

## **GE\_GERICHTE 4A\_295/2016 vom 29. November 2016**

GE Cour de justice, 2016-11-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_295\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_295_2016)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016

IT: GE\_GERICHTE 4A\_295/2016 del 29 novembre 2016

### **Regeste**

**Résumé: RÉPARTITION DU FARDEAU DE LA PREUVE EN CAS DE CONTESTATION DU LOYER INITIAL - LOYERS COMPARATIFS** Dans l'action en contestation du loyer initial d'un logement situé dans un immeuble ancien, le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au locataire quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels, dans la formule officielle, pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire. Lorsque le loyer initial convenu a été sensiblement augmenté - soit de 10% au moins - alors qu'une telle augmentation ne saurait se justifier à considérer la conjoncture économique, il a été admis que le loyer convenu est présumé abusif, de sorte qu'il incombe au bailleur d'apporter des contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs. En revanche, lorsque le loyer initial convenu est le même que le loyer payé par le précédent locataire, il ne saurait être présumé abusif sur la base de statistiques générales, cantonales ou communales. En outre, le bailleur n'a pas à collaborer à l'administration des preuves puisqu'il ne dispose pas lui-même des éléments de comparaison.

### **Volltext**

**Résumé: RÉPARTITION DU FARDEAU DE LA PREUVE EN CAS DE CONTESTATION DU LOYER INITIAL - LOYERS COMPARATIFS** Dans l'action en contestation du loyer initial d'un logement situé dans un immeuble ancien, le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au locataire quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels, dans la formule officielle, pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire. Lorsque le loyer initial convenu a été sensiblement augmenté - soit de 10% au moins - alors qu'une telle augmentation ne saurait se justifier à considérer la conjoncture économique, il a été admis que le loyer convenu est présumé abusif, de sorte qu'il incombe au bailleur d'apporter des contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs. En revanche, lorsque le loyer initial convenu est le même que le loyer payé par le précédent locataire, il ne saurait être présumé abusif sur la base de statistiques générales, cantonales ou communales. En outre, le bailleur n'a pas à collaborer à l'administration des preuves puisqu'il ne dispose pas lui-même des éléments de comparaison.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; LOYER INITIAL ; LOYER ABUSIF ; FARDEAU DE LA PREUVE

Normes: Normes: CO.269a; CO.270; CC.8

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