

GE_GERICHTE ACJC/306/2020 vom 24. Februar 2020

GE Cour de justice, 2020-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_306_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/306/2020 du 24 février 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/306/2020 del 24 febbraio 2020

Regeste

Résumé: MOTIFS DE LA MAJORATION - LOYER LIÉ AU REVENU DU LOCATAIRE
Compte tenu du double plafonnement découlant de la jurisprudence du Tribunal fédéral, selon lequel le système fondé sur les revenus du locataire n'est admissible que si le loyer ne procure pas un rendement abusif au bailleur, il lui appartient d'indiquer, dans la formule officielle, que le loyer proposé procure un rendement admissible de la chose louée ou qu'il est conforme aux loyers usuels dans le quartier. La seule mention selon laquelle la majoration de loyer resterait dans les limites des loyers usuels admissibles au sens du CO, dans le courrier d'accompagnement de l'avis, n'est pas suffisante, dès lors qu'en violation de la loi, aucun renvoi à la lettre d'accompagnement n'apparaît sur la formule officielle. En ne motivant la hausse que par les revenus des locataires, le bailleur a ainsi déterminé que le cadre du débat judiciaire se limiterait à la seule question de savoir si le loyer était fixé conformément aux revenus des locataires, sans laisser la possibilité à ces derniers de décider s'ils entendaient contester le fait que la hausse permettrait au bailleur d'obtenir un rendement admissible. La hausse de loyer est par conséquent nulle.

Volltext

Résumé: MOTIFS DE LA MAJORATION - LOYER LIÉ AU REVENU DU LOCATAIRE
Compte tenu du double plafonnement découlant de la jurisprudence du Tribunal fédéral, selon lequel le système fondé sur les revenus du locataire n'est admissible que si le loyer ne procure pas un rendement abusif au bailleur, il lui appartient d'indiquer, dans la formule officielle, que le loyer proposé procure un rendement admissible de la chose louée ou qu'il est conforme aux loyers usuels dans le quartier. La seule mention selon laquelle la majoration de loyer resterait dans les limites des loyers usuels admissibles au sens du CO, dans le courrier d'accompagnement de l'avis, n'est pas suffisante, dès lors qu'en violation de la loi, aucun renvoi à la lettre d'accompagnement n'apparaît sur la formule officielle. En ne motivant la hausse que par les revenus des locataires, le bailleur a ainsi déterminé que le cadre du débat judiciaire se limiterait à la seule question de savoir si le loyer était fixé conformément aux revenus des locataires, sans laisser la possibilité à ces derniers de décider s'ils entendaient contester le fait que la hausse permettrait au bailleur d'obtenir un rendement admissible. La hausse de loyer est par conséquent nulle.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;LOGEMENT SOCIAL;AVIS DE MAJORATION DE LOYER;MAJORATION DE LOYER;MOTIVATION

Normes: Normes: CO.269; CO.269d; OBLF.19

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