

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4133/2014

ACJC/722/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 MAI 2016

Entre

Monsieur A_____ et Monsieur B_____, c/o Régie C_____ SA, _____ Genève, recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 août 2015, comparant par Me Romain JORDAN, avocat, rue du Général Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur D_____ et Madame E_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.05.2016.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 4 août 2015, notifié le 4 septembre 2015 à A_____ et B_____ (ci-après également : les recourants ou les bailleurs), le Tribunal des baux et loyers a fixé à 13'272 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} juin 2014, le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces occupé par D_____ et E_____ (ci-après également : les intimés ou les locataires) au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE) (ch. 1 du dispositif) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

Il est en outre indiqué que la décision pouvait faire l'objet d'un appel.

b. Par acte expédié le 5 octobre 2015 à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel de ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, au déboutement de D_____ et E_____ de toutes leurs conclusions.

c. Par mémoire de réponse déposé le 9 novembre 2015 au greffe de la Cour de justice, D_____ et E_____ concluent au déboutement des recourants et à la confirmation du jugement querellé.

d. Par réplique du 3 décembre 2015, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

e. En l'absence de duplique, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du 25 janvier 2016.

B. Les faits suivants résultent de la procédure :

a. En date du 24 avril 1995, les époux D_____ et E_____, d'une part, et A_____ et B_____, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____.

Le bail était conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} juin 1995 au 31 mai 1996. Il s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

b. Le loyer initial, charges non comprises, a été fixé à 17'640 fr. par année. En raison de la baisse du taux hypothécaire, le loyer a été abaissé à plusieurs reprises, à la demande des locataires ou à l'initiative des bailleurs, le loyer ayant été porté en dernier lieu à 13'680 fr. par année dès le 1^{er} juin 2013, charges non comprises, le taux hypothécaire de référence étant alors de 2,25%.

c. Par courrier du 1^{er} février 2014, les locataires ont sollicité une baisse de loyer de 35 fr. 45 par mois à compter du 1^{er} juin 2014, étant donné la diminution du taux hypothécaire à 2%.

d. Les bailleurs ont répondu négativement en invoquant les loyers usuels du quartier, de sorte que les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en diminution du loyer le 28 février 2014.

e. Non concilié le 27 mai 2014, les locataires ont porté le litige devant le Tribunal des baux et loyers le 24 juin 2014, concluant à la réduction du loyer de leur appartement à 13'272 fr. par année dès le 1^{er} juin 2014, charges non comprises. Ils réclamaient une baisse de loyer de 2,98% au total, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire et de l'ISPC survenue depuis la dernière fixation de loyer.

f. Par réponse du 29 août 2014, les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires et à ce que le Tribunal dise que le loyer de l'appartement reste inchangé, en produisant treize exemples de loyers comparatifs à l'appui de leurs conclusions.

g. Selon les fiches descriptives produites par les bailleurs, les caractéristiques principales de ces exemples comparatifs sont les suivantes :

- Exemple n° 1 : immeuble _____, 8^{ème} étage

Propriétaire : _____

Année de construction : 1967

Quartier : _____

Etat général du bâtiment : bon

Interphone, code d'entrée : oui

Nombre de pièces : 5

Surface : 88 m²

Double vitrage : oui

Installations électriques : récentes

Cuisine équipée : oui

Etat du logement : bon

Hall d'entrée, chambre, salon, cuisine, sanitaires : récents

Loyer annuel sans les charges : 33'000 fr.

Loyer : libre

Taux hypothécaire pris en considération : 3.25%

Montant annuel des charges : non indiqué

Loyer précédent : non indiqué

Exemple n° 2 : immeuble _____, 7^{ème} étage

Propriétaire : _____

Année de construction : 1967

Quartier : _____

Etat général du bâtiment : bon

Interphone, code d'entrée : oui

Nombre de pièces : 5

Surface : 88 m²

Double vitrage : oui
Installations électriques anciennes ou récentes : non indiqué
Cuisine équipée : non indiqué
Etat du logement : bon
Hall d'entrée, chambre, salon, cuisine, sanitaires : anciens
Loyer annuel sans les charges : 14'172 fr.
Loyer : libre
Taux hypothécaire pris en considération : 3%
Montant annuel des charges : 2'280 fr.
Loyer précédent : 13'800 fr.

