

GE_GERICHTE 4A_549/2016 vom 9. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_549_2016

FR: GE_GERICHTE 4A_549/2016 du 9 février 2017

IT: GE_GERICHTE 4A_549/2016 del 9 febbraio 2017

Regeste

Résumé: RÉSERVE DE HAUSSE DE LOYER - MÉTHODE DE CALCUL Le loyer initial est en principe contrôlé selon la méthode absolue. Une réserve de hausse figurant dans le contrat de bail doit donc se référer à cette méthode et ne peut concerner que des motifs indépendants des relations contractuelles concrètes entre les parties. Le bailleur peut ainsi se prévaloir du fait que le loyer initial ne lui procure pas un rendement net suffisant (art. 269 CO), qu'il ne correspond pas aux loyers du quartier (art. 269a lit. a CO) ou qu'il ne se situe pas dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais (art. 269a lit. c CO). Les parties peuvent cependant aussi maintenir les bases de calcul du loyer payé par le précédent locataire et soumettre le loyer à la méthode relative. Dans ce cas, la réserve de hausse peut se rapporter au fait que la hausse des prix ou l'augmentation des coûts ont été insuffisamment répercutées. Il faut alors que le bailleur ait repris les bases de calcul relatives au loyer du précédent locataire dans le nouveau loyer. Celui-ci ne peut plus être calculé par référence à la méthode absolue. Seule la méthode relative est applicable. Le locataire peut en effet partir du principe que le loyer convenu dans le contrat ou qui a été adapté par la suite procure au bailleur un montant admissible et suffisant, dans la mesure où le bailleur n'a pas fait de réserve expresse à ce propos.

Volltext

Résumé: RÉSERVE DE HAUSSE DE LOYER - MÉTHODE DE CALCUL Le loyer initial est en principe contrôlé selon la méthode absolue. Une réserve de hausse figurant dans le contrat de bail doit donc se référer à cette méthode et ne peut concerner que des motifs indépendants des relations contractuelles concrètes entre les parties. Le bailleur peut ainsi se prévaloir du fait que le loyer initial ne lui procure pas un rendement net suffisant (art. 269 CO), qu'il ne correspond pas aux loyers du quartier (art. 269a lit. a CO) ou qu'il ne se situe pas dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais (art. 269a lit. c CO). Les parties peuvent cependant aussi maintenir les bases de calcul du loyer payé par le précédent locataire et soumettre le loyer à la méthode relative. Dans ce cas, la réserve de hausse peut se rapporter au fait que la hausse des prix ou l'augmentation des coûts ont été insuffisamment répercutées. Il faut alors que le bailleur ait repris les bases de calcul relatives au loyer du précédent locataire dans le nouveau loyer. Celui-ci ne peut plus être calculé par référence à la méthode absolue. Seule la méthode relative est applicable. Le locataire peut en effet partir du principe que le loyer convenu dans le contrat ou qui a été adapté par la suite procure au bailleur un montant admissible et suffisant, dans la mesure où le bailleur n'a pas fait de réserve expresse à ce propos.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER; LOYER; RÉSERVE(SENS GÉNÉRAL) ; LOYER INITIAL ; DIMINUTION DE LOYER

Normes: Normes: OBLF.18; CO.269; CO.269a

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