

## **GE\_GERICHTE 4A\_185/2008 vom 24. September 2008**

GE Cour de justice, 2008-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_185\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_185_2008)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_185/2008 du 24 septembre 2008

IT: GE\_GERICHTE 4A\_185/2008 del 24 settembre 2008

### **Regeste**

Résumé: LOYER INITIAL - NULLITÉ PARTIELLE - FACTEURS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION POUR LA FIXATION - TRAVAUX DE RÉNOVATION Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas (arrêt4C.428/2004du 1er avril 2005, in SJ 2006 I 19, consid. 3.1), notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire (ATF120 II 341consid. 6c p. 351; cf. également ATF124 III 62consid. 2b p. 64), étant précisé que ce dernier critère n'entre en général en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (arrêt4C.274/1997du 27 avril 1998, in SJ 1998 p. 718, consid. 4b/aa p. 720). Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites; il n'a pas à limiter son intervention au cas où le loyer convenu par les parties est abusif. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Conformément aux règles de la bonne foi, le bailleur ne peut en effet pas réclamer plus que la contre-prestation pour laquelle il était prêt à louer les locaux à l'origine. Il ne doit pas non plus tirer un bénéfice du vice qui lui est imputable et se trouver dans une situation plus favorable que s'il avait observé les formes requises. Il incombe au juge d'examiner si le bailleur n'a pas omis de recourir à la forme prescrite de manière abusive, afin d'empêcher toute contestation de la part du locataire. Face à un tel procédé, il peut alors se justifier, en cas de différence sensible entre le loyer convenu et celui antérieurement perçu, de fixer le loyer initial à la hauteur de ce dernier, par application analogique de l'art. 269d CO (ATF120 II 341consid. 6c p. 351; cf. également ATF124 III 62consid. 2b p. 64). Ces principes valent sous réserve de circonstances particulières (arrêt4C.274/1997du 27 avril 1998, in SJ 1998 p. 718, consid. 4b/aa p. 720), et il faut en particulier prendre en considération l'éventuelle rénovation de la chose louée (cf. SVIT-Kommentar Mietrecht, 3e éd., Zurich 2008, n. 37 ad art. 270 CO, p. 672 in fine).

### **Volltext**

Résumé: LOYER INITIAL - NULLITÉ PARTIELLE - FACTEURS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION POUR LA FIXATION - TRAVAUX DE RÉNOVATION Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas (arrêt4C.428/2004du 1er avril 2005, in SJ 2006 I 19, consid. 3.1), notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire (ATF120 II 341consid. 6c p. 351; cf. également ATF124 III 62consid. 2b p. 64), étant précisé que ce dernier critère n'entre en général en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (arrêt4C.274/1997du 27 avril 1998, in SJ 1998 p. 718, consid. 4b/aa p. 720). Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites; il n'a pas à limiter son

intervention au cas où le loyer convenu par les parties est abusif. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Conformément aux règles de la bonne foi, le bailleur ne peut en effet pas réclamer plus que la contre-prestation pour laquelle il était prêt à louer les locaux à l'origine. Il ne doit pas non plus tirer un bénéfice du vice qui lui est imputable et se trouver dans une situation plus favorable que s'il avait observé les formes requises. Il incombe au juge d'examiner si le bailleur n'a pas omis de recourir à la forme prescrite de manière abusive, afin d'empêcher toute contestation de la part du locataire. Face à un tel procédé, il peut alors se justifier, en cas de différence sensible entre le loyer convenu et celui antérieurement perçu, de fixer le loyer initial à la hauteur de ce dernier, par application analogique de l'art. 269d CO (ATF120 II 341 consid. 6c p. 351; cf. également ATF124 III 62 consid. 2b p. 64). Ces principes valent sous réserve de circonstances particulières (arrêt 4C.274/1997 du 27 avril 1998, in SJ 1998 p. 718, consid. 4b/aa p. 720), et il faut en particulier prendre en considération l'éventuelle rénovation de la chose louée (cf. SVIT-Kommentar Mietrecht, 3e éd., Zurich 2008, n. 37 ad art. 270 CO, p. 672 in fine).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; LOYER INITIAL; NULLITE; POUVOIR D'APPRECIATION

Normes: Normes: CO.270

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