Exemple n° 3 : immeuble _____

Propriétaire : SI _____ SA
Année de construction : 1967
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Nombre de pièces : 5
Surface : 92 m²
Double vitrage : oui
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : oui
Etat du logement : bon
Interphone, code d'entrée : oui
Cuisine : récente
Hall d'entrée, chambre, salon, sanitaires : anciens
Loyer annuel sans les charges : 19'800 fr.
Loyer : libre
Taux hypothécaire pris en considération : 4.5%
Montant annuel des charges : non indiqué
Loyer précédent : 19'800 fr. (précédent locataire)

Exemple n° 4 : immeuble _____

Propriétaire : _____ SA
Année de construction : 1972 – rénové en 2008
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 5
Surface: 88 m²
Double vitrage : oui
Installations électriques : récentes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : bon
Cuisine, salle de bain avec WC, douche, WC séparé : récents
Loyer annuel sans les charges : 27'000 fr.
Loyer : indexé
Taux hypothécaire pris en considération : 2.25%
Montant annuel des charges : 2'460 fr.
Loyer précédent : non indiqué

Exemple n° 5 : immeuble _____

Propriétaire : _____
Année de construction : 1965
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : moyen
Interphone, code d'entrée : non
Nombre de pièces : 4,5
Surface : 75 m²
Double vitrage : oui (partiel)
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : bon
Hall d'entrée, chambre, salon, cuisine, sanitaires : anciens
Loyer annuel sans les charges : 19'560 fr.
Loyer : indexé
Taux hypothécaire pris en considération : 2.25%
Montant annuel des charges : 1'920 fr.
Loyer précédent : non indiqué

Exemple n° 6 : immeuble _____

Propriétaire : _____
Année de construction : 1970
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 5
Surface : 88 m²
Double vitrage : oui
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : bon
Hall d'entrée, chambre, salon, cuisine, sanitaires : anciens
Loyer annuel sans les charges : 25'200 fr.
Loyer : aucune indication
Taux hypothécaire pris en considération : 3%
Montant annuel des charges : 2'400 fr.
Loyer précédent : 18'000 fr.

Exemple n° 7 : immeuble _____

Propriétaire : _____
Année de construction : 1970
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 5
Surface : 80 m²
Double vitrage : oui
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : non

Etat du logement : bon
Hall d'entrée, chambre, salon, cuisine, sanitaires : anciens
Loyer annuel sans les charges : 15'852 fr.
Loyer : libre
Taux hypothécaire pris en considération : 4%
Montant annuel des charges : 2'760 fr.
Loyer précédent : 15'792 fr.

Exemple n° 8 : immeuble _____

Propriétaire : _____ SA
Année de construction : 1974
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : moyen
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 5
Surface : 86 m²
Double vitrage : oui
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : moyen
Cuisine, salle de bains, WC : anciens
Loyer annuel sans les charges : 19'740 fr.
Loyer : indexé
Taux hypothécaire pris en considération : 3.5%
Montant annuel des charges : 2'520 fr.
Loyer précédent : 19'584 fr.

Exemple n° 9 : immeuble _____

Propriétaire : non indiqué
Année de construction : 1958
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : moyen
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 4
Surface : 82 m²
Double vitrage : non
Installations électriques : récentes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : bon
Hall d'entrée, chambre, salon, cuisine : récents
Sanitaires : anciens
Loyer annuel sans les charges : 16'800 fr.
Loyer : indexé
Taux hypothécaire pris en considération : 2.25%
Montant annuel des charges : 2'700 fr.
Loyer précédent : 16'800 fr.

Exemple n° 10 : immeuble _____

Propriétaire : _____
Année de construction: 1976

Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 5
Surface : 86.30 m²
Triple vitrage
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : moyen
Cuisine, salle de bains, WC : anciens
Loyer annuel sans les charges : 22'800 fr.
Loyer : libre
Taux hypothécaire pris en considération : 3.25%
Montant annuel des charges : 1'800 fr.
Loyer précédent : 17'148 fr.

Exemple n° 11 : _____

Propriétaire : _____
Année de construction : 1983
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 5
Surface: 99 m²
Double vitrage : oui
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : bon
Cuisine, salle de bains, douche, WC : anciens
Loyer annuel sans les charges : 19'812 fr.
Loyer : libre
Taux hypothécaire pris en considération : 3.5%
Montant annuel des charges : 1'800 fr.
Loyer précédent : 19'548 fr.

