

# **GE\_GERICHTE ACJC/271/2023 vom 27. Februar 2023**

GE Cour de justice, 2023-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_271\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_271_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/271/2023 du 27 février 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/271/2023 del 27 febbraio 2023

## **Erwägungen**

### **E. 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 établie d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente, la différence de loyer sur une année devant être multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du

### **E. 1.2**

En l'espèce, les intimés ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal à la fixation du loyer mensuel de l'appartement à 12'168 fr., soit une différence de 17'232 fr. (29'400 fr. – 12'168 fr.) sur une année. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 2. 2.1 Dans un premier grief, l'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits. Elle considère que le Tribunal aurait dû retenir que par l'achat « en bloc » des immeubles sis rue 1\_\_\_\_\_ 3 à 13 et de la liquidation de F\_\_\_\_\_, l'appelante

- 8/16 -

C/18265/2020 avait bénéficié d'un prix d'acquisition préférentiel, de sorte que si elle avait dû acheter chaque immeuble individuellement à la valeur du marché d'alors, leur prix aurait été d'au moins 25% supérieur. En ce sens, les coûts d'investissement de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ 13 qu'il conviendrait de prendre en considération dans le cadre du calcul de rendement net serait d'au moins 7'054'687 fr. 50 (soit 33'862'500 fr. divisé par 6, montant

auquel s'ajouterait le taux de 25%). Elle reproche en outre au Tribunal de ne pas avoir retenu le fait que les immeubles sis rue 1 \_\_\_\_\_ 3 à 13 ne présentent pas tous une composition identique, de sorte que dans le calcul du rendement net, la ventilation ne pouvait pas se faire à l'échelle de l'entier du bloc, mais devait être établie immeuble par immeuble. 2.2 En l'espèce, il ressort explicitement du jugement entrepris que les immeubles précités ont été acquis par l'appelante dans la liquidation extraordinaire de F \_\_\_\_\_, et qu'il s'agit d'un achat « en bloc ». Concernant le taux majoré de 25% que l'appelante considère applicable en l'espèce, il ne s'agit que de simples allégations de cette dernière, et non de faits pertinents qui auraient dû être relevés par le Tribunal. En effet, cela ressort des allégués de première instance 6 et 7 de l'appelante, lesquels sont fondés sur la pièce 8 des intimés, soit une réquisition pour le registre foncier concernant l'achat du 17 décembre 2002. Or, il ne ressort nullement de cette pièce les faits allégués par l'appelante. L'appelante n'a ainsi pas démontré la réalité de ses allégations, de sorte que celles-ci ne pouvaient être retenues par le Tribunal comme étant des faits démontrés. De même pour la composition des immeubles précités ; l'appelante a uniquement versé à la procédure l'état locatif caviardé de l'immeuble sis rue 1 \_\_\_\_\_ 13. Par ordonnance du 3 août 2021, l'appelante a été invitée par le Tribunal à produire toutes les pièces nécessaires et utiles au calcul du rendement net. A ce sujet, son attention avait expressément été attirée sur les conséquences qui pouvaient être tirées de son refus de produire ces pièces, à savoir l'indice qu'elle cachait un rendement excessif. De plus, l'appelante n'a ni allégué, et encore moins démontré, que les cinq autres immeubles ne seraient pas composés de manière identique à celui dont est litige. L'état de faits ci-dessus a été précisé en ce sens. Pour le surplus, le Tribunal a valablement analysé la situation sur la base des pièces qui avaient été produites, et a correctement établi les faits de la présente cause. 3. L'appelante reproche ensuite au Tribunal la violation de son droit d'être entendue à plusieurs égards. Selon elle, le Tribunal n'aurait pas exposé les motifs pour lesquels il a considéré que les conditions pour opérer un correctif au prix d'acquisition n'étaient pas réalisées en l'espèce. De la même manière, l'autorité précédente n'aurait pas exposé les raisons pour lesquelles elle a décidé d'écarter la

- 9/16 -

C/18265/2020 clé de répartition proposée par la bailleresse, ni exposé les fondements sur lesquels elle s'est fondée pour retenir une forme de linéarité dans la question de la prime à l'étage. 3.1 Le droit d'être entendu, garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir

connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, in Commentaire romand du Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Dans ce cas, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

