

GE_GERICHTE 4A_285/2022 vom 16. Juni 2023

GE Cour de justice, 2023-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_285_2022

FR: GE_GERICHTE 4A_285/2022 du 16 juin 2023

IT: GE_GERICHTE 4A_285/2022 del 16 giugno 2023

Regeste

Résumé: CONTESTATION DU LOYER INITIAL - CRITERES PERMETTANT DE DETERMINER LE CARACTERE ABUSIF DU LOYER - IMMEUBLE ANCIEN, RECENT OU NI L'UN NI L'AUTRE Rappel des critères applicables pour déterminer si le loyer initial convenu par les parties est abusif : 1. lorsque l'immeuble n'est ni ancien ni récent, le critère du rendement net de l'art. 269 CO a la priorité sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a let. a CO). Le critère de la conformité aux loyers usuels de la localité ou du quartier ne peut être utilisé qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement net ; 2. lorsque l'immeuble est ancien (c'est-à-dire qu'il a été construit ou acquis il y a au moins trente ans), le critère des loyers usuels l'emporte sur le critère du rendement net. Le bailleur conserve tout de même la possibilité d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du critère du rendement net ; 3. lorsque l'immeuble est récent, le critère absolu applicable est celui du rendement brut (art. 269a let. c CO). Le rendement brut est le rapport exprimé en pour-cent entre le loyer net (à l'exclusion des frais accessoires) de l'objet loué et son prix de revient, c'est-à-dire des frais d'investissement (prix d'achat du terrain et coût de la construction).

Erwägungen

E. 1

lorsque l'immeuble n'est ni ancien ni récent, le critère du rendement net de l'art. 269 CO a la priorité sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a let. a CO). Le critère de la conformité aux loyers usuels de la localité ou du quartier ne peut être utilisé qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement net ;

E. 2

lorsque l'immeuble est ancien (c'est-à-dire qu'il a été construit ou acquis il y a au moins trente ans), le critère des loyers usuels l'emporte sur le critère du rendement net. Le bailleur conserve tout de même la possibilité d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du critère du rendement net ;

E. 3

lorsque l'immeuble est récent, le critère absolu applicable est celui du rendement brut (art. 269a let. c CO). Le rendement brut est le rapport exprimé en pour-cent entre le loyer net (à l'exclusion des frais accessoires) de l'objet loué et son prix de revient, c'est-à-dire des frais d'investissement (prix d'achat du terrain et coût de la construction).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;LOYER INITIAL

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

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