Exemple n° 12 : _____

Propriétaire : _____
Année de construction : 1973
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 5
Surface : 90 m²
Double vitrage : oui
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : moyen
Cuisine, salle de bains, douche, WC : anciens
Loyer annuel sans les charges : 17'868 fr.
Loyer : libre

Taux hypothécaire pris en considération : 5.5%
Montant annuel des charges : 1'776 fr.
Loyer précédent : non indiqué

Exemple n° 13 : immeuble _____

Propriétaire : _____
Année de construction : 1976
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Interphone, code d'entrée : non
Nombre de pièces : non indiqué
Surface : non indiquée
Double vitrage : oui
Installations électriques : anciennes
Cuisine équipée : oui
Etat du logement : bon
Hall d'entrée, chambre, salon, cuisine, sanitaires : anciens
Loyer annuel sans les charges : 21'372 fr.
Loyer : indexé
Taux hypothécaire pris en considération : 5%
Montant annuel des charges : 1'300 fr.
Loyer précédent : non indiqué

Selon la fiche descriptive produite par les bailleurs concernant l'appartement litigieux, sis _____ au 7^{ème} étage, ses principales caractéristiques sont les suivantes :

Année de construction : 1967
Quartier : _____
Etat général du bâtiment : bon
Interphone, code d'entrée : oui
Nombre de pièces : 5
Surface : 88 m²
Double vitrage : oui
Installations électriques : récentes
Cuisine équipée : non
Etat du logement : bon
Hall d'entrée, chambre, cuisine, sanitaires : anciens
Salon : récent
Loyer annuel sans les charges : 13'680 fr.
Loyer : libre
Taux hypothécaire pris en considération : 2.25%
Montant annuel des charges : 2'040 fr.
Loyer précédent : 14'040 fr.

h. Lors de l'audience du 11 novembre 2014, les bailleurs ont déclaré que des travaux d'entretien et de rénovation avaient été effectués et que la façade de l'immeuble avait été complètement rénovée. Les locataires ont quant à eux indiqué que l'immeuble datait des années 1960, que la surface de leur appartement était d'environ 88 m², que celui-ci était traversant et se composait de deux chambres,

d'un salon/salle à manger, d'une salle de bains sans WC, d'un WC séparé, ainsi que de deux balcons. L'immeuble était situé à proximité des transports publics et des centres commerciaux de _____ et de _____. A leur arrivée dans le logement, la cuisine était meublée mais pas équipée. Du double vitrage ainsi qu'un chauffage à distance avaient été installés et l'ascenseur avait été réparé de manière satisfaisante en cours de bail. L'immeuble était protégé par un interphone et un code. Cela étant, il était selon eux vétuste. Ses installations électriques n'étaient pas récentes; seuls l'ampérage et la fibre optique avaient été modifiés au cours de leur bail. Les locataires ont encore indiqué connaître des problèmes récurrents avec le revêtement de la baignoire, ainsi qu'avec l'évier de la cuisine, duquel se dégageaient de mauvaises odeurs et dont la colonne de chute avait récemment entraîné une inondation dans leur appartement. Le code d'entrée de l'immeuble n'avait jamais été changé par la régie, malgré leurs demandes répétées à ce sujet. En 19 ans de location, seuls des travaux de rafraîchissement, soit des travaux de peinture, avaient été effectués par les bailleurs deux ou trois ans auparavant dans toutes les pièces de l'appartement, à l'exception des chambres, étant précisé que le papier peint n'avait pas été changé.

Le témoin F_____, employé de la régie en charge de l'immeuble litigieux, a expliqué que les travaux suivants avaient été effectués sur l'immeuble : rénovation des façades en 2006-2007, changement des fenêtres en 2009, rénovation de la toiture en 2010, modernisation de l'ascenseur en 2009, installation du chauffage à distance en 2010, installation d'une ventilation mécanique à une date indéterminée et remplacement des colonnes de chute entre 2000 et 2005, celles-ci étant nettoyées une fois l'an. Le changement des fenêtres, les travaux de chaufferie et la ventilation mécanique avaient permis une amélioration énergétique, contrairement à la rénovation des façades, déjà isolées. Le témoin a estimé le coût de ces travaux à un million de francs et déclaré que l'immeuble était sain et en bon état.

i. Dans leurs plaidoiries finales respectives du 5 mai 2015, les bailleurs et les locataires ont chacun persisté dans leurs conclusions.

