

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7017/2017

ACJC/1013/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 2 AOÛT 2018

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 novembre 2017, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

C_____SA et D_____ SA, sises _____ Genève, intimées, comparant toutes deux par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 août 2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1020/2017 du 9 novembre 2017, communiqué aux parties par pli du 9 novembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 10'992 fr., charges et frais accessoires non compris, dès le 1^{er} juin 2017, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces et demie occupé par A_____ et B_____ au premier étage de l'immeuble sis au _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné D_____ SA à rembourser à A_____ et B_____ le trop-perçu de loyer depuis le 1^{er} juin 2017 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont retenu que la requête contre C_____ SA devait être rejetée. Bien que cette dernière soit la propriétaire de l'immeuble en question, le contrat de bail à loyer avait été signé seulement par D_____ SA, en qualité de bailleuse.

Les premiers juges ont considéré que la majoration du loyer du 10 octobre 2008 était la dernière fixation en fonction du taux hypothécaire non contestée par A_____ et B_____, locataires, quand bien même cet avis ne tiendrait pas compte des taux applicables ou procéderait à un calcul erroné de la hausse.

Le Tribunal n'a pas tenu compte d'une éventuelle évolution des charges de l'immeuble, dans la mesure où il ne pouvait pas vérifier si les charges avaient augmenté ou baissé.

Enfin, les premiers juges ont considéré que les locataires ne pouvaient pas se prévaloir de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC).

- B. a.** Par acte déposé le 8 décembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après également : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent à la fixation du loyer de l'appartement en question à 9'835 fr. 20, net de frais accessoires, dès le 1^{er} juin 2017 et à la condamnation des sociétés à leur rembourser le trop versé de loyer depuis cette date.

Les locataires soutiennent que l'avis de modification du bail du 10 octobre 2008 a majoré le loyer de manière fictive, de sorte que, conformément à l'art. 13 al. 4 OBLF, il faut, selon eux, remonter jusqu'à la dernière fixation du loyer ayant tenu compte de l'évolution de ce critère, soit jusqu'à la conclusion du bail à loyer.

Ils font également grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de la baisse des charges d'exploitation, notamment des charges d'entretien.

Enfin, ils font valoir qu'ils ont le droit de se prévaloir de la baisse de l'ISPC.

b. C _____ SA et D _____ SA concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

c. Les locataires n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 19 février 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. La C _____ SA est propriétaire de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le 5 janvier 2000, D _____ SA, bailleuse, et B _____ et E _____, locataires, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces et demie d'environ 81 m² au 1^{er} étage de l'immeuble susmentionné.

c. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année et deux mois et demi, du 16 janvier 2000 au 31 mars 2001, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

d. Le loyer mensuel a été fixé à 1'106 fr., l'acompte de chauffage à 70 fr. par mois, le forfait eau chaude mensuel à 41 fr. et le telereseau à 21 fr. par mois.

e. Le contrat de bail indique que le loyer est calculé sur la base d'un taux hypothécaire de 4% et sur un indice des prix à la consommation (ci-après : ISPC) de 146.2 points (base : décembre 1999).

f. L'article 9.1 du contrat de bail à loyer précise que *«l'attention du locataire est expressément attirée sur le fait que les bases de calcul du loyer stipulé à l'art. 4 ne correspondent pas à celles officiellement en vigueur à la date de la signature du bail. Il en résulte une réserve que le bailleur pourra faire valoir ultérieurement»*.

g. Par avis de majoration de loyer du 3 février 2003, le loyer mensuel a été fixé à 969 fr., les provisions pour chauffage à 111 fr. par mois et l'acompte mensuel pour les frais accessoires à 158 fr.

h. Ces modifications étaient motivées par l'introduction du système des coûts effectifs avec le paiement d'acomptes pour la perception des frais accessoires précédemment compris dans le loyer, les bases de calcul du loyer restant inchangées.

i. L'avis renvoyait à une lettre d'accompagnement et ne mentionnait pas la date d'entrée en vigueur de ces changements.

j. Par avis de majoration de loyer du 10 octobre 2008, le loyer mensuel a été fixé à 1'108 fr. (13'296 fr./an), les acomptes pour charges et frais accessoires restant inchangés.

k. Les motifs de la hausse indiqués sur l'avis étaient l'adaptation du taux hypothécaire de 3% au 1^{er} août 2005 à 3,5% au 10 septembre 2008, la compensation du renchérissement de 146.2 points au 31 décembre 1999 à 160.8 points au 30 septembre 2008 et l'augmentation générale des coûts du 31 décembre 1999 compensée jusqu'au 30 septembre 2008.

