

GE_GERICHTE 4A_198/2014 vom 17. Juli 2014

GE Cour de justice, 2014-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_198_2014

FR: GE_GERICHTE 4A_198/2014 du 17 juillet 2014

IT: GE_GERICHTE 4A_198/2014 del 17 luglio 2014

Regeste

Résumé: FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - PRIMAUTÉ DU CRITÈRE DU RENDEMENT En principe, le juge partira du critère absolu que constitue le rendement non abusif de la chose louée; celui-ci a en principe la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif. Le montant ainsi obtenu ne saurait être porté à la hauteur des loyers usuels du quartier par hypothèse plus élevés; le loyer serait alors nécessairement abusif selon la règle générale de l'art. 269 CO. En revanche, comme il jouit d'un pouvoir d'appréciation plus étendu que lorsqu'il examine le caractère abusif ou non d'un loyer, le juge peut se fonder sur le critère des loyers comparatifs pour fixer le loyer initial à un niveau plus bas que le loyer calculé sur la base d'un rendement non excessif de la chose. En effet, il entre dans la latitude du juge d'opposer les loyers du marché au bailleur qui n'a pas respecté la forme prescrite pour notifier le loyer initial. Par ailleurs, s'agissant d'immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la jurisprudence admet à certaines conditions que la hiérarchie entre critères absolus soit inversée au profit des loyers comparatifs.

Volltext

Résumé: FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - PRIMAUTÉ DU CRITÈRE DU RENDEMENT En principe, le juge partira du critère absolu que constitue le rendement non abusif de la chose louée; celui-ci a en principe la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif. Le montant ainsi obtenu ne saurait être porté à la hauteur des loyers usuels du quartier par hypothèse plus élevés; le loyer serait alors nécessairement abusif selon la règle générale de l'art. 269 CO. En revanche, comme il jouit d'un pouvoir d'appréciation plus étendu que lorsqu'il examine le caractère abusif ou non d'un loyer, le juge peut se fonder sur le critère des loyers comparatifs pour fixer le loyer initial à un niveau plus bas que le loyer calculé sur la base d'un rendement non excessif de la chose. En effet, il entre dans la latitude du juge d'opposer les loyers du marché au bailleur qui n'a pas respecté la forme prescrite pour notifier le loyer initial. Par ailleurs, s'agissant d'immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la jurisprudence admet à certaines conditions que la hiérarchie entre critères absolus soit inversée au profit des loyers comparatifs.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; LOYER INITIAL ; FORMULE OFFICIELLE ; NULLITÉ ; POUVOIR D'APPRÉCIATION

Normes: Normes: CO.270

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