Les bailleurs ont précisé qu'outre le fait que le loyer de l'appartement se situait dans les limites des loyers usuels du quartier, les différents travaux effectués sur l'immeuble au cours de la dernière décennie s'opposaient à une diminution de loyer. Quant aux locataires, ils ont contesté les exemples comparatifs produits par les bailleurs, alléguant notamment que l'état de la majorité des immeubles et des logements en question était qualifié de "bon" alors que l'état de leur logement ainsi que de l'intérieur de leur immeuble ne pouvait être considéré que comme "moyen".

j. Par réplique du 22 mai 2015, les bailleurs ont contesté que l'état de l'immeuble et de l'appartement des locataires puisse être qualifié de "moyen", en alléguant au contraire qu'il était "bon".

k. En l'absence de duplique, le Tribunal a gardé la cause à juger le 15 juin 2015.

- C. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que, sur les treize exemples de loyers comparatifs produits par les bailleurs, il convenait d'en écarter onze (soit les exemples n° 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12 et 13 susmentionnés, cf. *supra* B. g.), sur la base du propre descriptif du logement litigieux effectué par ces derniers. Dès lors, seuls deux exemples comparatifs recevables avaient été produits par les bailleurs, de sorte que les exigences jurisprudentielles n'étaient pas respectées. Il s'ensuivait que les bailleurs ne pouvaient pas valablement s'opposer à la demande de baisse de loyer.

Par ailleurs, dans la mesure où les bailleurs s'étaient opposés à la demande de baisse en invoquant la méthode absolue, le Tribunal n'a pas retenu leur argument superfétatoire selon lequel les différents travaux effectués sur l'immeuble au cours de la dernière décennie s'opposaient à une diminution de loyer. Il a ajouté que leur argumentation aurait de toute façon dû être rejetée, car les bailleurs n'avaient allégué aucun chiffre ni procédé à aucun calcul s'agissant de la plus-value dont l'immeuble aurait joui du fait des travaux allégués, alors qu'il leur incombait de le faire, étant précisé qu'ils n'avaient produit aucun document en lien avec lesdits travaux, sous réserve de deux factures attestant uniquement du coût de la rénovation de l'ascenseur et des fenêtres.

Après calcul selon la méthode relative, le Tribunal a considéré que les locataires pouvaient prétendre à une baisse de loyer de 2,98%; il a donc arrêté le loyer annuel de leur appartement à un montant arrondi à 13'272 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} juin 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). 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1; 4A.72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n° 13 ad art. 308; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1). Si la durée des revenus et prestations périodiques est

indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (al. 2).

1.2 En l'espèce, le litige porte sur le montant du loyer, de sorte que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel qui reste contesté, multiplié par vingt, le bail étant à durée indéterminée. Les locataires ont sollicité une baisse de loyer de 408 fr. par an (13'680 fr. correspondant au dernier loyer annuel en vigueur – 13'272 fr. correspondant au loyer annuel sollicité par les locataires), baisse que les bailleurs contestaient toujours intégralement dans leurs dernières conclusions de première instance. En conséquence, la valeur litigieuse s'élève *in casu* à 8'160 fr. (408 fr. x 20), soit un montant inférieur à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

- 2. 2.1** Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en l'acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (ATF 133 II 396 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_338/2013 du 2 décembre 2013 consid. 1.2; REETZ, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

2.2 En l'occurrence, il convient de traiter la contestation litigieuse comme un recours, dans la mesure où le jugement querellé indique de manière erronée la voie de droit de l'appel, que l'écriture d'appel du 5 octobre 2015 remplit les conditions de recevabilité du recours en matière de forme et de délai (art. 130, 131 et 321 CPC) et que l'on ne discerne pas en quoi une conversion de cet appel en recours serait susceptible de nuire aux droits des intimés.

