

GE_GERICHTE 4A_515/2024 vom 3. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_515_2024

FR: GE_GERICHTE 4A_515/2024 du 3 mai 2025

IT: GE_GERICHTE 4A_515/2024 del 3 maggio 2025

Regeste

Résumé: MAJORATION DE LOYER - HAUSSE DES COÛTS - POSSIBILITE DE RECOURIR A UN FORFAIT L'art. 269a let. b CO prévoit que ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par une hausse de coûts. Les coûts au sens de cette disposition sont évoqués de manière non exhaustive à l'art. 12 al. 1 OBLF ; il s'agit de coûts tels que les taxes, les impôts sur les immeubles, les rentes de droit de superficie, les primes d'assurance liées à l'immeuble ainsi que les frais d'entretien. Ces frais ne permettent en principe pas au bailleur d'augmenter le loyer, sauf en cas de hausse durable (cf. art. 269a CO). D'après l'art. 20 al. 1, première phrase, OBLF, lorsque des hausses de loyer sont causées par des augmentations des coûts, le locataire peut exiger que le bailleur motive l'augmentation du loyer en fournissant des chiffres précis. Pour calculer l'évolution des coûts au sens de l'art. 269a let. b CO, il faut comparer au travers de moyennes la situation entre deux périodes différentes : la période avant la dernière fixation du loyer et la période avant la demande de majoration de loyer litigieuse. Généralement, cinq ans sont requis, mais trois peuvent suffire. Une appréciation forfaitaire des coûts d'entretien n'est admissible qu'exceptionnellement. Le recours à un forfait est approprié s'il ne conduit pas à une augmentation exagérée des coûts et pour autant qu'une autre méthode ne donne pas un résultat plus précis. En revanche, l'application systématique de forfaits sans égard aux particularités du cas n'est pas admissible. La doctrine est partagée sur la question de savoir quand le recours au forfait est admissible. Dans le cadre de la révision de l'OBLF, il est prévu de modifier l'art. 12 OBLF par l'adjonction d'un alinéa 1bis, lequel proscrirait la prise en compte forfaitaire des hausses de coûts et contraindrait le bailleur à déterminer l'ampleur d'une hausse de coût éventuelle sur la base de son évolution effective, s'il veut pouvoir la répercuter sur les loyers. Ce projet est toutefois pour l'heure suspendu aux résultats de la procédure de consultation, lesquels n'ont pas encore été consolidés dans un rapport et rendus publics.

Volltext

Résumé: MAJORATION DE LOYER - HAUSSE DES COÛTS - POSSIBILITE DE RECOURIR A UN FORFAIT L'art. 269a let. b CO prévoit que ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par une hausse de coûts. Les coûts au sens de cette disposition sont évoqués de manière non exhaustive à l'art. 12 al. 1 OBLF ; il s'agit de coûts tels que les taxes, les impôts sur les immeubles, les rentes de droit de superficie, les primes d'assurance liées à l'immeuble ainsi que les frais d'entretien. Ces frais ne permettent en principe pas au bailleur d'augmenter le loyer, sauf en cas de hausse durable (cf. art. 269a CO). D'après l'art. 20 al. 1, première phrase, OBLF, lorsque des hausses de loyer sont causées par des augmentations des coûts, le locataire peut exiger que le bailleur motive l'augmentation du loyer en fournissant des chiffres précis. Pour calculer l'évolution des coûts au sens de l'art. 269a let. b CO, il faut comparer au travers de moyennes la situation

entre deux périodes différentes : la période avant la dernière fixation du loyer et la période avant la demande de majoration de loyer litigieuse. Généralement, cinq ans sont requis, mais trois peuvent suffire. Une appréciation forfaitaire des coûts d'entretien n'est admissible qu'exceptionnellement. Le recours à un forfait est approprié s'il ne conduit pas à une augmentation exagérée des coûts et pour autant qu'une autre méthode ne donne pas un résultat plus précis. En revanche, l'application systématique de forfaits sans égard aux particularités du cas n'est pas admissible. La doctrine est partagée sur la question de savoir quand le recours au forfait est admissible. Dans le cadre de la révision de l'OBLF, il est prévu de modifier l'art. 12 OBLF par l'adjonction d'un alinéa 1bis, lequel proscrirait la prise en compte forfaitaire des hausses de coûts et contraindrait le bailleur à déterminer l'ampleur d'une hausse de coût éventuelle sur la base de son évolution effective, s'il veut pouvoir la répercuter sur les loyers. Ce projet est toutefois pour l'heure suspendu aux résultats de la procédure de consultation, lesquels n'ont pas encore été consolidés dans un rapport et rendus publics.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;MAJORATION DE LOYER;FORFAIT

Normes: Normes: CO.269a.letb; OBLF.12

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