

## **GE\_GERICHTE 4A\_461/2015 vom 15. Februar 2016**

GE Cour de justice, 2016-02-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_461\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_461_2015)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_461/2015 du 15 février 2016

IT: GE\_GERICHTE 4A\_461/2015 del 15 febbraio 2016

### **Regeste**

Résumé: CONTESTATION DU LOYER INITIAL - DEVOIR DE COLLABORER DU BAILLEUR - CONSÉQUENCES DE L'ABSENCE DE PRODUCTION DES PIÈCES PERMETTANT UN CALCUL DE RENDEMENT PAR LE BAILLEUR Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est exclusivement en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif au sens de l'art. 269 CO. Si aucun document n'est remis au juge, ou si les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, le juge doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice. Dans cette dernière hypothèse, soit lorsque les pièces à disposition du juge ne permettent pas de déterminer le rendement net, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur. Dans le premier cas (le bailleur refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession, sans aucune justification), le bailleur viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve : a) En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, d'amener le juge à croire les indications de l'autre partie, sans qu'il soit, au demeurant, question d'un quelconque renversement du fardeau de la preuve. b) Si, par contre, le juge dispose de données statistiques cantonales ou communales, il ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais il doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible; le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire, ou de l'expérience du juge. Dans le second cas (le bailleur justifie le défaut de production), l'attitude du bailleur n'est pas prise en compte. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit exclusivement de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant, en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire, ou de l'expérience du juge.

### **Volltext**

Résumé: CONTESTATION DU LOYER INITIAL - DEVOIR DE COLLABORER DU BAILLEUR - CONSÉQUENCES DE L'ABSENCE DE PRODUCTION DES PIÈCES PERMETTANT UN CALCUL DE RENDEMENT PAR LE BAILLEUR Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est exclusivement en

fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif au sens de l'art. 269 CO. Si aucun document n'est remis au juge, ou si les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, le juge doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice. Dans cette dernière hypothèse, soit lorsque les pièces à disposition du juge ne permettent pas de déterminer le rendement net, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur. Dans le premier cas (le bailleur refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession, sans aucune justification), le bailleur viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve :

a) En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, d'amener le juge à croire les indications de l'autre partie, sans qu'il soit, au demeurant, question d'un quelconque renversement du fardeau de la preuve.

b) Si, par contre, le juge dispose de données statistiques cantonales ou communales, il ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais il doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible; le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire, ou de l'expérience du juge. Dans le second cas (le bailleur justifie le défaut de production), l'attitude du bailleur n'est pas prise en compte. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit exclusivement de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant, en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, en fonction du montant du loyer payé par le précédent locataire, ou de l'expérience du juge.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; LOYER INITIAL ; LOYER ABUSIF ; RENDEMENT NET ; DEVOIR DE COLLABORER ; FARDEAU DE LA PREUVE ; STATISTIQUE

Normes: Normes: CO.270; CO.269

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