



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/15370/2011

ACJC/542/2014

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 MAI 2014

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, p.a. E \_\_\_\_\_ SA, 1 \_\_\_\_\_, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 novembre 2013, comparant par Me Roger Mock, avocat, rue des Eaux-Vives 15, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B \_\_\_\_\_, sans domicile connu, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) C \_\_\_\_\_ SA, p.a. \_\_\_\_\_, Genève,

3) SI C \_\_\_\_\_, en liquidation,

4) D \_\_\_\_\_, domicilié 1 \_\_\_\_\_, Genève,

mis en cause, comparant tous par Me Roger Mock, avocat, rue des Eaux-Vives 15, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 21 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 2 décembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer de l'appartement de trois pièces au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble 1\_\_\_\_\_ à Genève, à 1'600 fr. par mois, charges non comprises, du 17 janvier 2008 au 31 mai 2011 (ch. 1 du dispositif), condamné A\_\_\_\_\_ SA à rembourser à B\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant, soit la somme de 34'425 fr (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), dit que la procédure était gratuite et indiqué les voies de droit (ch. 4 et 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleuse n'avait pas fait usage de la formule officielle prévue à l'art. 269d CO lors de la conclusion du bail, défaut qui entraînait la nullité partielle du bail, limitée à la fixation du loyer. Ils ont retenu que, la bailleuse n'ayant pas déféré à leur injonction de produire les documents nécessaires au calcul du rendement de l'immeuble, le loyer initial était considéré comme abusif et ont arrêté le loyer en se fondant sur les statistiques de l'Office cantonal des statiques.

- B. a.** Par acte déposé le 7 janvier 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante), forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclue à la confirmation du jugement en tant qu'il a mis hors de cause C\_\_\_\_\_ SA, SI C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et à ce que B\_\_\_\_\_ soit déboutée de toutes ses conclusions.

**b.** Dans sa réponse du 16 janvier 2014, B\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

L'appelante n'a pas fait usage de son droit à répliquer.

**c.** Les parties ont été avisées le 18 février 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 17 janvier 2008, A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement meublé de trois pièces situé au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq mois et demi, du 17 janvier au 30 juin 2008, avec clause de renouvellement tacite.

Le loyer mensuel a été fixé à 1'950 fr. par mois et les charges mensuelles de chauffage et d'eau chaude à 250 fr.

**b.** Selon une "convention de mise à disposition de mobilier" signée le même jour, A\_\_\_\_\_ SA a mis à disposition de B\_\_\_\_\_ divers meubles et équipements, selon inventaire annexé, moyennant le versement de 500 fr. par mois, payable en même temps que le loyer de l'appartement. Selon l'art. 3 de la convention, la location du mobilier était indissociable du contrat de bail à loyer et prenait automatiquement fin avec lui.

**c.** Par courrier du 10 juin 2011, E\_\_\_\_\_ SA, société chargée de la gérance de l'immeuble, a informé B\_\_\_\_\_ que F\_\_\_\_\_ SA avait racheté les locaux et repris l'ensemble des baux en cours.

**d.** Par avis officiel du 27 juin 2011, F\_\_\_\_\_ SA a résilié le bail de B\_\_\_\_\_ pour le 31 décembre 2011, au motif qu'elle souhaitait procéder à d'importants travaux de rénovation dans l'immeuble (colonnes de chute, installations électriques, cuisines et salles de bains), ce qui nécessitait le départ de la locataire.

Ce congé a été contesté par la locataire auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, par requête du 21 juillet 2011 (C/16795/2011).

B\_\_\_\_\_ a libéré l'appartement à la fin du mois de janvier 2012, ce qui a mis un terme à cette procédure en contestation de congé.

**e.** Par requête du 21 juillet 2011 adressée à la Commission de conciliation et dirigée contre A\_\_\_\_\_ SA, F\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_ SA, SI C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, objet de la présente procédure, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 12'000 fr., charges non comprises, dès le 17 janvier 2008, et à ce que le trop perçu de loyer en découlant lui soit remboursé, avec intérêts à 5% l'an.

A l'appui de sa demande, la locataire a relevé qu'aucun avis de fixation du loyer initial ne lui avait jamais été remis, ce qui entraînait la nullité partielle du bail limitée à la question du loyer. En conséquence, elle sollicitait la fixation judiciaire de son loyer dès l'entrée en vigueur du bail. En tant que de besoin, ignorant les dates d'acquisition, la demande était également dirigée contre les anciens propriétaires de l'immeuble, à savoir C\_\_\_\_\_ SA, SI C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

**f.** Par requête du même jour adressée à la Commission de conciliation et dirigée contre les mêmes parties, B\_\_\_\_\_ a conclu au paiement de la somme de 21'500 fr. correspondant à la location du mobilier pour les mois de janvier 2008 à juillet 2011, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2009 (C/16794/2011).

