

# **GE\_GERICHTE ACJC/997/2015 vom 10. November 2014**

GE Cour de justice, 2014-11-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_997\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_997_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/997/2015 du 10 novembre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/997/2015 del 10 novembre 2014

## **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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661, consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 17'892 fr., selon le dernier avis de fixation valable, étant précisé que l'avis de modification de loyer du 19 octobre 2012 a été déclaré nul par l'Office du logement (désormais : Office cantonal du logement et de la planification foncière) par décision du 26 août 2013. Le loyer annuel de la place de parc s'élève à 1'644 fr.

Dans ses conclusions en première instance, la locataire a sollicité une réduction de loyer de 30%, soit annuellement de 5'860 fr. 80. En multipliant la somme précitée par vingt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ( $5'860 \text{ fr. } 80 \times 20 = 117'216 \text{ fr.}$ ), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

S'agissant du loyer litigieux de l'appartement, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

En revanche, s'agissant du loyer litigieux de la place de parc, l'appelante ne motive pas ses conclusions, se contentant de solliciter une baisse de loyer proportionnelle à celle qu'elle sollicite dans le cadre de l'appartement. En particulier, elle n'explique pas en quoi - ne serait-ce que succinctement - le raisonnement des pre-

C/27593/2012 miers juges serait erroné. Faute de motivation, ses conclusions à ce sujet sont irrecevables, étant précisé que la maxime inquisitoire sociale (infra point 1.4) ne dispense pas les parties de motiver leur appel (art. 311 al. 1 CPC; JEANDIN in CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5C.14/2005 consid. 1.2).

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 270a al. 1 et 2 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 art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais (al. 1). Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de trente jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de trente jours (al. 2).

Une telle prétention s'apprécie en principe à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 137 III 580 consid. 2; 126 III 124 consid. 2a ; 124 III 67 consid. 3; 121 III 163 consid. 2d/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 2b/gg).

Exceptionnellement, la jurisprudence admet que les parties se prévalent directement d'un facteur absolu (loyers usuels du quartier, calcul de rendement; art. 269 et 269a CO), notamment lorsque l'immeuble sort d'un contrôle étatique des loyers (ATF 137 III 580, consid. 1.1; 123 III 76, consid. 4c; 121 III 397, consid. 2b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_489/2010 du 6 janvier 2011, consid. 4.2; 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 2b/gg; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 542; BOHNET in CPra Bail, n. 15 ad intro art. 269-270a CO).

#### **E. 2.2**

Il n'est pas contesté que l'immeuble litigieux n'est plus soumis à un contrôle étatique des loyers depuis le 1er janvier 2013. Cela ressort également de l'art. 3 de l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994. Dans ces circonstances, la locataire était en droit d'invoquer un facteur absolu pour solliciter une baisse de loyer sur la base de l'art. 270a CO pour le prochain terme contractuel, ce qu'elle a fait en faisant valoir que l'appartement litigieux procurait au bailleur un rendement abusif au sens des art. 269 CO et 269a CO.

- 10/17 -

C/27593/2012

Le bailleur, quant à lui, estime dans sa réponse à l'appel que le calcul de rendement ne peut s'appliquer, l'immeuble devant être qualifié "d'ancien" dans la mesure où il a été construit il y a plus de vingt ans, de sorte qu'il conviendrait de se fonder sur les loyers usuels du

quartier pour déterminer le montant non abusif du loyer.

### **E. 2.3**

Selon la jurisprudence, un immeuble est dit "ancien" s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies. Cette notion a pour objectif de ne pas péjorer le bailleur qui, au regard des circonstances, ne serait plus en mesure, pour des raisons objectives, de fournir les pièces nécessaires au calcul du rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in SJ 2002 I p. 434).

Ainsi, on ne saurait déduire le caractère ancien d'un immeuble suivant un nombre précis d'années ou du fait que les documents nécessaires pour effectuer le calcul du rendement dépassent la période de conservation légale des documents de dix ans (art. 958f CO notamment), dans la mesure où on est en droit d'attendre d'un bailleur, dont l'immeuble est géré par des professionnels de l'immobilier, qu'il conserve les documents pertinents au-delà de ce minima (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2013 du 8 juillet 2014 consid. 3.1.1 et 3.1.2).

### **E. 2.4**

En l'espèce, l'immeuble litigieux a été acquis récemment par donation par le bailleur, en 2012, de sorte qu'il ne peut être qualifié "d'ancien" au sens de la jurisprudence précitée.

