

## **GE\_GERICHTE 4A\_598/2018 vom 12. April 2019**

GE Cour de justice, 2019-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_598\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_598_2018)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_598/2018 du 12 avril 2019

IT: GE\_GERICHTE 4A\_598/2018 del 12 aprile 2019

### **Regeste**

**Résumé:** CONTRATS EN CHAÎNE - FRAUDE À LA LOI - FARDEAU DE LA PREUVE  
S'il appartient en principe au locataire de prouver la fraude à la loi, il convient de tenir compte du fait que démontrer l'intention frauduleuse, en tant que circonstance interne au bailleur, confine souvent à l'impossible. Lorsque le locataire allègue de manière détaillée en quoi consisterait la fraude à la loi qu'il reproche au bailleur, le juge peut se contenter d'une vraisemblance prépondérante et inviter le bailleur à collaborer à la preuve, en exposant pour quelles raisons - qu'il ne connaît a priori que lui-même - il a opté pour la conclusion de baux de durée déterminée. Le défaut de motif plausible peut, dans le cadre d'une appréciation d'ensemble de tous les éléments pertinents - parmi lesquels figure notamment la pénurie de logements sur le marché concerné et une pratique systématique du bailleur -, conduire à l'admission d'une fraude à la loi. In casu, fraude admise dans le cadre d'une pratique d'un bailleur consistant à mettre en place - sans motifs particuliers -, lorsque le loyer initial est soumis au contrôle des loyers prévu par la LDTR, un système permettant de minimiser le risque de contestation du loyer initial, en concluant avec le locataire un contrat de durée déterminée prévoyant un loyer échelonné (trois ans de loyer fixé par le département, puis un à deux ans avec un loyer largement majoré), dans un contexte de pénurie de logement.

### **Volltext**

**Résumé:** CONTRATS EN CHAÎNE - FRAUDE À LA LOI - FARDEAU DE LA PREUVE  
S'il appartient en principe au locataire de prouver la fraude à la loi, il convient de tenir compte du fait que démontrer l'intention frauduleuse, en tant que circonstance interne au bailleur, confine souvent à l'impossible. Lorsque le locataire allègue de manière détaillée en quoi consisterait la fraude à la loi qu'il reproche au bailleur, le juge peut se contenter d'une vraisemblance prépondérante et inviter le bailleur à collaborer à la preuve, en exposant pour quelles raisons - qu'il ne connaît a priori que lui-même - il a opté pour la conclusion de baux de durée déterminée. Le défaut de motif plausible peut, dans le cadre d'une appréciation d'ensemble de tous les éléments pertinents - parmi lesquels figure notamment la pénurie de logements sur le marché concerné et une pratique systématique du bailleur -, conduire à l'admission d'une fraude à la loi. In casu, fraude admise dans le cadre d'une pratique d'un bailleur consistant à mettre en place - sans motifs particuliers -, lorsque le loyer initial est soumis au contrôle des loyers prévu par la LDTR, un système permettant de minimiser le risque de contestation du loyer initial, en concluant avec le locataire un contrat de durée déterminée prévoyant un loyer échelonné (trois ans de loyer fixé par le département, puis un à deux ans avec un loyer largement majoré), dans un contexte de pénurie de logement.

**Descripteurs:** Descripteurs: BAIL À LOYER ; CONCLUSION DU CONTRAT ; CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE ; ABUS DE DROIT ; FRAUDE À LA LOI ; CONTRATS EN CHAÎNE

Normes: Normes: CO.255; CO.266; CO.270

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