l. Le 3 janvier 2007, un avenant, établi au nom de D_____ SA en sa qualité de bailleresse, a précisé que le bail à loyer était transféré au seul nom de B_____.

m. A une date inconnue, B_____ s'est marié avec A_____.

n. Par télécopie du 27 février 2017, les locataires ont sollicité une baisse de loyer de 17,36% dès le 1^{er} juin 2017, au vu de la baisse du taux hypothécaire de 3,5% à 1,75%.

o. La bailleresse a refusé la demande de baisse par courrier du 3 mars 2017, notamment vu la longue liste de travaux réclamés par les locataires et du fait que des travaux de rénovation importants dans le bâtiments étaient prévus d'ici 2018.

p. Par requête du 29 mars 2017 dirigée contre C_____ SA et D_____ SA, déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 2 juin 2017 et portée devant le Tribunal le 12 juin 2017, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal diminue le loyer de 26,03% dès le 1^{er} juin 2017, fixe celui-ci à 819 fr. 60 dès cette date et condamne la bailleresse, quelle qu'elle soit, à rembourser le trop-perçu de loyer depuis le 1^{er} juin 2017.

q. Les locataires ont allégué que le taux hypothécaire à la signature du bail à loyer le 5 janvier 2000 s'élevait à 4,25% et non à 4% comme indiqué sur le contrat et qu'il fallait prendre en compte ce taux pour calculer la baisse de loyer. Il fallait également tenir compte, selon eux, de la variation de l'ISPC entre septembre 2008 (160.8 points) et février 2017 (157.4 points).

r. Par mémoire réponse du 31 août 2017, C_____ SA et D_____ SA ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal déboute les locataires de leurs conclusions et, subsidiairement, à ce qu'il diminue le loyer de 16,51% dès le 1^{er} juin 2017.

s. Elles ont allégué qu'à la signature du contrat de bail à loyer, le taux hypothécaire était de 4%, ce taux étant passé à 4,25% le 1^{er} février 2000. Dans tous les cas, il fallait prendre le taux de 3,5% mentionné dans l'avis de majoration

de loyer du 10 octobre 2008, qui n'avait pas été contesté par les locataires et auquel ils s'étaient eux-mêmes référés dans leur courrier du 27 février 2017.

Elles ont également soutenu que la baisse fondée sur l'ISPC s'élevait à 0.84%.

Elles ont produit des statistiques cantonales, des décomptes de charges des années 2006 à 2008 et 2014 à 2016 et l'état locatif de l'immeuble au 31 décembre 2008.

t. Les parties ont persisté dans leurs conclusions à l'audience du 18 octobre 2017 et la cause a été gardée à juger.

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 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'108 fr. et les appelants ont conclu à la fixation du loyer à 819 fr. 60, soit une différence de 288 fr. 40. La valeur litigieuse s'élève donc à 69'216 fr. (288 fr. 40 x 12 mois x 20).

La valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi. Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} 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. La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

2.1 En l'espèce, le contrat de bail à loyer du 5 janvier 2000 et son avenant du 3 janvier 2007 ont été conclus par D_____ SA, en qualité de bailleuse, à l'exclusion de C_____ SA.

Dès lors, il appartenait aux premiers juges de rejeter expressément la requête des locataires à l'encontre de C_____ SA dans le dispositif du jugement, ce qu'ils ont omis de faire. Le jugement querellé sera donc modifié en ce sens.

3. Les appelants soutiennent que l'avis de modification du bail du 10 octobre 2008 a majoré le loyer de manière fictive, du fait qu'il justifie la hausse du loyer notamment par la hausse du taux hypothécaire de 3% à 3,5%, «*alors que le taux de 3% ne sort de nulle part*». Conformément à l'art. 13 al. 4 OBLF, il faut, selon eux, remonter jusqu'à la dernière fixation du loyer ayant tenu compte de l'évolution de ce critère, soit jusqu'à la conclusion du bail à loyer.

3.1 Lorsque le locataire demande la diminution du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence, le juge applique la méthode relative (ATF 126 III 124 consid. 2a p. 126 s. et les arrêts cités), mais en poursuivant son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1). Cette méthode consiste, à partir des bases de calcul de la dernière fixation du loyer, à examiner comment ces bases ont évolué et si elles justifient une adaptation du loyer (ATF 120 II 240 consid. 2); elle permet de tenir compte non seulement de la dernière baisse du taux hypothécaire, mais de toutes les variations du taux hypothécaire antérieures non prises en considération depuis la dernière fixation du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 précité consid. 4.1). Une modification de 1/4% du taux hypothécaire de référence suffit pour modifier le loyer (art. 13 al. 1-2 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux [OBLF; RS 221.213.11]).

