

## **GE\_GERICHTE 4A\_183/2020 vom 6. Mai 2021**

GE Cour de justice, 2021-05-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_183\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_183_2020)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_183/2020 du 6 mai 2021

IT: GE\_GERICHTE 4A\_183/2020 del 6 maggio 2021

### **Regeste**

**Résumé: RÉPARTITION DU FARDEAU DE LA PREUVE EN CAS DE CONTESTATION DU LOYER INITIAL** En cas de contestation du loyer initial, le caractère abusif du loyer est présumé lorsque l'augmentation est massive – c'est-à-dire nettement supérieure à 10% – par rapport au loyer précédent et qu'elle ne s'explique pas par la variation du taux hypothécaire de référence ou de l'ISPC. Le fait que le bail précédent ait été de longue durée ne rend pas d'emblée inapplicable la présomption, mais constitue un indice qui peut contribuer à la renverser. Un bail peut être considéré comme long lorsqu'il a duré de 15 à 20 ans. Si le bailleur arrive à éveiller des doutes fondés au sujet de cette présomption, celle-ci ne s'applique plus. Pour ce faire, les exigences ne sont pas aussi élevées qu'en matière de preuve stricte du caractère abusif du loyer initial d'un immeuble ancien (où le critère du loyer usuel dans la localité ou dans le quartier s'applique, pour lequel seules des statistiques officielles ou un minimum de cinq logements de comparaison peuvent servir de preuve).

### **Volltext**

**Résumé: RÉPARTITION DU FARDEAU DE LA PREUVE EN CAS DE CONTESTATION DU LOYER INITIAL** En cas de contestation du loyer initial, le caractère abusif du loyer est présumé lorsque l'augmentation est massive – c'est-à-dire nettement supérieure à 10% – par rapport au loyer précédent et qu'elle ne s'explique pas par la variation du taux hypothécaire de référence ou de l'ISPC. Le fait que le bail précédent ait été de longue durée ne rend pas d'emblée inapplicable la présomption, mais constitue un indice qui peut contribuer à la renverser. Un bail peut être considéré comme long lorsqu'il a duré de 15 à 20 ans. Si le bailleur arrive à éveiller des doutes fondés au sujet de cette présomption, celle-ci ne s'applique plus. Pour ce faire, les exigences ne sont pas aussi élevées qu'en matière de preuve stricte du caractère abusif du loyer initial d'un immeuble ancien (où le critère du loyer usuel dans la localité ou dans le quartier s'applique, pour lequel seules des statistiques officielles ou un minimum de cinq logements de comparaison peuvent servir de preuve).

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

Normes: Normes: CO.269a.leta; CO.270; OBLF.11

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