

GE_GERICHTE 4A_121/2023 vom 29. November 2023

GE Cour de justice, 2023-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_121_2023

FR: GE_GERICHTE 4A_121/2023 du 29 novembre 2023

IT: GE_GERICHTE 4A_121/2023 del 29 novembre 2023

Regeste

Résumé: CONTESTATION DU LOYER INITIAL - HAUSSE MASSIVE - PRESOMPTION DU CARACTERE ABUSIF - AFFAIBLISSEMENT DE LA PRESOMPTION - LOGEMENTS DE COMPARAISON - STATISTIQUES Selon l'ATF147 III 431, lorsque le loyer initial a été augmenté massivement par rapport au loyer du précédent locataire, il existe une présomption que le loyer est abusif. Il appartient alors au bailleur d'affaiblir cette présomption en éveillant des doutes fondés quant à sa véracité. Pour ce faire, le bailleur peut présenter des statistiques qui ne satisfont pas entièrement aux critères de l'art. 11 al. 4 OBLF ; il peut également présenter des logements de comparaison, qui ne doivent pas être examinés avec la même rigueur que lorsqu'il s'agit réellement de prouver que le loyer se situe – ou pas – dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Dans le cadre de l'affaiblissement de la présomption, s'agissant des logements de comparaison, il suffit d'exclure – parmi les logements présentés – ceux qui ne sont manifestement pas comparables avec l'objet de référence. Le Tribunal fédéral souligne que la jurisprudence selon laquelle des logements qui présentent des différences importantes en matière d'exposition au bruit ne sont pas comparables concerne avant tout la preuve stricte et non l'affaiblissement de la présomption du caractère abusif. En outre, le fait que le bail précédent ait été de longue durée doit être pris en compte pour déterminer si le bailleur a réussi à éveiller des doutes fondés relatifs à la présomption.

Volltext

Résumé: CONTESTATION DU LOYER INITIAL - HAUSSE MASSIVE - PRESOMPTION DU CARACTERE ABUSIF - AFFAIBLISSEMENT DE LA PRESOMPTION - LOGEMENTS DE COMPARAISON - STATISTIQUES Selon l'ATF147 III 431, lorsque le loyer initial a été augmenté massivement par rapport au loyer du précédent locataire, il existe une présomption que le loyer est abusif. Il appartient alors au bailleur d'affaiblir cette présomption en éveillant des doutes fondés quant à sa véracité. Pour ce faire, le bailleur peut présenter des statistiques qui ne satisfont pas entièrement aux critères de l'art. 11 al. 4 OBLF ; il peut également présenter des logements de comparaison, qui ne doivent pas être examinés avec la même rigueur que lorsqu'il s'agit réellement de prouver que le loyer se situe – ou pas – dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Dans le cadre de l'affaiblissement de la présomption, s'agissant des logements de comparaison, il suffit d'exclure – parmi les logements présentés – ceux qui ne sont manifestement pas comparables avec l'objet de référence. Le Tribunal fédéral souligne que la jurisprudence selon laquelle des logements qui présentent des différences importantes en matière d'exposition au bruit ne sont pas comparables concerne avant tout la preuve stricte et non l'affaiblissement de la présomption du caractère abusif. En outre, le fait que le bail précédent ait été de longue durée doit être pris en compte pour déterminer si le bailleur a réussi à éveiller des doutes fondés relatifs à la présomption.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;LOYER
ABUSIF;PRÉSUMPTION;FARDEAU DE LA PREUVE

Normes: Normes: CO.270; OBLF.11.a1; OBLF.11.a4

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