

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27155/2015

ACJC/801/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 JUIN 2018

Entre

- 1) **Madame A** _____, domiciliée _____,
- 2) **Madame B** _____, domiciliée _____, appelantes d'un jugement rendu le 20 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers, comparant toutes deux par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

et

Monsieur C _____ **et Madame D** _____, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les locaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 juin 2018.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/130/2017 du 20 février 2017, notifié aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 19'200 fr., dès le 1^{er} décembre 2015, le loyer annuel, hors charges, de l'appartement de quatre pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, occupé par D_____ et C_____ (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ et B_____ à rembourser le trop-perçu de loyer à D_____ et C_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Parmi les cinq exemples de comparaison produits par la bailleuse, trois objets devaient être écartés de la comparaison : deux appartements n'étaient pas équivalents à raison de leur surface plus grande, de leur état d'entretien jugé excellent et de leur année de construction récente; il en allait de même du troisième appartement, construit récemment et dans un état jugé excellent. Les bailleurs avaient ainsi échoué à démontrer le caractère non-abusif du loyer.

Pour fixer le montant du loyer, le Tribunal s'est fondé sur le loyer moyen de 1'713 fr. résultant des statistiques de mai 2015 pour des appartements de quatre pièces dans le quartier de E_____ dans des immeubles datant de 1919 à 1960 publiés par l'Office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT) et sur le loyer de 1'874 fr. issu des statistiques de l'OCSTAT en mai 2015 (T 05.04.2.01) pour des logements à loyer libre non neufs loués à des nouveaux locataires. Il a ensuite fixé *ex aequo et bono* le loyer à 1'600 fr. par mois aux motifs que l'appartement était mansardé, que sa surface habitable était nécessairement réduite et que l'une des chambres ne permettait pas d'accueillir un lit.

- B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 23 mars 2017, A_____ et B_____ (ci-après : les bailleuses ou les appelantes) ont formé appel contre ce jugement, dont elles ont sollicité l'annulation. Elles ont conclu à la fixation du loyer de l'appartement à 29'400 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} décembre 2015 et au déboutement des intimés.

Elles reprochent aux premiers juges une constatation inexacte des faits, dans la mesure où ils ont retenu, à tort, comme essentiels le fait que l'appartement considéré est mansardé et que la chambre est trop petite pour y installer un lit, ces points n'ayant pas été établis par les enquêtes et l'inspection locale.

Elles se plaignent également de la pondération des statistiques cantonales réalisée dès lors que la jurisprudence, dans un cas semblable, a pris en compte le 9^{ème} décile, à tout le moins le 3^{ème} quartile, desdites statistiques, le bon état du logement et de l'immeuble, la surface de l'appartement et son charme (lumineux, traversant, poutres apparentes, quartier calme et verdoyant) le justifiant.

b. Dans leur réponse du 5 mai 2017, D_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent à la confirmation du jugement attaqué.

Ils font valoir qu'il sied de prendre en compte la qualité moyenne du logement, créé dans les combles en 1986, le fait que - les m² du logement n'étant pas connus -, celui-ci comporte une surface mansardée et une chambre trop petite pour y accueillir un lit, et les nuisances du quartier en raison du chantier du CEVA. A raison, le Tribunal a revu à la baisse la moyenne obtenue en application de deux statistiques cantonales, sans qu'une appréciation arbitraire puisse lui être reprochée.

c. Les appelantes ont répliqué le 30 mai 2017, tout en persistant dans leurs précédents développements et conclusions. Elles ont notamment relevé que le loyer ne pouvait être fixé en dessous de la moyenne des statistiques en raison de l'entretien régulier du logement dont l'état pouvait être considéré comme bon, voire très bon.

d. Les intimés ont dupliqué le 21 juin 2017 et relevé que l'état du logement ne pouvait être qualifié de bon, voire très bon comme soutenu par les appelantes. Ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

e. Le 10 août 2017 les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté 20 novembre 2015, A_____ et B_____, baillereses, ont remis à bail à D_____ et C_____, locataires, un appartement de 4 pièces sis au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le bail était convenu pour une durée initiale de cinq ans, débutant le 1^{er} décembre 2015 et se terminant le 30 novembre 2020, renouvelable de cinq ans en cinq ans. Le loyer initial annuel a été fixé à 29'400 fr. charges non comprises, dès le 1^{er} décembre 2015, au moyen d'un avis officiel de fixation du loyer contresigné par les locataires.