- 10/16 -

C/18265/2020 Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174). 3.2 En l'espèce, quand bien même la motivation du Tribunal est succincte, elle est suffisante et l'appelante a été en mesure d'attaquer la décision. En tout état, la Cour dispose d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit, de sorte qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu pourrait être réparée devant elle. 4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les conditions pour opérer un correctif au prix d'acquisition au sens de la jurisprudence n'étaient pas réalisées en l'espèce. 4.1 Pour déterminer les coûts d'investissement effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble, il convient de prendre en compte le prix d'acquisition et le coût de la construction ou le prix d'achat de l'immeuble construit, ainsi que les travaux à plus-value (à l'exclusion des coûts d'entretien, qui sont intégrés dans les charges, cf. ATF 141 III 245 consid. 6.6 p. 255). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets (ATF 142 III 568 consid. 2.1 p. 575 s.; 122 III 257 consid. 3b/bb p. 259 s.). Un prix d'achat manifestement exagéré doit être réduit au prix normal (cf. art. 269 i.f. CO et art. 10 OBLF; ATF 125 III 421 consid. 2b p. 423; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_465/2015 du 1er mars 2016 consid. 4.2). La jurisprudence admet un correctif au prix d'acquisition lorsque le bailleur a acquis le bien à un prix préférentiel, par exemple dans le cadre d'une donation mixte, au motif que l'avantage consenti à celui-ci est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires. Dans un tel cas, le calcul de rendement peut se fonder sur la valeur du marché au moment de l'acquisition (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.5; 4C\_234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a, approuvé par Beat ROHRER, MRA 2/95, p. 78; plus récemment 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.4). En d'autres termes, lorsque le bailleur a reçu l'immeuble en donation ou s'il l'a acheté à un parent à un prix de faveur (donation

mixte), il faut retenir sa valeur effective sur le marché, au jour de la transaction, qui devra être établie par une expertise. Dans cette hypothèse, le prix avantageux est destiné à favoriser le bailleur et non ses locataires. Il ne suffit toutefois pas d'être en présence d'un prix

- 11/16 -

C/18265/2020 d'achat inférieur au marché (élément objectif) pour qu'on puisse recourir à la valeur vénale, car l'acquéreur peut avoir fait une bonne affaire; il faut qu'une condition supplémentaire soit réalisée, à savoir une libéralité (élément subjectif) de l'aliénateur qui a voulu favoriser l'acquéreur. La preuve de ces éléments est à charge du bailleur (LCHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, pp. 539-540; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2011 du 28 avril 2011, consid. 4.2). 4.2 En l'espèce, l'appelante allègue que lors de l'acquisition des immeubles sis rue 1 \_\_\_\_\_ 3, 5, 7, 9, 11 et 13 à D \_\_\_\_\_, elle aurait bénéficié d'un prix réduit, en raison de deux éléments : d'une part, la faillite de F \_\_\_\_\_, et d'autre part, car l'achat portait sur des immeubles « en bloc ». Or, les deux éléments précités ne réalisent nullement les conditions d'application du principe du correctif applicable au prix d'acquisition susmentionné. En effet, il ne s'agit pas d'un cas dans lequel l'appelante aurait acquis les immeubles à un prix de faveur. Il convient de souligner de plus qu'au niveau des faits, l'appelante n'a pas même allégué que F \_\_\_\_\_ aurait voulu la faire profiter d'un tel prix de faveur. Il s'agit ici simplement d'une éventuelle bonne affaire, suite à la faillite du vendeur, grâce à laquelle l'appelante a pu acquérir le bloc d'immeubles litigieux à un prix de 32'250'000 fr. Ainsi, le Tribunal a retenu à raison que les conditions pour opérer un correctif du prix d'acquisition au sens de la jurisprudence n'étaient pas réalisées en l'espèce, « [e]n dépit des allégations de la bailleuse à ce propos ». Dès lors, ce grief sera écarté. 5. L'appelante reproche au Tribunal la clé de répartition retenue. 5.1 Le calcul du rendement net au sens de l'art. 269 CO s'effectue sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné. Seul est déterminant le rendement net de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement net de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (ATF 125 III 421 consid. 2d p. 424 s.; ATF 120 II 100 consid. 6c p. 104 s.). En effet, en cas de disparité entre les loyers des différents appartements ou locaux, résultant par exemple de hausses de loyer intervenues à l'occasion de changements successifs de locataires ou à la suite de rénovations de certains logements, le calcul du rendement net sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants. Dans la pratique toutefois, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on commence par déterminer la situation financière de l'immeuble et ce n'est qu'ensuite qu'on ventile le résultat appartement par