A l'appui de sa demande, la locataire a fait valoir que la "convention de mise à disposition de mobilier" du 17 janvier 2008 correspondait à une transaction couplée, prohibée par l'art. 254 CO et nulle de plein droit, ce qui ouvrait son droit à la répétition des montants versés pour la location des meubles.

---

**g.** Lors de l'audience de conciliation devant la Commission de conciliation du 17 avril 2012, la locataire a renoncé à toutes ses prétentions à l'encontre de F\_\_\_\_\_ SA, tout en réservant l'entier de ses droits vis-à-vis des anciens propriétaires de l'immeuble.

Sur la base de cette renonciation, la Commission de conciliation a mis F\_\_\_\_\_ SA hors de cause dans les procédures C/15370/2011 et C/16794/2011, tout en délivrant les autorisations de procéder à la locataire vis-à-vis d'A\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_ SA, SI C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_. Les deux causes ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 29 mai 2012.

**h.** Par ordonnance du 24 août 2012, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/15370/2011 et C/16794/2011 sous C/15370/2011 et a invité les défendeurs à produire les pièces nécessaires au calcul de rendement net de l'immeuble concerné, soit en particulier :

"- l'acte d'acquisition de l'immeuble ou à défaut toute pièce permettant d'établir son prix d'achat, ses frais d'acquisition et son financement;

- le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires, en précisant les dates auxquelles ils ont été effectués, depuis l'achat de l'immeuble;

- les comptes de gestion et leur relevé détaillé pour les années 2005 à 2007;

- l'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2007;

- le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire de 2007."

Le Tribunal a expressément attiré l'attention des défendeurs sur les conséquences qui pouvaient être tirées de leur refus de produire ces pièces, à savoir l'indice de ce qu'ils cachaient un rendement abusif.

Pour le surplus, le Tribunal a fixé aux défendeurs un délai pour produire le calcul de rendement et déposer toutes les pièces requises, ainsi qu'un délai à B\_\_\_\_\_ pour se déterminer sur ce calcul.

**i.** Dans leur réponse écrite du 5 octobre 2012, A\_\_\_\_\_ SA, C\_\_\_\_\_ SA, SI C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit constaté que seule A\_\_\_\_\_ SA avait la légitimation passive au litige. A cet égard, les défendeurs ont expliqué que l'immeuble avait été propriété de la SI G\_\_\_\_\_ jusqu'en 2003, puis de D\_\_\_\_\_ jusqu'au 31 mai 2011 et enfin de F\_\_\_\_\_ SA dès le 1er juin 2011. Les défendeurs précisaient que les appartements créés en 2006 avaient été mis à la disposition exclusive d'A\_\_\_\_\_ SA, qui seule avait la qualité de bailleresse aux rapports contractuels. L'appartement en cause avait été créé en 2006, dans le cadre d'une opération de

surélévation de l'immeuble, et avait été loué pour la première fois à H\_\_\_\_\_, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007, pour un loyer identique à celui de B\_\_\_\_\_ et connu d'elle.

Tout en reconnaissant qu'aucun avis de fixation du loyer initial n'avait été remis à la locataire lors de la conclusion du bail, ils relevaient que le loyer pratiqué correspondait au loyer autorisé par l'administration cantonale, majoré de 279 fr. 50 par mois, en couverture des intérêts relatifs au crédit hypothécaire contracté par le propriétaire de l'immeuble afin de financer les travaux de surélévation.

Les défendeurs ont par ailleurs produit l'autorisation de construire délivrée par le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) en 2006 s'agissant de la surélévation de l'immeuble avec création de trois nouveaux logements dans les combles. L'autorisation fixait le loyer maximum autorisé pour l'appartement litigieux à 6'682 fr. la pièce par année, soit 1'670 fr. 50 par mois, cela pendant une durée de cinq ans à dater de la première mise en location.

**j.** En date du 19 janvier 2013, B\_\_\_\_\_ a produit des photographies de l'appartement et du mobilier laissé à sa disposition par A\_\_\_\_\_ SA.

**k.** Lors de l'audience de débats du 19 avril 2013, le Tribunal, d'entente entre les parties, a ordonné la rectification de la qualité des parties, en ce sens que seule A\_\_\_\_\_ SA était défenderesse à la procédure, à l'exclusion de C\_\_\_\_\_ SA, SI C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

Les parties ont par ailleurs confirmé que le litige portait sur la fixation du loyer pour la période du 17 janvier 2008 au 31 mai 2011 exclusivement, l'immeuble ayant été acquis par F\_\_\_\_\_ SA à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011.