Par ailleurs, le bailleur n'a jamais justifié de manière objective son impossibilité de fournir les documents permettant le calcul du rendement, se contentant d'indiquer qu'il ne détient pas les pièces en ses mains, sans autre explication (cf. mémoire réponse du bailleur du 28 mars 2014). Il ne ressort pas du dossier que le précédent propriétaire ne serait pas en mesure de fournir les documents nécessaires au calcul du rendement (s'agissant des charges d'exploitation), de même que les précédentes régies, étant précisé que l'immeuble litigieux a été constamment géré par des professionnels de l'immobilier. Du reste, dans le cadre d'un immeuble soumis au contrôle étatique des loyers, on est en droit d'attendre du bailleur qu'il conserve l'ensemble des documents pertinents durant l'entier de la période de contrôle, soit en l'espèce vingt ans, et même au-delà. Cas échéant, il appartenait au bailleur de consulter le dossier de l'immeuble litigieux auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière afin de reconstituer les pièces pertinentes au calcul du rendement, puisque le contrôle étatique des loyers nécessite la production régulière de pièces en lien avec la situation financière de l'immeuble (cf. notamment art. 67, 76 et 83 du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires - RGL).

Ainsi, faute d'impossibilité objective établie par le bailleur pour s'abstenir de fournir les documents permettant un calcul du rendement et s'agissant, quoi qu'il en

- 11/17 -

C/27593/2012 soit, d'un immeuble acquis récemment, la locataire était en droit d'invoquer ce facteur absolu pour déterminer le loyer admissible de l'appartement litigieux, en lieu et place des loyers usuels du quartier. L'on ne saurait, en effet, exclure que le défaut de production des pièces pertinentes relève de la mauvaise volonté.

### **E. 3.1**

Il reste, cependant, à déterminer comment doit se déterminer le rendement admissible en l'espèce au regard des art. 269 et 269a CO.

### **E. 3.2**

L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174). Sont pris en compte les fonds propres réellement investis, sans égard au modèle théorique qui gouverne certaines dispositions légales en consacrant un rapport standardisé de 40% de fonds propres et 60% de fonds étrangers (LACHAT, op. cit., p. 431; ATF 122 III 257 consid. 3a; 120 II 100 consid. 5). Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Les fonds propres peuvent varier au fil du temps, notamment lorsque le bailleur rembourse ("amortit") des fonds étrangers ou finance des travaux à plus-value; ils sont alors augmentés d'autant (ATF 122 III 257 consid. 3a ; LACHAT, op. cit., p. 429-431).

Le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 2594). Toutefois, le bailleur qui a acquis un bien-fonds à un prix préférentiel, par exemple à la suite d'une succession ou dans le cadre d'une donation mixte, est en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition. Le prix avantageux consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser et non à avantager ses locataires. Seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit, lui permet de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_129/2011 consid. 3.2 et références citées; 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.5; 4C.234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a in MRA 1995 p. 75). Le fardeau de la preuve du prix préférentiel incombe au bailleur (SIEGRIST, *Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen*, 1997, p. 26) de même que la valeur d'imputation ou le montant concret du capital propre qu'il a investi (Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 17, p. 477).

- 12/17 -

C/27593/2012

Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale (cf. supra point 1.4) impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2).

La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2008 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de

production des pièces (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 et 4A\_576/2008 précité, consid. 2.4; LACHAT, op. cit., p. 428). Le juge est dès lors autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5; 4A\_517/2015 du 2 février 2015 consid. 5.2). Il est toutefois exclu de fonder un loyer sur les données statistiques si celui-ci procure un rendement abusif au bailleur (SJ 1998 p. 718; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011, consid. 5.2.2).

Le juge cantonal dispose d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 précité, consid. 5.1.2).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le Tribunal a ordonné le 12 décembre 2013 que le bailleur produise les pièces nécessaires au calcul de rendement. Le bailleur, représenté par un professionnel de l'immobilier, n'a cependant pas produit les documents pertinents et n'a pas justifié de manière convaincante son impossibilité de les produire, comme indiqué précédemment (cf. supra point 2.4). Un tel comportement permet de déduire, en adéquation avec la jurisprudence précitée, que le bailleur tente de cacher un rendement abusif. Cette conclusion s'impose d'autant plus que les éléments manquants sont récents, alors que l'on dispose d'éléments plus anciens (notamment l'arrêt initial du Conseil d'Etat), de sorte que les explications du bailleur ne sont pas convaincantes.

