

GE_GERICHTE ACJC/229/2025 vom 29. Januar 2025

GE Cour de justice, 2025-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_229_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/229/2025 du 29 janvier 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/229/2025 del 29 gennaio 2025

Regeste

Résumé: CALCUL DE RENDEMENT - IMMEUBLE CONCERNE ACQUIS SIMULTANEMENT AVEC D'AUTRES IMMEUBLES DANS LE CADRE D'UN ACHAT GROUPE - CALCUL POSSIBLE ? Seul est déterminant le rendement de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles. Le fait que l'objet loué a été acquis par le bailleur dans le cadre de l'achat global de trois parcelles distinctes n'est pas - en soi - une circonstance propre à empêcher l'exécution d'un calcul de rendement. Plus particulièrement, le fait que ces trois parcelles n'ont pas la même surface, respectivement que les bâtiments qui y sont construits comportent des logements de typologies différentes, ne signifie pas qu'il serait impossible de trouver une clé de répartition adaptée aux circonstances de l'espèce - étant rappelé que le juge dispose d'une marge d'appréciation dans le choix du système dont il veut user pour ventiler les comptes de l'immeuble. Dans la mesure où la loi ne prescrit pas comment procéder à cette ventilation, la jurisprudence admet en effet que différentes clés de répartition sont envisageables (aucune d'elles n'étant parfaite) afin de déterminer le rendement admissible de l'objet remis à bail (au prorata du nombre de pièces, en fonction de la surface des logements, de leur volume, de quote-parts de valeurs, etc.), en tenant compte de la situation concrète, ce qui explique le large pouvoir d'appréciation laissé au juge à cet égard. En l'occurrence, il ressort des états locatifs (incomplets) produits par l'appelante que les immeubles érigés sur les trois parcelles concernées comprennent uniquement des logements, à l'exclusion de locaux commerciaux et/ou de parkings, ce qui devrait faciliter d'autant l'exercice consistant à ventiler le coût d'acquisition global des parcelles entre les différents immeubles et les différents logements les composant, le cas échéant en tenant compte de la surface respective des parcelles, du taux d'occupation du sol et des particularités de chaque bâtiment.

Volltext

Résumé: CALCUL DE RENDEMENT - IMMEUBLE CONCERNE ACQUIS SIMULTANEMENT AVEC D'AUTRES IMMEUBLES DANS LE CADRE D'UN ACHAT GROUPE - CALCUL POSSIBLE ? Seul est déterminant le rendement de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles. Le fait que l'objet loué a été acquis par le bailleur dans le cadre de l'achat global de trois parcelles distinctes n'est pas - en soi - une circonstance propre à empêcher l'exécution d'un calcul de rendement. Plus particulièrement, le fait que ces trois parcelles n'ont pas la même surface, respectivement que les bâtiments qui y sont construits comportent des logements de typologies différentes, ne signifie pas qu'il serait impossible de trouver une clé de répartition adaptée aux circonstances de l'espèce - étant rappelé que le juge dispose d'une marge d'appréciation dans le choix du système dont il veut user pour ventiler les comptes de l'immeuble. Dans la mesure où la loi

ne prescrit pas comment procéder à cette ventilation, la jurisprudence admet en effet que différentes clés de répartition sont envisageables (aucune d'elles n'étant parfaite) afin de déterminer le rendement admissible de l'objet remis à bail (au prorata du nombre de pièces, en fonction de la surface des logements, de leur volume, de quote-parts de valeurs, etc.), en tenant compte de la situation concrète, ce qui explique le large pouvoir d'appréciation laissé au juge à cet égard. En l'occurrence, il ressort des états locatifs (incomplets) produits par l'appelante que les immeubles érigés sur les trois parcelles concernées comprennent uniquement des logements, à l'exclusion de locaux commerciaux et/ou de parkings, ce qui devrait faciliter d'autant l'exercice consistant à ventiler le coût d'acquisition global des parcelles entre les différents immeubles et les différents logements les composant, le cas échéant en tenant compte de la surface respective des parcelles, du taux d'occupation du sol et des particularités de chaque bâtiment.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;CALCUL;RENDEMENT NET

Normes: Normes: CO.269

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.