- 3. 3.1** L'instance de recours connaît de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

En d'autres termes, dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307). Dans le domaine de l'appréciation des preuves et de la constatation des faits, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

3.2 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

- 4.** Les recourants se plaignent d'une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC), au motif que le Tribunal n'a, de manière arbitraire, retenu que deux des treize exemples comparatifs fournis (soit les exemples n° 6 et 8; cf. *supra* EN FAIT, B. g.), alors qu'il convenait, selon eux, de retenir également les exemples n° 5, 7 et 12.

4.1 Conformément à l'article 270a CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a CO à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

La jurisprudence relative aux hausses de loyer s'applique *mutatis mutandis* aux demandes de baisse du locataire.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (SJ 1981 p. 504 ss) et constamment suivie depuis lors, le juge procède à l'examen de la baisse de loyer sollicitée selon la méthode dite relative, c'est-à-dire par rapport au loyer fixé en dernier lieu, lequel est censé procurer un rendement convenable au bailleur, en se fondant sur les critères invoqués par le locataire (ATF 121 III 163 consid. 2d/bb; 124 III 67 consid. 3; 126 III 124 consid. 2a). Le bailleur a cependant la faculté de s'opposer à cette demande de baisse en démontrant notamment que le rendement de l'immeuble est insuffisant ou que le loyer se situe dans les limites des loyers du quartier ou de la localité (art. 269 et 269a let. a et c CO). Le Tribunal appliquera alors directement la méthode dite absolue. Cette jurisprudence établie sous l'empire de l'ancien droit (ATF 116 II 73 et 594 consid. 6a) demeure applicable (ATF 121 III 163 = SJ 1995 p. 743).

4.1.1 Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a lit. a CO).

L'art. 11 al. 1 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, l'année de construction de l'immeuble, son équipement et l'état d'entretien de ses éléments (ascenseur, chaudière, buanderie, installation électrique), respectivement l'état d'entretien des locaux à comparer (vitrages, cuisines, sanitaires) ainsi que sa dimension (nombre de pièces et surface) (ATF 123 III 317 consid. 4b). Le juge doit ainsi procéder à des comparaisons concrètes et disposer d'au moins cinq éléments de comparaison, présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux litigieux (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a), pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble ni appartiennent au

même propriétaire (ATF 123 III 317 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_573/2008 du 24 avril 2009 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral exige que les loyers comparatifs se situent dans une certaine fourchette; les écarts entre les extrêmes ne doivent pas dépasser 30-40% (ZMP 2/95 p. 22; arrêt du Tribunal fédéral non publié du 24 avril 1995 = MRA 1/96 p. 1; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2011, p. 500).

Il est exclu de prendre comme éléments de comparaison, pour l'application du critère des loyers usuels, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse, principalement en s'abstenant de répercuter les baisses successives du taux hypothécaire (ATF 127 III 411 consid. 5; 123 III 317 consid. 4d = SJ 1998 I 68). Ainsi, pour s'assurer que les loyers fournis à titre comparatif ne sont pas eux-mêmes abusifs, il faut notamment savoir depuis quand les appartements concernés sont loués et de quelle manière leurs loyers respectifs ont évolué dans un passé récent (ATF 123 III 317 précité; 114 II 361 consid. 3).

Le Tribunal fédéral a jugé qu'une adaptation théorique des loyers comparatifs était admissible (ATF 127 III 411 consid. 5), à savoir calculer fictivement la répercussion des baisses du taux hypothécaire sur les loyers comparatifs aux fins de démontrer que le loyer litigieux se situe dans les limites des loyers du marché après adaptation des loyers de comparaison. Le fardeau de la preuve doit être supporté par la partie qui invoque le critère des loyers du marché, soit le bailleur en règle générale; c'est donc en défaveur de cette partie qu'il conviendra de statuer au cas où les éléments devant permettre de procéder à l'adaptation théorique feraient défaut, ce qui entraînera l'exclusion de l'objet de comparaison pour lequel une telle adaptation n'aura pu être effectuée, à moins qu'il soit établi autrement (p. ex. par un calcul de rendement ou par la comparaison avec les autres loyers comparatifs réadaptés) que le loyer comparatif n'est de toute façon pas abusif. Vouloir refaire l'historique du loyer depuis l'entrée en vigueur du bail de chaque élément de comparaison est une proposition irréaliste qui reviendrait à exclure l'applicabilité de l'art. 269a let. a CO. Il convient plutôt de n'examiner l'évolution des facteurs de baisse que depuis la date de fixation du dernier loyer de chaque appartement pris comme point de comparaison (ATF 127 III 411 consid. 5).