Il n'est pas nécessaire de solliciter, en appel, une nouvelle fois du bailleur la production des pièces pertinentes au calcul du rendement, d'autant plus que le bailleur est désormais assisté d'un avocat (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4 in fine) et que, dans sa réponse à l'appel, il persiste à indiquer de ne pas être en mesure de le faire.

### **E. 3.4**

Pour fixer un loyer approprié, la Cour se fondera sur son expérience ainsi que sur les éléments en sa possession ressortant du dossier.

- 13/17 -

C/27593/2012

Elle s'écartera des statistiques cantonales au regard des particularités du cas d'espèce, s'agissant d'un immeuble sortant d'un contrôle étatique des loyers, mais également en raison du refus de production par le bailleur des pièces pertinentes, permettant ainsi de conclure, comme indiqué précédemment, à un rendement abusif de l'appartement, ce que la référence aux données statistiques ne saurait permettre (cf. supra 3.2 in fine).

Cette approche doit d'autant plus être privilégiée lorsque la référence aux données statistiques impliquerait, comme en l'espèce, un statu quo sur le montant du loyer, malgré son caractère vraisemblablement abusif. Il convient en effet d'éviter que le bailleur, qui refuse sans raison valable de produire les pièces pertinentes, soit placé dans une position plus favorable que celui qui donne suite aux injonctions des autorités judiciaires.

### **E. 3.5.1**

En 1994, le rendement net admissible de l'immeuble a été fixé à 6,50%, comme il le ressort de l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994 (en page 4). A cette époque, le taux hypothécaire de référence était de 5,75% et l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) à 100.9 points (mai 1993 = 100 points).

Lorsque la locataire a sollicité une baisse de loyer fin 2012, le taux hypothécaire de référence était de 2,25%. Le rendement admissible était, en conséquence, de 2,75%, dans la mesure où il ne doit pas excéder de plus de 0,5% le taux hypothécaire de référence (cf. ATF 112 II 149 consid. 2b). Quant à l'indice ISPC, il se montait à 115 points (mai 1993 = 100 points).

On constate ainsi que le rendement admissible baisse de plus de 57,7% entre 1994 et 2012, ce qui tend à démontrer que la prétention de l'appelante en baisse de son loyer n'est pas infondée.

A cela s'ajoute les éléments suivants : - La créance hypothécaire de 1er rang de 3'900'000 fr. a été vraisemblablement renégociée à des conditions préférentielles au regard de la baisse importante du taux hypothécaire de référence de ces dernières années (passant de 5,75% à 2,25%). Cela ressort du reste du courrier de l'Office du logement du 19 octobre 2012, lequel mentionne un taux d'intérêt hypothécaire de 3,20% (pièce 5 bailleur) en lieu et place du taux de 5,75% figurant dans l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994, soit une baisse de 44,35%. - La créance hypothécaire de 2e rang de 900'000 fr. a été vraisemblablement entièrement amortie depuis 1994 ou, en tout état, fortement réduite. De même, son taux d'intérêts a été adapté aux nouvelles conditions favorables du marché, comme cela ressort également du courrier susmentionné de l'Office du logement.

- 14/17 -

C/27593/2012 - L'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994 se fonde sur un taux forfaitaire de 1,25% à titre de charges, soit 75'000 fr. Le bailleur n'a cependant jamais justifié les charges des dernières années de son immeuble et n'a jamais produit les documents pertinents, ce qui, selon toute vraisemblance, indique que les charges effectivement payées sont inférieures à ce taux forfaitaire. Cela semble d'ailleurs être le cas, le courrier de l'Office du logement précité mentionnant que les charges d'exploitation sont "abaissées" à 68'669 fr. dès le 1er septembre 2012 puis "rétablies", pour une raison qui ne ressort pas du dossier, à 72'209 fr. dès le 1er décembre 2012. Ici également, la baisse des charges d'entretien de l'immeuble plaide pour une baisse de loyer. - Enfin, le bailleur n'a jamais prétendu en cours de procédure avoir effectué des travaux coûteux ou à plus-values, qu'il aurait fallu, cas échéant, prendre en considération. Le dossier ne contient, du reste, aucun élément à ce sujet. - Quant à l'indice ISPC, celui-ci a augmenté de 13,97% entre 1994 et 2013, qu'il convient toutefois de pondérer à hauteur de 40% (art. 16 OBLF), ce qui permettrait de retenir une hausse de 5,60%. Cet élément ne peut, en tout état, au regard de l'augmentation toute relative, pas justifier une hausse ou un maintien du loyer au niveau actuel.

