

GE_GERICHTE 4A_489/2010 vom 6. Januar 2011

GE Cour de justice, 2011-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_489_2010

FR: GE_GERICHTE 4A_489/2010 du 6 janvier 2011

IT: GE_GERICHTE 4A_489/2010 del 6 gennaio 2011

Regeste

Résumé: MODIFICATION DU LOYER AU TERME D'UNE PÉRIODE D'INDEXATION - TAUX HYPOTHÉCAIRE En cas d'application de la méthode relative, le point de comparaison doit s'effectuer avec le loyer fixé au début du bail à loyers indexés. Toutefois, si un tel bail a été prolongé tacitement, la date de référence pour apprécier le bien-fondé d'une modification requise à la nouvelle échéance est en principe celle du dernier renouvellement du bail. En effet, à ce moment-là, les parties ont la possibilité de requérir une augmentation ou diminution de loyer; si une telle faculté n'est pas exercée, chaque partie peut se prévaloir de l'inaction de l'autre. Toutefois, l'art. 13 al. 4 OBLF, qui étend le champ d'application temporel de la méthode relative pour le seul facteur du taux hypothécaire, prime le principe énoncé à titre général par la jurisprudence consistant à se référer, pour le calcul du loyer fondé sur la méthode relative, à la date de la dernière reconduction du bail à loyers indexés. Il y a donc lieu d'examiner dans un tel cas de figure si et dans quelle mesure les variations antérieures du taux hypothécaire ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF).

Volltext

Résumé: MODIFICATION DU LOYER AU TERME D'UNE PÉRIODE D'INDEXATION - TAUX HYPOTHÉCAIRE En cas d'application de la méthode relative, le point de comparaison doit s'effectuer avec le loyer fixé au début du bail à loyers indexés. Toutefois, si un tel bail a été prolongé tacitement, la date de référence pour apprécier le bien-fondé d'une modification requise à la nouvelle échéance est en principe celle du dernier renouvellement du bail. En effet, à ce moment-là, les parties ont la possibilité de requérir une augmentation ou diminution de loyer; si une telle faculté n'est pas exercée, chaque partie peut se prévaloir de l'inaction de l'autre. Toutefois, l'art. 13 al. 4 OBLF, qui étend le champ d'application temporel de la méthode relative pour le seul facteur du taux hypothécaire, prime le principe énoncé à titre général par la jurisprudence consistant à se référer, pour le calcul du loyer fondé sur la méthode relative, à la date de la dernière reconduction du bail à loyers indexés. Il y a donc lieu d'examiner dans un tel cas de figure si et dans quelle mesure les variations antérieures du taux hypothécaire ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; LOYER ABUSIF ; LOYER INDEXÉ ; MÉTHODE RELATIVE

Normes: Normes: CO.269b; CO.269a; OBLF.13.al.4

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