

## **GE\_GERICHTE 1C\_110/2017 vom 29. Mai 2018**

GE Cour de justice, 2018-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_1C\\_110\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_1C_110_2017)

FR: GE\_GERICHTE 1C\_110/2017 du 29 mai 2018

IT: GE\_GERICHTE 1C\_110/2017 del 29 maggio 2018

### **Regeste**

Résumé: CONTRÔLE ÉTATIQUE DES LOYERS EN CAS DE RÉNOVATION D'UNE HABITATION L'article 269 CO autorise un rendement maximal mais n'est pas destinée en principe à garantir ce rendement maximal à la partie bailleuse. Le fait que le bailleur ne puisse, sauf cas exceptionnel, pas s'en prévaloir pour augmenter le loyer en cours de bail en est l'illustration. En d'autres termes, les mécanismes de calcul du rendement au sens de l'art. 269 CO développés par la pratique du droit du bail ne sont pas destinés à assurer un rendement minimal au propriétaire. Une telle interprétation de la loi ■ selon laquelle le rendement maximal (imposable au locataire) serait également le rendement minimal (auquel pourrait prétendre le propriétaire ■ conduirait en effet à fixer un rendement déterminé. Cela reviendrait à imposer un loyer précis, ce qui est par essence contraire à la liberté contractuelle dans laquelle s'inscrit le droit fédéral du bail. Aussi, lorsqu'un propriétaire ne peut obtenir un rendement qui aurait été jugé acceptable par le droit du bail, cela ne signifie pas que le droit fédéral est violé, ni même contourné.

### **Volltext**

Résumé: CONTRÔLE ÉTATIQUE DES LOYERS EN CAS DE RÉNOVATION D'UNE HABITATION L'article 269 CO autorise un rendement maximal mais n'est pas destinée en principe à garantir ce rendement maximal à la partie bailleuse. Le fait que le bailleur ne puisse, sauf cas exceptionnel, pas s'en prévaloir pour augmenter le loyer en cours de bail en est l'illustration. En d'autres termes, les mécanismes de calcul du rendement au sens de l'art. 269 CO développés par la pratique du droit du bail ne sont pas destinés à assurer un rendement minimal au propriétaire. Une telle interprétation de la loi ■ selon laquelle le rendement maximal (imposable au locataire) serait également le rendement minimal (auquel pourrait prétendre le propriétaire ■ conduirait en effet à fixer un rendement déterminé. Cela reviendrait à imposer un loyer précis, ce qui est par essence contraire à la liberté contractuelle dans laquelle s'inscrit le droit fédéral du bail. Aussi, lorsqu'un propriétaire ne peut obtenir un rendement qui aurait été jugé acceptable par le droit du bail, cela ne signifie pas que le droit fédéral est violé, ni même contourné.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; LOYER ; LOYER CONTRÔLÉ ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; RENDEMENT NET

Normes: Normes: CO.269

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