il soit dit que les charges relatives à l'électricité portant sur l'immeuble sis chemin D\_\_\_\_\_, à E\_\_\_\_\_ seraient réglées auprès des SIG selon facturation.

Le basculement du réseau électrique sur le réseau des SIG était un impératif sur lequel la baillesse n'avait aucune prise; l'avis officiel du 14 novembre 2016 répondait aux exigences de forme et avait été notifié avec un préavis de près d'un an avant son entrée en vigueur. Ce basculement impliquait une augmentation des charges d'électricité estimée à 4 ou 5 centimes/kWh, soit un peu plus de 1'000 fr.

---

par an, soit une modification qui pouvait raisonnablement être imposée aux locataires. Afin d'illustrer cette différence de coûts, une brochure explicative des tarifs appliqués par les SIG a été versée à la procédure : selon le modèle d'énergie choisie ("Vitale Bleu", "Vitale Vert", "Vitale Soleil"), les tarifs varient entre 22,04 ct/kWh, 26,04 ct/kWh et 34,04 ct/kWh.

**h.** Dans leur réponse du 30 juin 2017, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la requête et, à titre reconventionnel, à l'exécution par la bailleuse d'une isolation thermique de la maison.

La facturation de l'électricité au prix de 10 ct/kWh s'expliquait par l'isolation thermique totalement inexistante de la villa, nécessitant qu'ils installent, à leur arrivée dans les locaux, des convecteurs à rayonnement en remplacement des radiateurs obsolètes. Il ne s'agissait pas d'une erreur de facturation comme allégué par la bailleuse.

**i.** A la demande du Tribunal, les locataires ont chiffré, le 31 août 2017, leurs prétentions reconventionnelles au montant de 60'000 fr.

Par jugement du 4 septembre 2017, le Tribunal a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle.

**j.** Lors de l'audience des débats principaux du 23 janvier 2018, G\_\_\_\_\_, directeur au sein de la C\_\_\_\_\_, a expliqué que la décision de cesser de fournir l'électricité aux anciennes villas ouvrières construites sur le site du barrage dans les années 20 trouvait sa raison dans le fait qu'il n'existait plus de nécessité de conserver à proximité du barrage les employés, l'utilité de maintenir une cité ouvrière ayant disparu; la C\_\_\_\_\_ était une société de production d'électricité et non de livraison aux particuliers, et livrait l'électricité aux SIG et à la H\_\_\_\_\_; il existait une zone grise qui nécessitait d'être clarifiée, en ce sens que les anciennes villas ouvrières devaient être alimentées en électricité par les SIG et non plus par l'usine, comme c'était le cas pour l'ensemble du territoire genevois et comme prévu par la loi; un raccordement de ces villas au réseau des SIG avait été effectué et les conditions techniques étaient réalisées pour que la fourniture d'électricité soit désormais assurée par les SIG; le basculement sur le nouveau réseau devait intervenir le 1<sup>er</sup> février 2017 mais n'avait pu se faire en raison de la procédure en cours.

L'électricité avait été facturée conformément au bail à 17 ct/kWh entre le 1<sup>er</sup> octobre 2001 jusqu'au 31 mars 2007, puis à 10 ct/kWh depuis cette date en raison d'une erreur comptable décelée courant 2016.

G\_\_\_\_\_ a précisé que les maisons ne correspondaient plus aux standards énergétiques et faisaient l'objet d'un projet de rénovations complexes nécessitant des préavis de la I\_\_\_\_\_ et de la J\_\_\_\_\_ (J\_\_\_\_\_); les maisons étant classées,

une isolation extérieure n'était pas envisageable; en théorie, une autorisation de construire pourrait être délivrée en 2019 et les travaux débuter fin 2019, courant 2020.

A\_\_\_\_\_ a confirmé que depuis l'année 2007, il réglait un montant de 10 ct/kWh; cette facturation avait été décidée en accord avec un ancien directeur de la C\_\_\_\_\_ qu'il connaissait bien, sans être en mesure de préciser s'il s'agissait de K\_\_\_\_\_ ou L\_\_\_\_\_; une tentative, en 2017, de lui facturer l'électricité au prix de 17 ct/kWh, était intervenue; il avait sollicité la rectification du décompte de septembre 2017 et avait demandé à consulter le décompte de charges. L'augmentation annoncée par les SIG devait faire passer sa facture de 1'700 fr. à 4'000 fr. pour trois mois durant l'hiver.