Cet avis de fixation du loyer initial mentionne, s'agissant des motifs de fixation du loyer, ce qui suit : « *Adaptation aux loyers usuels du quartier (art. 269a let. a CO)* »; le loyer payé par le précédent locataire s'élevait, depuis le 1^{er} septembre 2011, à 24'204 fr. par an, les provisions pour charges étant restées inchangées à 600 fr. par an.

b. Le logement est un appartement traversant de 4 pièces d'une surface se situant entre 52 et 75 m² (sous-pentes comprises) - les parties divergent sur ce point - sis au 5^{ème} étage, en plein cœur du quartier de E_____. Il a été créé en 1986 dans les combles de l'immeuble lui-même construit en 1923.

Il dispose d'une petite terrasse d'environ 4 m² dallée ouverte en toiture, accessible depuis la cuisine par une porte-fenêtre, de doubles-vitrages, d'une cheminée dans le séjour, d'une cave d'environ 6 m², d'installations électriques récentes, d'une cuisine avec un agencement complet mais ancien et équipée de récents appareils électroménagers de marque F_____ (cuisinière électrique, lave-vaisselle, frigidaire) et d'une hotte et d'un four encastrés de marques G_____.

L'appartement est pourvu de poutres apparentes et de soupentes; il est lumineux. Le plafond du séjour/cuisine est recouvert de lambris en bois; les peintures sont en bon état dans l'ensemble du logement; les sols du séjour/cuisine et de la salle de bains ainsi que les murs de cette dernière sont couverts de carrelage en bon état; la salle de bains est équipée d'un lavabo à double-vasque, d'une baignoire, d'une armoire à pharmacie et de WC suspendus.

L'appartement est équipé d'une mezzanine, accessible par une échelle, disposant d'un velux en toiture; il n'est pas possible de s'y tenir debout; les sols de la chambre et de la mezzanine sont couverts de moquettes d'origine.

L'immeuble est situé dans un quartier verdoyant et calme - hormis les nuisances du chantier du CEVA actuellement en cours à proximité - pourvu d'une entrée sécurisée, d'un ascenseur, d'une buanderie propre et en bon état équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge munis d'un système de cartes à prépaiement; l'ensemble du bâtiment est bien entretenu et propre.

Depuis sa création, des travaux d'entretien ont été régulièrement entrepris dans l'appartement entre 1990 et 2009, notamment en 2003 avec le remplacement du réfrigérateur et en 2005 avec la réfection des plafonds, murs et boiseries pour un montant de 16'750 fr. Des travaux complémentaires sont intervenus après l'entrée en possession du logement par les locataires, à savoir la réparation de l'agencement de cuisine et le remplacement du mélangeur de la cuisine (janvier 2016), la réfection de la peinture et du crépis des murs la cuisine, du séjour et de la chambre (février 2016), la révision et réfection des installations électriques et lumineuses de la salle-de-bains et de la cuisine (février 2016) et la réparation du store de la cuisine (mars 2016).

c. Le 22 décembre 2015, D_____ et C_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial.

Estimant l'appartement de petite taille (52 m² en raison de surfaces en sous-pentes disposant d'une hauteur inférieure à 1m80) et constitué de 3,5 pièces seulement, ils ont conclu à la fixation du loyer à 1'300 fr. par mois, hors charges.

