

GE_GERICHTE 4A_75/2025 vom 1. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_75_2025

FR: GE_GERICHTE 4A_75/2025 du 1 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE 4A_75/2025 del 1 settembre 2025

Regeste

Résumé: DEMANDE DE BAISSSE DE LOYER - BAILLERESSE OPPOSE LES LOYERS USUELS - DEMANDE D'EXPERTISE SUR LES LOYERS DU QUARTIER REJETEE

Dans son ordonnance, le tribunal a cité l'art. 11 OBLF selon lequel il y a lieu de se fonder sur des loyers de logements (et locaux commerciaux) comparables ou sur des statistiques officielles, puis a estimé qu'il était suffisamment outillé intellectuellement pour déterminer les loyers du quartier, de sorte que l'expertise n'était ni nécessaire, ni pertinente. La cour cantonale a confirmé le rejet de la requête d'expertise, en expliquant que le tribunal était parfaitement à même de procéder lui-même à un examen comparatif des exemples à fournir par la bailleresse, sans devoir recourir à une expertise. La requête d'expertise a ainsi été refusée sur la base d'une appréciation anticipée des preuves, d'après laquelle le tribunal était en mesure de comparer lui-même les exemples à produire par la bailleresse. Contrairement à ce que semble évoquer cette dernière, il ne s'agissait pas pour le tribunal d'annoncer qu'il procéderait de lui-même - et sans qu'aucun exemple n'ait à être transmis par l'intéressée - à l'évaluation des loyers usuels du quartier. Cela serait d'ailleurs en contradiction avec la jurisprudence établie en la matière et la bailleresse ne soutient pas, à juste titre, qu'elle n'avait pas à présenter de tels exemples. Ainsi, la bailleresse ne saurait se prévaloir d'une quelconque violation de son droit d'être entendue en invoquant que les juges ne lui avaient pas communiqué leur avis concernant la détermination des loyers usuels du quartier. Pour contester la conception selon laquelle le tribunal était en mesure d'effectuer lui-même une comparaison des exemples à produire par la bailleresse, et qu'une expertise n'était ainsi pas nécessaire, il appartenait à celle-ci de se prévaloir d'une appréciation arbitraire des preuves, ce qu'elle n'a pas fait. La bailleresse voit une violation de son droit à la preuve en amont, en soutenant que le moyen de preuve qu'elle a sollicité pour fournir des exemples comparatifs lui a été refusé. Les juges cantonaux ont considéré qu'elle devait produire elle-même de tels éléments, et non par le biais d'une expertise. En tout état de cause, compte tenu des spécificités de l'immeuble litigieux, les critères requis pour les exemples comparatifs à présenter auraient pu être assouplis (cf. arrêt 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 6.2.3). La bailleresse n'a toutefois transmis aucun exemple concret, même pas après le rejet de sa demande d'expertise visant à en obtenir, ce qui doit lui être reproché.

Volltext

Résumé: DEMANDE DE BAISSSE DE LOYER - BAILLERESSE OPPOSE LES LOYERS USUELS - DEMANDE D'EXPERTISE SUR LES LOYERS DU QUARTIER REJETEE

Dans son ordonnance, le tribunal a cité l'art. 11 OBLF selon lequel il y a lieu de se fonder sur des loyers de logements (et locaux commerciaux) comparables ou sur des statistiques officielles, puis a estimé qu'il était suffisamment outillé intellectuellement pour déterminer les loyers du quartier, de sorte que l'expertise n'était ni nécessaire, ni pertinente. La cour cantonale a confirmé le rejet de la requête d'expertise, en expliquant que le tribunal était

parfaitement à même de procéder lui-même à un examen comparatif des exemples à fournir par la bailleuse, sans devoir recourir à une expertise. La requête d'expertise a ainsi été refusée sur la base d'une appréciation anticipée des preuves, d'après laquelle le tribunal était en mesure de comparer lui-même les exemples à produire par la bailleuse. Contrairement à ce que semble évoquer cette dernière, il ne s'agissait pas pour le tribunal d'annoncer qu'il procéderait de lui-même - et sans qu'aucun exemple n'ait à être transmis par l'intéressée - à l'évaluation des loyers usuels du quartier. Cela serait d'ailleurs en contradiction avec la jurisprudence établie en la matière et la bailleuse ne soutient pas, à juste titre, qu'elle n'avait pas à présenter de tels exemples. Ainsi, la bailleuse ne saurait se prévaloir d'une quelconque violation de son droit d'être entendue en invoquant que les juges ne lui avaient pas communiqué leur avis concernant la détermination des loyers usuels du quartier. Pour contester la conception selon laquelle le tribunal était en mesure d'effectuer lui-même une comparaison des exemples à produire par la bailleuse, et qu'une expertise n'était ainsi pas nécessaire, il appartenait à celle-ci de se prévaloir d'une appréciation arbitraire des preuves, ce qu'elle n'a pas fait. La bailleuse voit une violation de son droit à la preuve en amont, en soutenant que le moyen de preuve qu'elle a sollicité pour fournir des exemples comparatifs lui a été refusé. Les juges cantonaux ont considéré qu'elle devait produire elle-même de tels éléments, et non par le biais d'une expertise. En tout état de cause, compte tenu des spécificités de l'immeuble litigieux, les critères requis pour les exemples comparatifs à présenter auraient pu être assouplis (cf. arrêt 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 6.2.3). La bailleuse n'a toutefois transmis aucun exemple concret, même pas après le rejet de sa demande d'expertise visant à en obtenir, ce qui doit lui être reproché.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER; LOYER FONDÉ SUR LES PRIX DU MARCHÉ; EXPERTISE

Normes: Normes: CO.269a.leta; OBLF.11

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