Le juge ne s'arrête pas à la dernière modification du loyer déclarée unilatéralement, mais poursuit son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 119 II 348 consid. 4b/dd). La portée de cette règle a toutefois été atténuée; le juge ne remonte pas au-delà d'une modification consensuelle du loyer ou d'une transaction qui a pris en compte le taux hypothécaire ou d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée ou, enfin, d'une fixation du loyer selon la méthode absolue (ATF 119 II 348 consid. 4b; cf. aussi ATF 124 III 67 consid. 3 p. 69; arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1; TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 2016, p. 285 à 311).

Dans le cas d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée, il importe peu que cette modification se soit fondée sur les taux réellement applicables à cette époque ou que le calcul mathématique ait été effectué correctement. En effet, dans de telles circonstances, le locataire devait, sous peine de forclusion, contester la majoration dans le délai de 30 jours (RORHER, in : MRA 1/99, p. 175).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison que la majoration du loyer du 10 octobre 2008 était la dernière fixation en fonction du taux hypothécaire non contestée par les appelants. Contrairement à ce que soutiennent ces derniers, le fait que cet avis tienne compte ou non des taux applicables ou procède à un calcul erroné de la hausse n'est pas relevant conformément à la jurisprudence. En effet, il appartenait aux locataires, sous peine de forclusion, de contester la majoration dans le délai de 30 jours, ce qu'ils n'ont pas fait.

Le taux hypothécaire à cette époque s'élevant à 3,5%, et le taux en vigueur à la date de la demande de baisse du loyer du 27 février 2017 s'élevant à 1,75%, c'est à juste titre que le Tribunal a arrêté la diminution de loyer à 17,36% fondée sur la baisse du taux hypothécaire.

Partant, le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

- 4.** Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de la baisse des charges d'exploitation, notamment des charges d'entretien, pour les raisons suivantes. Selon eux, premièrement, durant la période en question, le niveau général des prix était en baisse et la majeure partie des charges d'exploitation de la bailleuse n'était pas intégrée dans le loyer, du fait qu'elle avait choisi d'appliquer le système des coûts effectifs, si bien que nombre de charges d'exploitation étaient payées à part par les locataires. Deuxièmement, la bailleuse a laissé l'immeuble à l'abandon s'agissant de son entretien depuis de nombreuses années, du fait qu'elle avait un projet de rénovation d'ampleur en 2018; une baisse des charges était un fait notoire avant un tel projet de rénovation.

Enfin, la baillesse n'avait pas coopéré, n'ayant pas produit les pièces relatives aux charges d'exploitation incluses dans le loyer, mais ayant produit celles concernant les charges d'exploitation sorties du loyer.

4.1 Pour déterminer de manière concrète l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calculera en règle générale deux moyennes. Conformément à la méthode relative, le juge doit ainsi comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la demande de baisse de loyer ou de majoration de loyer litigieuse (BOHNET/BROQUET, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n° 51 ad art. 269a CO; LACHAT, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 474-475).

Le nombre d'exercices n'étant pas précisé dans la loi, c'est la doctrine et la jurisprudence qui précisent que trois années sont suffisantes pour établir une moyenne fiable (ATF 111 II 380, consid. 2; ATF 106 II 362, consid. 5b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 51 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 475).

L'augmentation (ou la diminution) de la moyenne des charges doit être mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation du loyer (ATF 106 II 356 consid. 5b; SJ 1981 p. 504 consid 3b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 52 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 477). Le revenu à prendre en considération correspond à l'état locatif, soit la somme de tous les loyers nets de l'immeuble y compris les loyers impayés et ceux de logements vacants, le locataire ne devant pas pâtir du fait que d'autres locataires seraient en retard dans le paiement de leur loyer ou que les locaux ne seraient pas tous occupés (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 52 ad art. 269a CO).

Les charges courantes et d'entretien doivent être comptabilisées en fonction de leur montant effectif et non pas sur la base de forfaits (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 54 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 473).

Les charges courantes ou frais d'exploitation comprennent principalement les primes d'assurance, les abonnements d'entretien, le salaire du concierge, l'eau, l'électricité, les fournitures diverses, l'impôt immobilier complémentaire, les honoraires de gérance et diverses taxes. Sont en revanche exclus les frais de publicité pour la relocation des locaux et les frais d'avocat. Il doit s'agir de frais effectifs et non forfaitaires. Les travaux d'entretien ne sont pris en compte que s'ils ont été exécutés et payés (LACHAT, op. cit., p. 444).