Il est sans importance que les appartements retenus comme éléments de comparaison aient une demi-pièce, respectivement une pièce, de moins que l'appartement litigieux (ATF 123 III 317 = JdT 1998 I 125). Quant à la surface des appartements à comparer, un écart de 20% est en principe admissible (ATF 136 III 74 consid. 3.2.2; LCHAT, *op. cit.*, p. 498 et les références citées).

La notion d'équipement au sens de l'art. 11 al. 1 OBLF englobe toutes les installations particulières de l'objet de location. Pour les appartements, il faut tenir compte du nombre et de l'équipement des salles de bains (bain/WC séparés,

éventuellement une deuxième salle de bain), du style et de l'équipement de la cuisine (cuisine habitable, aménagement de la cuisine) ainsi que de l'âge de toutes ces installations (LCHAT, op. cit., p. 498).

Des fiches comparatives lacunaires et insuffisamment détaillées ne peuvent servir de base à la fixation d'un loyer usuel; tel sera le cas de l'exemple comparatif qui ne mentionne pas l'identité du propriétaire ou la surface de l'appartement ou qui ne permet pas d'apprécier l'évolution du loyer considéré selon les variations du taux hypothécaire (ACJC/318/1998 du 20 avril 1998 consid. 3).

4.2 En l'espèce, les recourants – auxquels incombe le fardeau de la preuve – reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu les exemples comparatifs n° 5, 7 et 12 qu'ils ont fournis (cf. *supra* EN FAIT, B. g.). Ce faisant, ils contestent l'appréciation des preuves effectuée par le premier juge, laquelle ne peut être revue que sous l'angle restreint de l'arbitraire (cf. *supra* consid. 3.1), compte tenu de la conversion de leur appel en recours.

Le Tribunal a écarté l'exemple n° 5 (_____) au motif que le loyer précédent n'était pas indiqué. Les recourants contestent cette motivation et soutiennent que l'indication selon laquelle le taux hypothécaire pris en considération est celui de 2.25% est suffisante, sans qu'il soit nécessaire de remonter aux anciens loyers. Selon eux, cette seule adaptation suffit à donner une idée des loyers comparables dans le quartier. Cette argumentation ne saurait être suivie. Compte tenu de la jurisprudence précitée (cf. *supra* consid. 4.1.2), l'indication du précédent loyer est nécessaire afin de s'assurer que le loyer comparatif n'est pas abusif et qu'il a bien été fixé selon le taux hypothécaire indiqué de 2.25%. Dès lors, l'appréciation du Tribunal ne saurait être taxée d'arbitraire. Ce d'autant plus que cet exemple concerne un loyer indexé, ce qui n'est pas le cas du loyer des intimés. En outre, comme le relèvent eux-mêmes les recourants, l'accès à l'immeuble de l'exemple n° 5 n'est pas protégé par un code et un interphone, contrairement à l'immeuble des intimés. Cet exemple diffère aussi du logement des intimés en ce qu'il n'a qu'un double vitrage partiel et que ses installations électriques sont anciennes, alors que le logement des intimés dispose d'un double vitrage complet et d'installations électriques récentes, selon la propre appréciation des recourants. En conséquence, ces objets ne sont pas non plus comparables du point de vue de leurs équipements, de sorte que pour cette raison également, il n'était pas arbitraire d'exclure l'exemple n° 5.

Le premier juge a exclu l'exemple n° 7 (_____) en raison du fait que le loyer annuel de l'appartement, après adaptation du taux hypothécaire de 4 à 2.25%, devait être ramené à 13'100 fr. compte tenu d'une baisse de 17.36%, sans autre motivation. Les recourants soutiennent que ce loyer annuel, bien qu'inférieur au loyer contesté par les intimés, constitue un exemple comparatif recevable, tandis que ces derniers affirment que cet exemple n'est pas pertinent pour fonder