F\_\_\_\_\_, électricien auprès des SIG, a confirmé que les SIG, sur la base d'une obligation légale fédérale, se devaient d'assurer le raccordement au réseau d'électricité sur tout le territoire genevois; il s'agissait d'exigences posées par la J\_\_\_\_\_; des discussions avec la C\_\_\_\_\_ avaient débuté en 2014-2015 et des travaux conséquents, nécessitant de gros investissements, avaient été entrepris pour permettre le raccordement des villas en question au réseau, notamment par la pose d'un transformateur aérien, travaux terminés en 2016; les SIG avaient accepté de patienter jusqu'en 2017, voire début 2018; ce délai était acceptable et était sans risque d'un dépôt d'une éventuelle plainte de l'Office fédéral en raison de quelques éléments non raccordés au réseau; le "fâcheux contretemps" évoqué dans le courriel des SIG du 21 février 2017 était le report des délais dû aux problèmes rencontrés par la C\_\_\_\_\_ avec ses locataires, raison pour laquelle une régularisation de la situation était demandée pour la fin 2018.

L'administration des preuves a été clôturée à l'issue de l'audience, les parties ayant renoncé à toute mesure d'instruction supplémentaire.

**k.** Dans leurs plaidoiries finales déposées le 28 février 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et précédents développements.

### **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). 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). Le recours est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a 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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Comme déjà statué par la Cour dans son arrêt du 13 juin 2018, la valeur litigieuse est en l'espèce de 21'578 fr. et dépasse le seuil de 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** Interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1, 312, 316 al. 2 CPC), l'appel, la réponse à l'appel, la réplique du 3 septembre 2018, ainsi que la duplique du 13 septembre 2018 sont recevables.

La détermination de l'appelante du 30 novembre 2018 a été déposée plus de deux mois après la communication de la Cour du 24 septembre 2018 informant les parties de ce que la cause était gardée à juger.

Certes, dans les procédures judiciaires soumises aux art. 29 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH, chaque partie jouit de par ces dispositions d'un droit de réplique élargi, c'est-à-dire du droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. A la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre "pour information" les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de réplique (ATF 138 I 484 consid. 2 p. 485; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; voir aussi ATF 142 III 324 consid. 2.2 p. 237; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_558/2016 du 3 février 2017 consid. 4).

La détermination de l'appelante du 30 novembre 2018 ne visait pas à prendre position sur les écritures de l'intimée, mais à déposer une pièce nouvelle en appel. Un délai de près de deux mois depuis que la cause a été gardée à juger excède, quoi qu'il en soit, le temps nécessaire à disposition de l'appelante pour exercer un éventuel droit de réplique élargi. La détermination du 30 novembre 2018 est partant irrecevable.

**1.3** 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, 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, Commentaire romand, Code de procédure civile 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, l'appelante a produit deux pièces nouvelles.

Celle produite le 3 septembre 2018, dans le cadre de la réplique, est une facture du C\_\_\_\_\_ datant du 23 juillet 2018. Elle ne pouvait être produite auparavant par les appelants et doit donc être admise aux débats, bien que non décisive pour trancher le litige opposant les parties.

S'agissant de celle déposée le 30 novembre 2018, elle l'a été tardivement et après que la cause a été gardée à juger. Elle est irrecevable, à l'instar de la détermination l'accompagnant.

- 3.** Les appelants se plaignent d'une violation des règles de l'équité et reprochent au Tribunal d'avoir mal pesé les intérêts en présence. L'obligation de la bailleuse de relier les foyers genevois au réseau des SIG n'était qu'imparfaite puisqu'elle ne pouvait s'accompagner d'aucune sanction et ne pouvait constituer un intérêt propre. Ce doute sur la nécessité de raccorder leur maison, accompagné de la hausse de tarification qui en découle, aurait dû conduire les juges à annuler l'avis de modification contesté.

Pour sa part, l'intimée soutient que l'avis litigieux respecte les conditions de forme prévues aux art. 269d CO et 19 OBLF; le basculement du réseau électrique sur celui des SIG était un impératif, ce qui était mentionné dans l'avis de modification et le courrier l'accompagnant; l'application de la tarification de l'électricité selon les tarifs SIG était effective au 1er décembre 2017, soit une année après la notification. Sur le fond, elle fait sienne l'argumentation des premiers juges.

**3.1** En cours de contrat, le bailleur peut décider de le modifier unilatéralement. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b al. 2 CO).

Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO et ATF 121 III 460 consid. 4a).

L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la

date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1<sup>bis</sup>).

Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1<sup>bis</sup> OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc; 117 II 458 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_409/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 consid. 2.1).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur (ATF 118 II 130 consid. 2b). Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte toutes les circonstances du cas particulier (ATF 121 III 460 consid. 4a/cc). La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A/571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2).

La loi est muette quant aux critères en vertu desquels le juge se prononcera sur le bien-fondé de la modification du contrat. Si celle-ci est appréciable économiquement, le juge s'inspirera des règles des art. 269 et 269a CO. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les intérêts en présence. En particulier, comme en matière de rénovation, le juge se demandera si l'autre prétention peut être raisonnablement imposée au locataire. Il examinera aussi si la modification intervient au détriment du locataire. Enfin, le juge pourra s'inspirer des règles relatives à l'annulation des résiliations abusives (art. 271 et 271a CO). En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur. La limite des prétentions que le bailleur peut formuler résulte du caractère impératif de la plupart des dispositions des art. 253 ss CO, du respect des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de la nécessité d'éviter que la prétention équivaille dans ses effets à une résiliation. En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité au contrat (LCHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, Lausanne, pp. 714-715, ch. 3.5).

**3.2** En l'espèce, à juste titre, la validité formelle de l'avis de modification du bail notifié le 14 novembre 2016 n'est pas remise en cause par les appelants. En effet, la formule officielle a été employée, indique le motif de la modification unilatérale souhaitée, soit la suppression de la fourniture d'électricité par la bailleuse, et a été notifiée dans le respect des délais et préavis visés à l'art. 269d al. 1 CO. En outre, la formule officielle contient toutes les données imposées par l'art. 19 al. 1 let. b OBLF, notamment la prise d'effet de la modification effective dès le 1<sup>er</sup> décembre 2017, qui s'applique à toute modification unilatérale du contrat par renvoi de l'art. 269d al. 3 CO.

Reste dès lors à examiner le bien-fondé de la modification.

Comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, les raisons historiques ayant justifié la fourniture d'électricité aux anciennes villas ouvrières directement par la bailleuse - dont l'activité se limitait à la production d'électricité et non la fourniture de celle-ci - n'existent plus, ce qui légitimait de basculer les maisons voisines du barrage sur le réseau cantonal des SIG; des travaux conséquents ont été entrepris par les SIG pour que ces maisons soient raccordées à son réseau, conformément à une obligation fédérale les contraignant à fournir en électricité tous les logements genevois. Le fait que le maintien du statu quo n'impliquerait pas de plainte des autorités fédérales chargées de s'assurer que les SIG fournissent en électricité l'entier des foyers genevois ne suffit pas à justifier le maintien d'une situation non conforme au droit. La volonté de la bailleuse de mettre un terme à une situation d'exception constituant, aux dires de cette dernière, une "zone grise" et se conformer aux impératifs légaux en termes de fourniture d'électricité répond à un intérêt légitime et prépondérant.

Ce basculement sur le réseau SIG a comme conséquence défavorable pour les appelants une modification de la tarification de la consommation d'électricité. La tarification actuelle s'en trouverait augmentée pour être adaptée aux tarifs pratiqués par les SIG. La tarification de l'électricité prévue contractuellement s'élève à 17 ct/kWh. Le passage à la tarification des SIG impliquerait une hausse de 5 ct/kWh si l'on tient compte du tarif appliqué au modèle d'énergie "Vitale Bleu" le moins coûteux, soit une hausse annuelle d'environ 1'125 fr. si l'on se réfère à la consommation annuelle de l'année 2017 (22'513 kWh). Comme l'ont retenu les premiers juges, cette hausse - estimative - représente la somme de 93 fr./mois, soit une majoration d'environ 5% du loyer et charges mensuels actuels, qui peut raisonnablement être imposée aux locataires.

Il apparaît également que cette tarification de 22 ct/kWh peut être optimisée si les locataires font le choix du Tarif Profil Double, faisant baisser les coûts à 15,24 ct/kWh pour le modèle d'énergie "Vitale Bleu". La future consommation d'électricité des appelants devrait également se trouver diminuée consécutivement

aux prochains travaux de rénovation des villas projetés par l'intimée en vue de les adapter aux standards énergétiques actuels.

En conséquence, en raison de l'ensemble des circonstances évoquées ci-dessus, il apparaît que les premiers juges n'ont pas violé les règles de l'équité en admettant la validité de l'avis de modification du bail notifié le 14 novembre 2016, les conditions d'application de l'art. 269d CO étant réunies.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

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, 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 formé le 16 mai 2018 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/308/2018 rendu le 10 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25397/2016-1-OSL.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs, Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies et délais 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.*