

GE_GERICHTE 4C.274/1997 vom 27. April 1998

GE Cour de justice, 1998-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4C.274_1997

FR: GE_GERICHTE 4C.274/1997 du 27 avril 1998

IT: GE_GERICHTE 4C.274/1997 del 27 aprile 1998

Regeste

Résumé: ABSENCE DE FORMULE OFFICIELLE DE FIXATION DU LOYER INITIAL - FIXATION DU LOYER PAR LE JUGE La fixation du loyer initial approprié selon la jurisprudence fédérale (ATF120 II 341) ne suppose pas un calcul proportionnel entre le loyer admissible aux termes de l'art. 269 CO, la moyenne des loyers du quartier et le loyer payé par le locataire précédent. Le juge partira du calcul de rendement de l'art 269 CO. Il peut ensuite comparer le résultat avec les loyers usuels du quartier: s'ils sont plus bas, le juge peut, ayant un pouvoir d'appréciation large en la matière, se fonder sur ceux-ci et fixer un loyer plus bas que le rendement ne le permettrait; dans le cas contraire en revanche, il ne peut fixer un loyer supérieur au résultat du calcul de rendement, car le loyer serait abusif au sens de l'art. 269 CO. Le loyer du précédent locataire ne joue pas de rôle, sauf si l'omission de la formule résulte d'un abus du bailleur, et n'est pris en compte que si le juge ne dispose pas des éléments nécessaires au calcul de rendement (sous réserve du cas de la sous-location, voir ATF124 III 62).

Volltext

Résumé: ABSENCE DE FORMULE OFFICIELLE DE FIXATION DU LOYER INITIAL - FIXATION DU LOYER PAR LE JUGE La fixation du loyer initial approprié selon la jurisprudence fédérale (ATF120 II 341) ne suppose pas un calcul proportionnel entre le loyer admissible aux termes de l'art. 269 CO, la moyenne des loyers du quartier et le loyer payé par le locataire précédent. Le juge partira du calcul de rendement de l'art 269 CO. Il peut ensuite comparer le résultat avec les loyers usuels du quartier: s'ils sont plus bas, le juge peut, ayant un pouvoir d'appréciation large en la matière, se fonder sur ceux-ci et fixer un loyer plus bas que le rendement ne le permettrait; dans le cas contraire en revanche, il ne peut fixer un loyer supérieur au résultat du calcul de rendement, car le loyer serait abusif au sens de l'art. 269 CO. Le loyer du précédent locataire ne joue pas de rôle, sauf si l'omission de la formule résulte d'un abus du bailleur, et n'est pris en compte que si le juge ne dispose pas des éléments nécessaires au calcul de rendement (sous réserve du cas de la sous-location, voir ATF124 III 62).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; LOYER ABUSIF; FORMULE OFFICIELLE; CALCUL; RENDEMENT NET; LOYER USUEL

Normes: Normes: CO.269d

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