

GE_GERICHTE 4A_271/2022 vom 15. August 2023

GE Cour de justice, 2023-08-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_271_2022

FR: GE_GERICHTE 4A_271/2022 du 15 août 2023

IT: GE_GERICHTE 4A_271/2022 del 15 agosto 2023

Regeste

Résumé: MAJORATION DE LOYER - CRITERES ABSOLUS OU RELATIFS - LOYERS USUELS Le Tribunal fédéral ne tranche pas la question de savoir si les bailleurs pouvaient se prévaloir de la méthode absolue pour augmenter le loyer du locataire pour un terme postérieur à l'échéance du bail indexé, sans que l'on puisse y voir une confirmation de la jurisprudence consacrée dans l'ATF123 III 76. Pour déterminer les loyers usuels, une différence de plus de vingt ans ne permet pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction. Si 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, il est toutefois évident qu'un appartement dont la partie inférieure des fenêtres se situe au niveau du trottoir - comme ici - ne peut se comparer à un appartement situé par exemple au quatrième étage. En ce qui concerne la dimension de l'appartement, l'indication du nombre de pièces et la surface sont des données importantes. Le nombre de pièces revêt en principe une importance primordiale pour les appartements de petites dimensions, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. La surface de l'appartement est elle aussi importante; une différence de surface de 20 % ou plus ne permet en principe pas de procéder à une comparaison. Le TF admet qu'il est ardu d'établir les loyers du quartier au moyen d'exemples comparatifs et indique que le Parlement a pris la main sur cette question. Il n'existe pas à Genève de statistiques officielles suffisamment différenciées (emplacement, dimension, équipement, état de la chose louée et période de construction) au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF. La possibilité d'utiliser les statistiques genevoises n'est ouverte que dans le cas d'une fixation du loyer initial présumé abusif, mais non pas dans le contexte d'une hausse de loyer motivée par les loyers usuels du quartier ni d'une résiliation du bail pour des motifs économiques.

Volltext

Résumé: MAJORATION DE LOYER - CRITERES ABSOLUS OU RELATIFS - LOYERS USUELS Le Tribunal fédéral ne tranche pas la question de savoir si les bailleurs pouvaient se prévaloir de la méthode absolue pour augmenter le loyer du locataire pour un terme postérieur à l'échéance du bail indexé, sans que l'on puisse y voir une confirmation de la jurisprudence consacrée dans l'ATF123 III 76. Pour déterminer les loyers usuels, une différence de plus de vingt ans ne permet pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction. Si 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, il est toutefois évident qu'un appartement dont la partie inférieure des fenêtres se situe au niveau du trottoir - comme ici - ne peut se comparer à un appartement situé par exemple au quatrième étage. En ce qui concerne la dimension de l'appartement, l'indication du nombre de pièces et la surface sont des données importantes. Le nombre de pièces revêt en principe une

importance primordiale pour les appartements de petites dimensions, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. La surface de l'appartement est elle aussi importante; une différence de surface de 20 % ou plus ne permet en principe pas de procéder à une comparaison. Le TF admet qu'il est ardu d'établir les loyers du quartier au moyen d'exemples comparatifs et indique que le Parlement a pris la main sur cette question. Il n'existe pas à Genève de statistiques officielles suffisamment différenciées (emplacement, dimension, équipement, état de la chose louée et période de construction) au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF. La possibilité d'utiliser les statistiques genevoises n'est ouverte que dans le cas d'une fixation du loyer initial présumé abusif, mais non pas dans le contexte d'une hausse de loyer motivée par les loyers usuels du quartier ni d'une résiliation du bail pour des motifs économiques.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER; MAJORATION DE LOYER

Normes: Normes: CO.269a; CO.269d; OBLF.11

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