B\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle avait eu connaissance de l'informalité dans la fixation du loyer initial en consultant l'ASLOCA à la suite de la résiliation de son bail. L'appartement litigieux lui avait été remis en très bonne condition, avec des installations électriques, une cuisine (agencée et équipée) et une salle de bains avec WC récentes. Il donnait entièrement sur la rue 1\_\_\_\_\_, qui était une route à fort trafic; toutefois, les fenêtres étaient équipées de doubles vitrages et assuraient une bonne isolation phonique des locaux une fois fermées. L'appartement comportait un balcon mais aucune dépendance (cave, grenier). L'immeuble était équipé du téléréseau, du chauffage central, d'un ascenseur et d'un interphone. Il était bien desservi par les transports publics mais il n'y avait pas de zone de verdure à proximité immédiate. B\_\_\_\_\_ a encore précisé que le mobilier mis à sa disposition était de qualité moyenne et fonctionnelle, de style IKEA. La télévision était un modèle ancien et elle avait renoncé à utiliser une petite TV dans la chambre qu'elle avait restituée à la régie. La salle de bains était équipée d'une machine à laver le linge, de sorte qu'elle ignorait si l'immeuble disposait d'une buanderie.

---

I\_\_\_\_\_, employé de E\_\_\_\_\_ SA entendu comme témoin, a précisé que l'immeuble concerné avait été construit dans les années 1960 et que la surélévation datait de 2006. Les photographies produites par la locataire le 29 janvier 2013 correspondaient bien à l'état de l'appartement et du mobilier loués à cette dernière. Au surplus, le témoin a confirmé la description des locaux telle que donnée par B\_\_\_\_\_.

I. Dans leurs plaidoiries finales écrites des 22 et 24 mai 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel contre les décisions finales de première instance est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., le loyer du logement contesté s'élevant à 11'400 fr. par année et la demande en paiement portant sur 21'500 fr.

La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** 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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelante conclut à ce que le jugement soit confirmé en ce qu'il met hors de cause, C\_\_\_\_\_ SA, SI C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

Ces conclusions sont sans objet, le Tribunal ayant procédé, dans le procès-verbal du 19 avril 2013, à la rectification de la qualité de la partie défenderesse en ce sens que seule A\_\_\_\_\_ SA est bailleresse et a rendu le jugement en ce sens.

3. L'appelante invoque que c'est à tort que le Tribunal a constaté la nullité partielle du bail au motif que l'appartement nouvellement créé avait été occupé précédemment par une seule locataire et que l'intimée connaissait le loyer payé par celle-ci.

**3.1** Aux termes de l'article 270 al. 2 CO, "en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail". Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 207 LaCC.

---

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 124 III 62 S. 64; 120 II 341 consid. 5d p. 349).

Le but de l'art. 270 CO n'est pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport à l'ancien loyer est abusive, mais si le loyer en tant que tel excède la norme, afin d'éviter qu'un abus se perpétue au-delà du changement de locataire (CdB 2/06 p. 64), la possibilité de contester le montant du loyer lors de la conclusion du bail constituant la pierre angulaire de la protection contre les loyers abusifs (SCHWAAB, La fixation et la contestation du loyer initial, 15ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2008, p. 19). Le nouveau loyer doit donc être examiné pour lui-même, indépendamment de celui payé par l'ancien locataire (CdB 2/06 p. 62).

**3.2** Il est constant que le logement a été loué précédemment à H\_\_\_\_\_ et que l'appelante n'a pas fait usage de la formule officielle lors de la conclusion du contrat de location la liant à l'intimée. Peu importe que l'intimée ait connu le montant du précédent loyer, ce manquement entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (ATF 124 III 62 consid. 2a).

Ce grief sera donc rejeté.

- 4.** L'appelante fait valoir qu'en réduisant le loyer de 2'450 fr. à 1'600 fr., le Tribunal l'a sanctionnée pour ne pas avoir présenté les documents relatifs au rendement de l'immeuble, alors qu'elle avait respecté le loyer fixé par la Police des constructions, arrondi pour tenir compte des intérêts bancaires versés suite au prêt consenti pour financer la surélévation de l'immeuble.

**4.1** Les art. 269 et 269a CO fournissent les critères matériels qui permettent de juger du bien-fondé d'une demande en diminution du loyer initial (ATF 120 II 240 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A.276/2008 consid. 2.2). La méthode absolue sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur. Dans cette méthode c'est le loyer lui-même, sans égard aux stipulations contractuelles, ni à son évolution dans le temps, qui est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné. L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur (ATF 123 III 171 consid. 6a).

