

GE_GERICHTE ACJC/1063/2024 vom 3. September 2024

GE Cour de justice, 2024-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1063_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1063/2024 du 3 septembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1063/2024 del 3 settembre 2024

Regeste

Résumé: CONTESTATION LOYER INITIAL - CALCUL DE RENDEMENT - MOMENT OÙ IL EST EFFECTUE Le calcul du rendement net des fonds propres investis doit être effectué au jour de la fixation du loyer initial (jour de l'envoi de la formule officielle ou, à défaut, de la conclusion du contrat ou de l'entrée en vigueur du bail) ou au jour de la notification de la majoration de loyer fondée sur la méthode absolu. Il n'y a pas lieu de procéder à un calcul de rendement moyen sur toute la durée du bail. Ce ne sont donc que les amortissements déjà intervenus au moment de la conclusion du bail qui peuvent entrer en considération. De même, le taux d'intérêt de la dette hypothécaire en vigueur au jour de la fixation du loyer contesté doit servir de base au calcul. Tout autre conception aurait notamment pour conséquence que la bailleresse pourrait invoquer une hausse subséquente et non prévisible des taux d'intérêts hypothécaires pour justifier un loyer initial potentiellement abusif, alors même qu'aucun taux hypothécaire de référence n'a été mentionné dans l'avis de fixation initial du loyer, ce qui n'est pas admissible. En d'autres termes, si la bailleresse a unilatéralement choisi de contracter un emprunt hypothécaire à taux variable, ce dont elle ne soutient pas avoir informé les locataires lors de la conclusion du bail, elle doit en assumer les risques (ou se résoudre à augmenter le loyer litigieux, qui pourra alors être contesté sur la base des éléments en vigueur au moment d'une telle augmentation).

Volltext

Résumé: CONTESTATION LOYER INITIAL - CALCUL DE RENDEMENT - MOMENT OÙ IL EST EFFECTUE Le calcul du rendement net des fonds propres investis doit être effectué au jour de la fixation du loyer initial (jour de l'envoi de la formule officielle ou, à défaut, de la conclusion du contrat ou de l'entrée en vigueur du bail) ou au jour de la notification de la majoration de loyer fondée sur la méthode absolu. Il n'y a pas lieu de procéder à un calcul de rendement moyen sur toute la durée du bail. Ce ne sont donc que les amortissements déjà intervenus au moment de la conclusion du bail qui peuvent entrer en considération. De même, le taux d'intérêt de la dette hypothécaire en vigueur au jour de la fixation du loyer contesté doit servir de base au calcul. Tout autre conception aurait notamment pour conséquence que la bailleresse pourrait invoquer une hausse subséquente et non prévisible des taux d'intérêts hypothécaires pour justifier un loyer initial potentiellement abusif, alors même qu'aucun taux hypothécaire de référence n'a été mentionné dans l'avis de fixation initial du loyer, ce qui n'est pas admissible. En d'autres termes, si la bailleresse a unilatéralement choisi de contracter un emprunt hypothécaire à taux variable, ce dont elle ne soutient pas avoir informé les locataires lors de la conclusion du bail, elle doit en assumer les risques (ou se résoudre à augmenter le loyer litigieux, qui pourra alors être contesté sur la base des éléments en vigueur au moment d'une telle augmentation).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;CALCUL;RENDEMENT NET;LOYER
INITIAL

Normes: Normes: CO.269

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