En définitive, au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés - qui indiquent une baisse générale et importante des charges de l'immeuble, notamment financière, ainsi qu'une baisse importante du rendement admissible - et de l'expérience de la Cour, une baisse de 25% du loyer se justifie en l'espèce.

### **E. 3.5.2**

Il sera relevé, à titre d'indice, que si l'on considère des fonds propres de 1'200'000 fr. en 1994, avec une réévaluation au taux indiqué ci-dessus, le montant du prix d'acquisition réactualisé s'élèverait à 6'167'640 fr. [(1'200'000 fr. + 13,97%) + 4'800'000 fr.]. Comme l'on ignore la part actuelle de fonds propres et le taux hypothécaire effectif sur les éventuels fonds empruntés, et dans la mesure où le taux de référence suisse est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques, il serait fait usage, à titre d'indice, d'un taux de 2,75% sur le 40% (selon le modèle théorique appliqué par le Tribunal fédéral limitant la réévaluation des fonds propres; ATF 117 II 77) du prix d'acquisition et d'un taux de 2,25% sur le solde, soit un rendement et des frais financiers de 151'107 fr. [(6'167'640 fr. × 40% × 2,75%) + (6'167'640 fr. × 60% × 2,25%)]. En y ajoutant les dernières charges attestées par l'Office du logement (pièce 5 bailleur), l'état locatif admissible s'élèverait à 223'316 fr. 20 (151'107 fr. 20 + 72'209 fr.). L'on constate ainsi que ce montant est très inférieur (environ 26%) à l'état locatif produit par le bailleur de 301'255 fr. 20 (133'267 fr. 20 + 167'988 fr.).

Le calcul de rendement sommaire, vu l'absence de collaboration du bailleur, que la Cour n'effectue qu'à titre d'indice, la conforte ainsi dans la solution qui précède.

- 15/17 -

C/27593/2012

### **E. 3.5.3**

Un calcul dit relatif prenant en compte la baisse du taux hypothécaire de référence (- 28,83%), partiellement compensé par la hausse de l'ISPC pris à hauteur de 40% (+ 5,58%), mènerait à une baisse de loyer de 23,25%, confortant également la Cour dans la solution qui précède.

### **E. 3.6**

Il convient enfin de constater que l'appelante a augmenté ses prétentions en appel, sollicitant désormais une baisse de loyer de 50,53%, en lieu et place des 30% qu'elle avait sollicités en première instance, sans établir, ne serait-ce que succinctement, que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réunies.

La Cour ne pourrait, en conséquence et quoi qu'il en soit, pas aller au-delà des conclusions prises en première instance par la locataire.

### **E. 3.7**

Ainsi, le jugement querellé sera réformé en ce sens que le loyer du logement litigieux est désormais fixé annuellement à 13'488 fr. (17'892 fr. - 25%, en tenant compte d'un multiple de 12), charges non comprises, soit mensuellement 1'124 fr., ceci dès le 1er mars 2013 (art. 266c et 270a al. 1 CO).

### **E. 4.1**

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).

La notion de "frais" de l'art. 22 al. 1 LaCC doit être comprise au sens de l'art. 95 al. 1 CPC, de sorte qu'elle englobe aussi bien les frais judiciaires que les dépens.

### **E. 4.2**

Les parties ne peuvent en conséquence prétendre à des dépens, quelle que soit l'issue de la procédure. La conclusion du bailleur visant à l'octroi de dépens ne peut ainsi qu'être rejetée.

\* \* \* \* \*

- 16/17 -

C/27593/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1285/2014, rendu le 10 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27593/2012-3, en tant qu'il porte sur le loyer de l'appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 7, chemin C\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_. Le déclare irrecevable en tant qu'il porte sur le loyer de la place de parc intérieure n° 7 sise 5, chemin C\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement en tant qu'ils portent sur le loyer de l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 7, chemin C\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_. Et statuant à nouveau : Fixe à 13'488 fr., charges non comprises, dès le 1er mars 2013, le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 7, chemin C\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité VALENTE

- 17/17 -

C/27593/2012

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).

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