Lors de l'audience du 29 février 2016, aucune conciliation n'a été trouvée entre les parties et l'autorisation de procéder a été délivrée le jour même aux locataires.

d. Par requête déposée le 14 avril 2016, D_____ et C_____ ont saisi le Tribunal.

Ils ont conclu à la fixation du loyer de l'appartement à 1'300 fr. par mois, hors charges, sous réserve d'amplification à la baisse en fonction de l'examen du calcul de rendement, et à la condamnation des bailleressees au remboursement du trop-perçu de loyer.

Ils ont fait valoir que le prix médian au m², fondé sur les loyers statistiques de l'OCSTAT (mai 2015) pour un appartement de 4 pièces dans le quartier de H_____, s'élevait à 19 fr. 15. Compte tenu de la surface du logement, estimée à 52 m², le loyer calculé s'élevait à 995 fr. 80. Le loyer initial de 2'450 fr. représentait donc une hausse abusive de 240%.

e. Dans leur réponse du 20 juin 2016, A_____ et B_____ ont conclu à la fixation du loyer à 29'400 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} décembre 2015 et au déboutement des locataires.

Elles ont fait valoir que les statistiques cantonales (OCSTAT, mai 2015) fixaient, au 9^{ème} décile, pour un logement de 4 pièces, à loyer libre, dans un immeuble construit entre 1919 et 1960 situé dans le quartier de E_____, le loyer à 2'667 fr. par mois. L'application du 9^{ème} décile s'imposait en raison du bon état et des travaux effectués dans le logement, d'une cuisine entièrement agencée et équipée et du charme particulier de l'appartement (poutres apparentes, espaces larges et ouverts, grande luminosité, appartement traversant, divers velux, cheminée fonctionnelle, terrasse ouverte en toiture).

f. Une inspection locale a été effectuée le 16 novembre 2016. Les principaux constats du Tribunal ont été intégrés ci-dessus.

Lors de l'inspection locale, aucun meuble ne se trouvait ni dans la chambre, ni dans la mezzanine. Le lit était installé dans la partie arrière du séjour/cuisine ouverte, « car la chambre étant petite, il condamnerait l'ouverture de certaines armoires encastrées » (procès-verbal du 16 novembre 2016, p. 2).

g. Dans leurs plaidoiries finales du 15 décembre 2016, les locataires ont relevé que le logement étant d'une taille inférieure à la moyenne et qu'aucuns travaux n'ayant été effectués, hormis la peinture, depuis sa création en 1986, il ne se justifiait pas d'appliquer le 9^{ème} décile des loyers statistiques; un prix au m² de 20 fr. devait être retenu pour une surface de 52 m², soit 1'040 fr. par mois hors charges.

Ils ont conclu à la fixation du loyer à 1'040 fr. par mois, hors charges, dès le 1^{er} décembre 2015, et à la restitution du trop-perçu de loyer en leur faveur.

h. Dans leurs plaidoiries finales déposées le 15 décembre 2016, les bailleressees ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

Elles ont relevé que le 9^{ème} décile des statistiques de l'OCSTAT devait être appliqué dès lors que les locataires étaient entrés dans le logement au cours des douze derniers mois et que les nuisances du chantier du CEVA pouvaient mener à une réduction de loyer selon l'art. 259d CO, mais ne devaient pas entrer en ligne de compte lors de la fixation du loyer, le bailleur ne pouvant garantir l'immutabilité des circonstances environnantes. Le logement était en bon état, avait été régulièrement entretenu, tout comme l'immeuble en général, et disposait d'un charme particulier.