- 12/16 -

C/18265/2020 appartement selon une clé de répartition (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_554/2019 du 26 octobre 2019, consid. 7.1; 4A\_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2 et les références citées). Les comptes sont, en règle générale, établis par immeuble. Ils n'individualisent pas les charges relatives à tel logement ou local commercial. De ce fait, il y a lieu de ventiler les comptes objet par objet, selon la clé de répartition applicable aux propriétés par étages (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2019/2007 du 26 novembre 2007, consid. 3.2), au prorata du nombre de pièces (ATF 116 II 184 consid. 3b), ou en fonction de la surface des logements (ATF 116 II 84 consid. 3b), de leur volume (ATF 120 II 100 consid. 6c), voire de leur valeur d'assurance (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_35/2008 du 13 juin 2008, consid. 4.1) ou du pourcentage que représente le loyer en cause par rapport à

l'état locatif, avant majoration (LCHAT/STASTNY, op cit., p. 533). Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble (sur la base du dernier état locatif de l'immeuble), pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2018 précité; ACJC/127/1998 du 16 février 1998; ACJC/398/2000 du 10 avril 2000). Par ailleurs, lorsque les loyers d'un immeuble présentent des disparités, au-delà de ce qui apparaît justifié par une prime à l'étage, l'état locatif admissible doit être ventilé entre les divers appartements et locaux, selon les clés de répartition usuelles pour les immeubles constitués en propriété d'étages, généralement au prorata de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces. Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (ATF 116 II 184; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2018 précité; BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 12ss ad art. 269 CO). Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, car aucune d'entre elles n'est parfaite (ATF 125 III 421 consid. 2d).

5.2 En l'espèce, l'appelante a, en première instance, proposé de ventiler le rendement admissible selon la valeur donnée aux différents étages de l'immeuble, en alléguant que l'on ne saurait considérer qu'un logement situé au rez-de-chaussée aurait la même valeur qu'un appartement situé au sixième étage d'un immeuble. Ainsi, l'appelante a proposé de considérer que les étages n. 1 à 4 de l'immeuble litigieux représentaient le 40% de son rendement, soit 10% par étage, que le cinquième étage représentait le 15% du rendement, et que finalement, les 6ème et 7ème étages représentaient quant à eux le 45% du rendement de l'immeuble restant, soit 22,5% par étage. De plus, l'appelante a relevé que chaque étage comportait trois appartements, dont les surfaces étaient de 50 m<sup>2</sup>, de 76 m<sup>2</sup>, et de

- 13/16 -

C/18265/2020 90 m<sup>2</sup>, soit un total de 216 m<sup>2</sup>; la surface de l'appartement dont est litige étant de 90 m<sup>2</sup>, celui-ci représentait ainsi le 41.7% de l'étage. Ainsi, selon la ventilation appliquée par l'appelante, le loyer admissible annuel du logement litigieux, parking compris, serait de 30'700 fr. 85. A juste titre, le Tribunal a relevé que la clé de répartition proposée par l'appelante ne tenait pas compte de la ventilation devant être opérée entre les appartements et les places de parking - qui est pourtant exigée par la jurisprudence fédérale susmentionnée - raison pour laquelle l'appelante n'a pas été suivie par l'autorité précédente. En outre, l'autorité précédente a souligné l'absence de production d'un état locatif complet par l'appelante, comportant en particulier les loyers pratiqués pour les parkings. S'agissant du calcul de la prime à l'étage proposé par l'appelante, le Tribunal a relevé que celui-ci ne saurait être appliqué, dans la mesure où il n'est pas linéaire et ne repose sur aucun fondement objectif. En effet, l'appelante ne s'est fondée sur aucune disposition légale, jurisprudence, ou avis doctrinal pour étayer le calcul qui selon elle devait être appliqué en l'espèce pour prendre en considération le fait que le logement litigieux est situé au 6ème étage de l'immeuble. Il s'agit ainsi simplement d'une proposition de l'appelante. Le Tribunal n'était pas tenu de la suivre, vu l'absence de tout fondement juridique de celle-ci. Le Tribunal a tout de même admis une prime à l'étage, en faisant usage de son pouvoir d'appréciation : il a en effet procédé à un calcul ex aequo et bono, en augmentant le montant obtenu au terme de la pondération pour le loyer d'un logement sis au 4ème étage, en le majorant de 2 fr. par m<sup>2</sup>, et par étage. Par conséquent, le jugement attaqué n'est nullement vicié. Il sera confirmé sur ce point.

## **E. 6**

Finally, the appellant argues that the Tribunal would have used a manifestly erroneous reasoning. In this sense, she argues that given the disparities existing between the different immovables located at 1 \_\_\_\_\_ 3, 5, 7, 9, 11 and 13, the calculation of the admissible yield of the leased thing should have been established by immovable, and not at the scale of the entire block.

