

## **GE\_GERICHTE 4C.291/2001 vom 9. Juli 2002**

GE Cour de justice, 2002-07-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4C.291\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4C.291_2001)

FR: GE\_GERICHTE 4C.291/2001 du 9 juillet 2002

IT: GE\_GERICHTE 4C.291/2001 del 9 luglio 2002

### **Regeste**

**Résumé: CAS EXCEPTIONNELS DANS LESQUELS LE LOCATAIRE PEUT INVOQUER DIRECTEMENT LA MÉTHODE ABSOLUE** Le TF examine dans quelle mesure l'égalité de traitement postule que le locataire puisse, lui aussi, invoquer des facteurs absolus à l'appui d'une demande de baisse faite dans les mêmes conditions que celles où le bailleur peut s'en prévaloir directement. Tel est le cas dans des circonstances très exceptionnelles : - sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers, si le calcul de rendement aboutit à la fixation d'un loyer inférieur à celui soumis au contrôle; - vente de l'immeuble en cours de bail, pour autant que le transfert entraîne une notable modification des bases de calcul (p. ex. prix de vente sensiblement inférieur à celui qui a servi à déterminer le loyer actuel, pour autant que ce prix corresponde à celui du marché et qu'il ne s'agisse pas d'un prix d'ami). En effet, il n'y a pas de raison que le locataire puisse invoquer ladite méthode du seul fait - aléatoire - que l'immeuble a changé de mains alors qu'il n'aurait pas pu le faire si l'immeuble n'avait pas été vendu; - le précédent loyer résulte d'un bail échelonné ou indexé : situation exceptionnelle dont le TF a déjà dit qu'elle justifiait la méthode absolue tant pour le bailleur que pour le locataire (ATF121 III 397= SJ 1996 p.180; ATF123 III 76= JT1997 I 612= SJ 1997 p. 465). - une longue période s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue et le locataire a épuisé tous les facteurs de baisse relatifs.

### **Volltext**

**Résumé: CAS EXCEPTIONNELS DANS LESQUELS LE LOCATAIRE PEUT INVOQUER DIRECTEMENT LA MÉTHODE ABSOLUE** Le TF examine dans quelle mesure l'égalité de traitement postule que le locataire puisse, lui aussi, invoquer des facteurs absolus à l'appui d'une demande de baisse faite dans les mêmes conditions que celles où le bailleur peut s'en prévaloir directement. Tel est le cas dans des circonstances très exceptionnelles : - sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers, si le calcul de rendement aboutit à la fixation d'un loyer inférieur à celui soumis au contrôle; - vente de l'immeuble en cours de bail, pour autant que le transfert entraîne une notable modification des bases de calcul (p. ex. prix de vente sensiblement inférieur à celui qui a servi à déterminer le loyer actuel, pour autant que ce prix corresponde à celui du marché et qu'il ne s'agisse pas d'un prix d'ami). En effet, il n'y a pas de raison que le locataire puisse invoquer ladite méthode du seul fait - aléatoire - que l'immeuble a changé de mains alors qu'il n'aurait pas pu le faire si l'immeuble n'avait pas été vendu; - le précédent loyer résulte d'un bail échelonné ou indexé : situation exceptionnelle dont le TF a déjà dit qu'elle justifiait la méthode absolue tant pour le bailleur que pour le locataire (ATF121 III 397= SJ 1996 p.180; ATF123 III 76= JT1997 I 612= SJ 1997 p. 465). - une longue période s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue et le locataire a épuisé tous les facteurs de baisse relatifs.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; LOYER; REDUCTION(EN GENERAL);  
METHODE ABSOLUE; DIMINUTION DE LOYER; LOCATAIRE

Normes: Normes: CO.270a

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