**4.2** La preuve du loyer initial abusif incombe au locataire. Il doit ainsi être admis à prouver que le loyer procure au bailleur un rendement excessif sans qu'il ait à démontrer la présence d'indices d'abus (ATF 124 III 310 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I p. 34). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 n° 25, p. 43 et 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I p. 34), la maxime

---

inquisitoriale sociale instaurée par l'art. 274d al. 3 aCO impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I p. 194; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_127/2008 consid. 3.2).

Le refus du bailleur sans motifs justifiés de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse à administrer sa preuve. A l'inverse, si dans le cadre de la contestation du loyer initial, il y a lieu de procéder à un examen du rendement, le locataire doit supporter les conséquences de l'absence de preuve, pour autant que le bailleur ne puisse plus fournir les documents y relatifs pour des motifs valables (MAAG, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008, in MRA 2008 p. 147 ss, p. 150).

En définitive, la sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 n° 25, p. 43, 4C.64/2003 consid. 4 et 4C.48/1988 consid. 2a = JdT 1991 II p. 190.) et des règles de procédure cantonales (MAAG, op. cit., p. 150). Ainsi, lorsque 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 n° 25, p. 43; ACJC/458/2009 consid. 4.1; ACJC/145/2008 consid. 3.6; ACJC/266/2007 consid. 2.3; WEBER, Basler Kommentar, 2007, n. 12a ad art. 269 OR; FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 517; HIGI, Zürcher Kommentar, 1998, n. 86 ad art. 270 OR).

**4.3** En l'espèce, l'appelante n'a pas déféré à l'ordonnance du Tribunal lui faisant injonction de produire les pièces nécessaires au calcul du rendement. Elle s'est limitée à se référer au loyer maximum fixé par la Police des constructions, sans donner aucune explication ni sur les raisons pour lesquelles elle ne produisait pas les documents relatifs au calcul du rendement de l'appartement construit par surélévation en 2006, ni les critères sur lesquels elle s'était fondée pour fixer le loyer initial.

Il s'ensuit que la rétention de pièces par l'appelante est indue et constitue un empêchement fautif au droit de l'intimée d'administrer la preuve qui lui incombe.

La Cour déduit, tout comme le Tribunal, de l'attitude de l'appelante que le loyer contesté lui procure un rendement excessif et, partant, qu'il est abusif, étant rappelé que le loyer fixé par la Police des constructions est un loyer maximum autorisé et n'exclut pas que le loyer initial fixé par la bailleresse lui procure un rendement excessif, au regard des dispositions du CO.

- 5. 5.1** Lorsque le juge admet que le loyer initial est abusif, il doit le réduire dans la mesure admissible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 consid. 2.3 = DB 2009

---

n° 21, p. 39; DIETSCHY, Droit du bail à loyer, 2010, n. 65 ad art. 270 CO). Lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires, le juge peut réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions du locataire, si celles-ci ne sont pas déraisonnables, voire au montant payé par le précédent locataire en cas d'augmentation importante (DIETSCHY, op. cit., n. 64 ad art. 270 CO; FETTER, op. cit., n. 517).

Lorsque les parties ne s'y opposent pas, le juge peut réduire le loyer initial en prenant en compte les statistiques cantonales des loyers pratiqués dans une localité ou dans un quartier (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_171/2010 consid. 2 = DB 2010 n° 20, p. 39 et 4A\_129/2008 consid. 2.3 = DB 2009 n° 21, p. 39 et note de LACHAT, p. 40), en procédant aux ajustements liés à la particularité du logement (ACJC/1466/2010 consid. 4.2; ACJC/812/2010 consid. 3.3; ACJC/579/2010 consid. 3.1; ACJC/1296/2009 consid. 6.2; ACJC/1314/2007 consid. 3.3; ACJC/1437/2006 consid. 3.2) notamment son état d'entretien et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF).

Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formes prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties (ATF 124 III 62 consid. 2a; ATF 120 II 341 consid. 6c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 consid. 2.3 = DB 2009 n° 21, p. 39).

**5.2** C'est dès lors à juste titre que le Tribunal s'est référé aux statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique pour fixer le loyer initial.

L'appelante n'émet pour le surplus aucune critique sur cette méthode de calcul, les critères retenus par le Tribunal pour déterminer le loyer moyen d'un appartement de trois pièces et le loyer mensuel finalement arrêté à 1'600 fr. qui tenait compte de l'état de l'appartement, de son année de construction, et qui de surcroît est dans la limite maximale du loyer autorisé par la Police des constructions.

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté.

- 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 janvier 2014 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/1362/2013 rendu le 21 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15370/2011-1-OSL.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI, Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre DAUDIN, Monsieur Alain MAUNOIR, 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.*