

## **GE\_GERICHTE 4A\_410/2009 vom 15. Dezember 2009**

GE Cour de justice, 2009-12-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_410\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_410_2009)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_410/2009 du 15 décembre 2009

IT: GE\_GERICHTE 4A\_410/2009 del 15 dicembre 2009

### **Regeste**

Résumé: LOYERS USUELS - ÉTAT DES LOCAUX À COMPARER En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins pour la constatation des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes. L'autorité cantonale de dernière instance indiquera exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée. Lorsque cette dernière exclut la comparaison par une présentation sommaire, sans description précise de l'état de l'immeuble ou des locaux - comme par exemple en raison d'une "différence dans l'état général de l'immeuble (bon/ moyen)" et d'une "différence dans l'état des locaux (bon/moyen)" ou d'une "absence de précision dans l'état des locaux" - elle ne répond pas à l'exigence d'une comparaison concrète, fondée sur l'indication exacte des critères utilisés. Par ailleurs, la maxime d'office résultant de l'art. 274d al. 3 CO aurait dû commander au juge d'inviter le bailleur à compléter ses allégués lacunaires sur l'état des locaux présentés.

### **Volltext**

Résumé: LOYERS USUELS - ÉTAT DES LOCAUX À COMPARER En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins pour la constatation des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes. L'autorité cantonale de dernière instance indiquera exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée. Lorsque cette dernière exclut la comparaison par une présentation sommaire, sans description précise de l'état de l'immeuble ou des locaux - comme par exemple en raison d'une "différence dans l'état général de l'immeuble (bon/ moyen)" et d'une "différence dans l'état des locaux (bon/moyen)" ou d'une "absence de précision dans l'état des locaux" - elle ne répond pas à l'exigence d'une comparaison concrète, fondée sur l'indication exacte des critères utilisés. Par ailleurs, la maxime d'office résultant de l'art. 274d al. 3 CO aurait dû commander au juge d'inviter le bailleur à compléter ses allégués lacunaires sur l'état des locaux présentés.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; LOYER USUEL; OFFRE DE PREUVE; ADMINISTRATION DES PREUVES

Normes: Normes: CO.269a.let.a; OBLF.19; CO.274d.al.3

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