EN DROIT

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante, dans le cadre d'une contestation de loyer initial, doit être déterminée d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente. La divergence que celle-ci devait trancher s'élevait en capital à 16'920 fr. par an (29'400 (2'450 fr. x 12) – 12'480 fr. (1'040 fr. x 12)), uniquement en ce qui concerne la fixation du loyer net (sans les charges) de l'appartement. En multipliant ce seul chiffre par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2011 consid. 1.1), la valeur litigieuse de l'espèce dépasse celle de 10'000 fr. requise, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 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, 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.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e 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. Il est admis, en appel, que le loyer, compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble, devrait être fixé, en premier lieu, au moyen de la méthode absolue des loyers usuels du quartier, une inversion des critères absolus de fixation du loyer prévalant en l'espèce. En effet, en cas d'impossibilité ou de difficulté de déterminer le rendement, notamment dans les cas d'immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 et 124 III 310 consid. 2b).

Par ailleurs, les appelantes ne contestent pas avoir échoué à réunir le minimum de cinq exemples de comparaison exigés par la jurisprudence permettant de valider le montant du loyer initial fixé.

Enfin, les parties admettent la méthode utilisée pour fixer le loyer par le Tribunal, qui s'est inspiré des loyers résultant des diverses statistiques cantonales.

Les appelantes reprochent toutefois aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte en retenant que le logement était mansardé et que la chambre ne permettait pas d'accueillir un lit, et d'avoir sur cette base fixé le loyer à un montant inférieur au loyer moyen tiré des statistiques cantonales.

Dans un second grief, les appelantes se plaignent de la pondération des statistiques cantonales réalisée par le Tribunal, dès lors que la jurisprudence, dans un cas semblable, avait pris en compte le 9^{ème} décile, à tout le moins le 3^{ème} quartile desdites statistiques, le bon état du logement et de l'immeuble, la surface de l'appartement et son charme (lumineux, traversant, poutres apparentes, quartier calme et verdoyant) le justifiant.

2.1. Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, d'aucuns sont d'avis que le juge peut réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions – non déraisonnables – du locataire (FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n° 517, p. 237) voire au montant du loyer payé par le locataire précédent en cas d'augmentation importante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.2).

Cependant, selon une jurisprudence constante, la Cour admet, lorsque le juge ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant d'effectuer un calcul de rendement, qu'il puisse s'appuyer sur les statistiques cantonales publiées par l'OCSTAT, même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid.2.2), à condition de procéder aux réajustements nécessaires pour tenir compte de certaines particularités du logement loué (ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 3.3). Une statistique officielle sérieuse, tenant compte d'une partie

des critères fixés par l'art. 11 OBLF, soit par exemple la situation générale, la dimension, l'état et l'année de construction, peut cependant être prise en compte comme un instrument livrant des points de repère en rapport avec le loyer usuel (arrêt du Tribunal fédéral 4C_176/2003 du 13 janvier 2004 traduit in CdB 3/2004, p. 81; ACJC/1314/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.3; ACJC/865/2007 du 22 juin 2007 consid. 3.4).

Eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, la Cour considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne. 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 les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4; ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1).

S'agissant du choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/1303/2007 consid. 3.5; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1.).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'est pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

2.2. En l'espèce, lors de l'inspection locale du 16 novembre 2016, le Tribunal a constaté l'impossibilité de se tenir debout dans la mezzanine du logement en question. Les diverses photographies versées au dossier démontrent que l'appartement se situe dans les combles et que deux murs sont en pente selon l'inclinaison de la charpente du toit. Les premiers juges n'ont donc pas constaté les faits de manière inexacte en retenant que l'appartement était mansardé.

Le constat des premiers juges relatif à l'impossibilité d'installer un lit dans la chambre, si l'on veut pouvoir ouvrir les armoires encastrées, figure au procès-verbal du 16 novembre 2016 au conditionnel. Dès lors que cette chambre était dépourvue de mobilier, tout comme la mezzanine, lors du transport sur place, il apparaissait difficile pour le Tribunal de se faire une impression correcte des surfaces, notamment en l'absence de toute mesure prise effectivement sur place. Cette question peut toutefois demeurer indécise dans la mesure où elle n'a pas d'incidence sur la solution du litige.