### **E. 6.1**

The calculation of the net yield in the sense of art. 269 CO is carried out on the basis of the financial situation of the leased thing at a given moment. Only the net yield of the leased thing, be it that of the housing or the commercial premises in question, to the exclusion of the net yield of the entire immovable, or even of a group

- 14/16 -

C/18265/2020 d'immeubles (ATF 125 III 421 consid. 2d p. 424 s.; 120 II 100 consid. 6c p. 104 s.). En effet, en cas de disparité entre les loyers des différents appartements ou locaux, résultant par exemple de hausses de loyers intervenues à l'occasion de changements successifs de locataires ou à la suite de rénovations de certains logements, le calcul du rendement net sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants. Dans la pratique toutefois, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on commence par déterminer la situation financière de l'immeuble et ce n'est qu'ensuite qu'on ventile le résultat appartement par appartement selon une clé de répartition (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_554/2019 du 26 octobre 2020 consid. 7.1; 4A\_239/2018 précité consid. 5.2 et les références citées). Il appartient certes au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif (ATF 124 III 310 consid. 2). Mais selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve (i. e. le bailleur) doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 consid. 2.1 p. 576; 115 II 1 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2.2 et les arrêts cités; 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2 et 3.3; 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut donc attendre de lui qu'il les produise (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011, *ibidem*; 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, in SJ 2006 I p. 34). En règle générale, le bailleur devra remettre les documents suivants, de manière ordonnée (arrêt du Tribunal fédéral 5C.134/2004 du 1er octobre 2004, consid. 2.2) et facilement compréhensible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_397/2013 du

### **E. 6.2**

In the present case, the appellant does not demonstrate in what way the Tribunal would have violated the right in proceeding to the calculation of the maximum admissible annual rent per m<sup>2</sup>, in relying on the total surface area of the apartments of the immovables, or 8'652 m<sup>2</sup>, and then reporting the amount thus obtained, to the number of m<sup>2</sup> of the litigious housing. The appellant simply alleges that the Tribunal should have taken into account the specificities and characteristics of each immovable, but then claims that it would have sufficed to divide the investment costs by six, in order to obtain the amount applicable to a single immovable. From then on, one can see clearly in what way the calculation proposed by the appellant would take into account the possible disparities between each immovable, alleged anew by the latter. Of all evidence, it is clear that it is the appellant who has the burden of providing the necessary elements for the calculation

de rendement conformément à une jurisprudence bien établie et qui a violé son devoir de collaboration. Elle ne saurait donc reprocher au Tribunal d'avoir ventilé le rendement admissible sur la base du seul critère fourni par elle, soit la surface habitable par m<sup>2</sup>. En effet, l'appelante n'a versé à la procédure qu'un état locatif de l'immeuble sis rue 1 \_\_\_\_\_ 13, en ayant pris le soin de caviarder le loyer pratiqué pour chaque logement. Elle a ensuite indiqué avoir acquis six immeubles en un bloc, sans toutefois étayer la composition des cinq autres immeubles. Ainsi, sur la base des éléments disponibles, le Tribunal a calculé la surface totale des appartements des six immeubles litigieux, soit une surface de 8'652 m<sup>2</sup>, afin de pouvoir calculer le loyer maximum admissible pour le logement dont est litige. L'appelante ne saurait reprocher au Tribunal d'avoir procédé de la sorte, se fondant sur le seul document qu'elle produit. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé. 7. Vu que la cause ne sera pas renvoyée à l'autorité précédente pour complément d'instruction, la Cour ne procédera pas à l'examen de la question de la recevabilité de la conclusion subsidiaire prise par l'intimée dans son mémoire de réponse du 23 juin 2022. 8. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. \* \* \* \* \*

- 16/16 -

C/18265/2020

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2022 par la CAISSE DE PREVOYANCE A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/295/2022 rendu le 14 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18265/2020. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie RAPP

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.

## **E. 11**

février 2014, consid. 4.2) : (1) l'acte d'achat de l'immeuble ou un récapitulatif de son coût de revient, avec des précisions sur la quotité des fonds empruntés et des fonds propres; si l'immeuble est propriété d'une société anonyme, les bilans; (2) l'état des charges immobilières, pour un nombre d'exercices suffisant, afin de permettre l'établissement de moyennes; si l'immeuble est propriété d'une société anonyme, le bailleur en produira les comptes de pertes et profits; (3) l'état locatif de l'immeuble, c'est-à-dire la liste des loyers qui y sont pratiqués; (4) en cas de disparités dans l'état locatif, le cahier de répartition de l'immeuble ou tout autre document permettant de déterminer la quote-part du tout que représente le local commercial ou le logement en cause (LCHAT/STASTNY, op cit., p.

535). Le bailleur est tenu de conserver les pièces comptables depuis la fin de l'année 1980. Il ne peut donc se prévaloir du fait qu'il n'a pas conservé les documents après dix ans (ATF 140 III 433 consid. 3.1.2, JdT 2016 II 363). Dans l'appréciation des preuves, le juge peut tenir compte des manquements d'un

- 15/16 -

C/18265/2020 bailleur, surtout d'un professionnel, qui n'a pas sauvegardé les documents utiles au calcul de rendement (ATF 142 III 568 consid. 2.1).

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