l'argument opposé des bailleurs, le loyer comparatif étant inférieur à celui de l'appartement litigieux. Il convient de donner raison aux recourants sur ce point. L'art. 269a lit. a CO stipule que les loyers qui se situent "dans les limites des loyers usuels" dans la localité ou le quartier ne sont en règle générale pas abusifs et la jurisprudence du Tribunal fédéral exige que les loyers comparatifs se situent dans une certaine fourchette, les écarts entre les extrêmes ne devant pas dépasser 30-40%. Cela implique que des loyers inférieurs au loyer litigieux peuvent être pris en considération au titre des loyers usuels. En l'occurrence, le loyer comparatif de l'exemple n° 7 est, après adaptation au taux hypothécaire pertinent de 2.25%, inférieur au loyer litigieux, mais dans une très faible mesure, de sorte qu'il est inclus dans la fourchette à prendre en considération. Pour le reste, cet exemple présente des caractéristiques comparables au logement des intimés, ce qui est admis par ces derniers. Par conséquent, le Tribunal a fait preuve d'arbitraire en excluant cet exemple, au seul motif – au demeurant implicite –, que son loyer était inférieur à celui contesté par les intimés.

Le Tribunal a encore écarté l'exemple n° 12 (_____) parce que le précédent loyer n'était pas indiqué et que le loyer annuel de l'appartement, après adaptation du taux hypothécaire de 5.5 à 2.25%, devait être ramené à 12'947 fr. compte tenu d'une baisse de 27.54%. Comme retenu plus haut, l'indication du précédent loyer est nécessaire afin de s'assurer que le loyer comparatif a bien été fixé selon le taux hypothécaire indiqué (soit 5.5%), ce qui constitue un préalable à son adaptation au taux pertinent de 2.25%. Ainsi, dans la mesure où le Tribunal a exclu cet exemple en raison de l'absence d'indication du précédent loyer, il n'a pas fait preuve d'arbitraire. En outre, du point de vue de ses équipements sanitaires, cet exemple n'est pas comparable au logement litigieux car, outre une salle de bains et un WC séparé, il comporte encore une douche, ce qui n'est pas le cas du logement des intimés. En conséquence, il n'était pas arbitraire d'exclure cet exemple des loyers comparatifs recevables.

Il résulte de ce qui précède que les recourants n'ont fourni que trois exemples de loyers comparatifs recevables (soit les exemples n° 6, 7 et 8), de sorte qu'ils n'ont pas respecté les conditions posées par la jurisprudence précitée, exigeant au moins cinq éléments de comparaison présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux litigieux (cf. *supra* consid. 4.1.2).

En conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les recourants ne pouvaient pas valablement s'opposer à la demande de baisse de loyer des intimés.

5. Les recourants font encore grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que les importants travaux de rénovation et d'entretien effectués dans l'immeuble des intimés constituaient des améliorations créant de la plus-value et justifiaient le loyer en vigueur.

5.1 S'il n'y a pas de hiérarchie proprement dite entre méthode relative et méthode absolue (cf. *supra* consid. 4.1.1), il convient néanmoins de préciser que les critères absolus et les critères relatifs s'excluent; un bailleur ne pourra par exemple pas invoquer, pour s'opposer à une demande de baisse de loyer, à la fois l'insuffisance de rendement (critère absolu) et des prestations à plus-value (critère relatif) (CONOD/BROQUET, La pratique récente en matière de loyers et de frais accessoires, 16^e Séminaire sur le droit du bail, 2010, n. 11, 17 et 20). Ainsi, si le locataire demande une baisse de loyer et invoque une baisse du taux de l'intérêt hypothécaire de référence, le bailleur peut invoquer l'évolution des charges, l'ISPC et des travaux à plus-value (critères relatifs) ou un rendement insuffisant, des loyers comparatifs (LCHAT, op. cit., p. 495), le rendement net et le rendement brut (critères absolus) (CONOD/BROQUET, op. cit., n. 24).

5.2 En l'occurrence, les recourants se sont opposés à la baisse du loyer sollicitée par les intimés en invoquant les loyers usuels du quartier, soit un critère absolu. Dès lors, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur leur argument superfétatoire consistant à se prévaloir des travaux à plus-value (critère relatif) effectués sur l'immeuble litigieux au cours de la dernière décennie, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal.

- 6.** Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le recours doit être rejeté.
- 7.** 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 le recours interjeté le 5 octobre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/962/2015 rendu le 4 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4133/2014-9-OSL.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.