

GE_GERICHTE 4A_215/2021 vom 22. Oktober 2021

GE Cour de justice, 2021-10-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_215_2021

FR: GE_GERICHTE 4A_215/2021 du 22 octobre 2021

IT: GE_GERICHTE 4A_215/2021 del 22 ottobre 2021

Regeste

Résumé: AUGMENTATION DE LOYER - CRITERE DES LOYERS USUELS Selon la jurisprudence, l'évolution à la hausse des facteurs absolus de fixation du loyer, tels les loyers comparatifs, pendant une période suffisamment longue pour être significative peut justifier une majoration du loyer. Il s'agit d'une exception à l'application de la méthode relative. Un bailleur peut ainsi, sous réserve de l'écoulement d'une période suffisamment longue au regard des lois de la statistique (étant précisé que le Tribunal fédéral n'a pas fixé de durée précise), invoquer l'augmentation éventuelle des loyers comparatifs pour justifier sa demande de hausse de loyer. Selon la jurisprudence, le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF. La détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une "impression d'ensemble". Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au minimum cinq logements de comparaison. Pour que le juge puisse appliquer la méthode des statistiques officielles, il faut qu'il existe de telles statistiques, satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF. Elles doivent contenir des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction, et tenir compte de l'évolution récente des loyers. Selon la jurisprudence, il n'existe pas à Genève de statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF. Le fardeau de la preuve incombe au bailleur lorsque celui-ci entend majorer le loyer en cours de bail en se prévalant du critère des loyers usuels. Dès lors qu'on ne se trouve pas dans un cas dans lequel, au vu de sa nature, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, une réduction du degré de la preuve à la vraisemblance prépondérante n'entre pas en ligne de compte. De simples difficultés de preuve dans un cas particulier ne sauraient en effet justifier une réduction du degré de la preuve, sous peine de créer une entorse au système légal, tel qu'il a été voulu par le législateur fédéral. La preuve des loyers usuels doit donc être certaine (degré de la certitude ou preuve stricte; Gewissheit) : le juge doit acquérir, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers. Le critère de l'étage n'est retenu, en tant que tel, ni dans la loi ni par la jurisprudence, de sorte qu'il n'apparaît pas forcément pertinent.

Volltext

Résumé: AUGMENTATION DE LOYER - CRITERE DES LOYERS USUELS Selon la jurisprudence, l'évolution à la hausse des facteurs absolus de fixation du loyer, tels les loyers comparatifs, pendant une période suffisamment longue pour être significative peut justifier une majoration du loyer. Il s'agit d'une exception à l'application de la méthode relative. Un bailleur peut ainsi, sous réserve de l'écoulement d'une période suffisamment

longue au regard des lois de la statistique (étant précisé que le Tribunal fédéral n'a pas fixé de durée précise), invoquer l'augmentation éventuelle des loyers comparatifs pour justifier sa demande de hausse de loyer. Selon la jurisprudence, le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF. La détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une "impression d'ensemble". Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au minimum cinq logements de comparaison. Pour que le juge puisse appliquer la méthode des statistiques officielles, il faut qu'il existe de telles statistiques, satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF. Elles doivent contenir des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction, et tenir compte de l'évolution récente des loyers. Selon la jurisprudence, il n'existe pas à Genève de statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF. Le fardeau de la preuve incombe au bailleur lorsque celui-ci entend majorer le loyer en cours de bail en se prévalant du critère des loyers usuels. Dès lors qu'on ne se trouve pas dans un cas dans lequel, au vu de sa nature, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, une réduction du degré de la preuve à la vraisemblance prépondérante n'entre pas en ligne de compte. De simples difficultés de preuve dans un cas particulier ne sauraient en effet justifier une réduction du degré de la preuve, sous peine de créer une entorse au système légal, tel qu'il a été voulu par le législateur fédéral. La preuve des loyers usuels doit donc être certaine (degré de la certitude ou preuve stricte; Gewissheit) : le juge doit acquérir, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers. Le critère de l'étage n'est retenu, en tant que tel, ni dans la loi ni par la jurisprudence, de sorte qu'il n'apparaît pas forcément pertinent.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;AUGMENTATION(EN GÉNÉRAL);LOYER;LOYER USUEL;FARDEAU DE LA PREUVE

Normes: Normes: CO.269d; CO.269a

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