4.2 En vertu des art. 8 CC et 20 al. 1 OBLF, lorsque le bailleur entend majorer le loyer en raison d'une augmentation de ses charges ou s'opposer à une demande de diminution de loyer, il doit prouver respectivement l'augmentation et l'absence de baisse de charges au moyen de pièces comptables. Lorsque le locataire demande une diminution de loyer en alléguant la baisse des charges de l'immeuble, c'est à lui qu'il incombe de démontrer cette baisse. Cependant, les documents probants

étant en possession du bailleur, il revient à celui-ci de présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 56 ad art. 269a CO).

4.3 Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés.

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

4.4 En l'espèce, les intimées ont produit les comptes des charges 2006 à 2008 et 2014 à 2016, ainsi que l'état locatif au 31 décembre 2008.

Les premiers juges n'ont pas tenu compte d'une éventuelle évolution des charges de l'immeuble, du fait qu'aucune des parties n'avait produit dans la procédure la lettre d'accompagnement à laquelle l'avis de majoration du 3 février 2003 renvoyait. Le Tribunal a donc considéré qu'il n'était pas en mesure de savoir quelles charges étaient incluses dans le loyer et quelles charges étaient facturées à part dans l'acompte des frais accessoires. En effet, il ressort de cet avis de majoration que le système des coûts effectifs avait été introduit avec le paiement d'acomptes pour la perception des frais accessoires précédemment compris dans le loyer. C'est donc à raison que le Tribunal ne pouvait pas vérifier si les charges avaient augmenté ou baissé.

La Cour retiendra également que les appelants n'ont pas démontré que la bailleuse laissait l'immeuble à l'abandon s'agissant de son entretien du fait du projet de rénovation de l'immeuble. De plus, contrairement à ce que soutiennent les appelants, une baisse des charges n'est pas un fait notoire avant un tel projet de rénovation.

Partant, le jugement querellé sera également confirmé sur ce point.

- 5.** Les appelants soutiennent qu'ils ont le droit de se prévaloir d'une baisse du niveau général des prix au motif de l'égalité des parties au contrat de bail. Selon eux, la baisse doit s'élever à 0.85%, à savoir un pourcentage de 40% de la diminution de l'indice de 160.8 points au mois de septembre 2008 à 157.4 points au mois de février 2017 (décembre 1982 = 100).

5.1 Le législateur a tenu à conserver son attrait à l'investissement immobilier. Aux art. 269a let. e CO et 16 OBLF, il a donc permis au bailleur de prétendre à la

compensation du renchérissement pour la part de son investissement considérée comme exposée aux risques, c'est-à-dire pour ses fonds propres (LACHAT, op. cit., p. 495).

Au titre de la compensation du renchérissement, le bailleur est en droit de reporter le 40% de la hausse de l'ISPC depuis la dernière fixation de loyer (art. 269a al. 1 let. e CO; art. 16 OBLF).

Le critère de l'art. 269a let. e CO est fondé sur les coûts. Il s'agit d'un facteur relatif de fixation du loyer. Il peut être cumulé ou compensé avec d'autres facteurs relatifs.

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'admettre que le locataire peut se prévaloir directement de la baisse de l'ISPC (arrêt du Tribunal 4C_291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 5aa) et que cet indice est un fait notoire (arrêt du Tribunal 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.6.2.).

5.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à tort que les locataires ne pouvaient pas se prévaloir de la baisse de l'ISPC.

Celui-ci ayant baissé de 160.8 points en septembre 2008 à 157.4 points en février 2017 (décembre 1982 = 100), le loyer des appelants doit être réduit de 0.84%, et non de 0.85% comme requis par les appelants, sur la base de la baisse de l'ISPC, en plus de la diminution fondée sur la baisse du taux hypothécaire.

En conclusion, la baisse de loyer sollicitée sera validée à hauteur de 18.2% au total (17.36% + 0.84%). Le loyer annuel sera ainsi fixé à 10'872 fr. (arrondi au chiffre rond divisible par douze le plus proche), soit 906 fr. par mois, charges et frais accessoires non compris.

Partant, le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera annulé et modifié en ce sens.

6. 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 interjeté le 8 décembre 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1020/2017 rendu le 9 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7017/2017-5-OSL.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :

Déboute A_____ et B_____ des fins de leur requête en diminution de loyer à l'encontre de C_____ SA.

Fixe à 10'872 fr., charges et frais accessoires non compris, dès le 1^{er} juin 2017, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces et demie occupé par A_____ et B_____ au premier étage de l'immeuble sis au _____ à Genève.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas 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.