C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu, en l'absence de tout plan d'architecte et en raison de la discordance des parties sur la surface habitable du logement, qu'une partie des surfaces au sol se trouvait en-dessous de 1,80 m, réduisant ainsi les mètres du logement. En effet, il résulte de l'art. 49

al. 2 LCI (vides d'étages) que pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface habitable est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,60 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,60 m. Cela étant, dès lors que la surface de 75 m² alléguée par les appelantes a été contestée et que ces dernières n'ont pas été en mesure de l'établir par l'apport d'un quelconque moyen de preuve, le critère de la surface ne pouvait être pris en considération pour déterminer le loyer au moyen des statistiques cantonales selon les mètres carrés, ce que le Tribunal a retenu à juste titre (dans le même sens, ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.2).

En revanche, la Cour tiendra compte du fait que la surface au sol de l'appartement, admise par les intimés à 63 m², est en-dessous de la surface moyenne des logements de 4 pièces répertoriés dans les statistiques de l'OCSTAT (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève - statistiques des loyers de mai 2015, p. 533). Ce désavantage est néanmoins compensé par un état de l'appartement qui peut être qualifié de moyen à bon, par son entretien régulier qui a permis de maintenir les équipements et les prestations offertes à la conclusion du bail remontant pour la plupart à l'origine de la création du logement en 1986, par l'existence de surfaces en sous-pentes et d'une mezzanine permettant une augmentation des espaces de rangement, d'ameublement et de vie et par la présence de poutres apparentes et de mansardes qui donnent au logement un caractère particulier, ; celui-ci est lumineux du fait qu'il se trouve en toiture et est traversant. De plus, il sera retenu que l'immeuble est situé dans un quartier d'un certain standing, à proximité immédiate des commerces, des transports publics et d'un parc (le parc Bertrand), soit dans un cadre verdoyant et calme. Les nuisances du chantier du CEVA, en cours d'achèvement, ne peuvent être prises en compte dans l'appréciation du loyer, dès lors que leur impact n'est que provisoire et que toute éventuelle nuisance excessive n'a de pertinence que dans l'examen d'un éventuel défaut de la chose louée au sens des art. 259 et ss CO, qui ne fait pas l'objet de la présente procédure.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de retenir le 9^{ème} décile des statistiques comme soutenu par les appelantes, qui se réfèrent à une jurisprudence de la Cour dans laquelle cette dernière a fixé un loyer légèrement au-dessus du loyer statistique moyen pour un immeuble sis au _____, à Genève, avec une vue plongeante sur le lac et le jet d'eau. Toutefois, la taille du logement, bien que réduite en raison des sous-pentes et mansardes, est compensée par les caractéristiques détaillées ci-dessus et notamment par le fait que le logement se situe, certes, dans un immeuble construit en 1923 mais a été créé dans les combles en 1986. Le Tribunal ne pouvait donc pas se distancer du loyer moyen résultant des statistiques cantonales produites par les parties et qui se réfèrent aux années de construction entre 1919-1960.

Il convient donc d'opérer la moyenne entre le loyer moyen de 1'713 fr. résultant des statistiques de mai 2015 pour des appartements de 4 pièces dans le quartier de E_____ dans des immeubles datant de 1919 à 1960, publiées par l'OCSTAT, et le loyer moyen de 1'874 fr. issu des statistiques de l'OCSTAT de mai 2015 (T 05.04.2.01) pour des logements à loyer libre non neufs loués à des nouveaux locataires.

Le loyer, charges non comprises, sera ainsi fixé au montant arrondi de 1'800 fr. par mois, soit 21'600 fr. par année. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence.

3. 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 23 mars 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/130/2017 rendu le 20 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27155/2015-5 OBL.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point :

Fixe à 21'600 fr. dès le 1^{er} décembre 2015 le loyer annuel, charges non comprises, de l'appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, occupé par D_____ et C_____.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR 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.