

GE_GERICHTE ACJC/977/2022 vom 4. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_977_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/977/2022 du 4 août 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/977/2022 del 4 agosto 2022

Regeste

Résumé: EVOLUTION DES CHARGES D'EXPLOITATION - PAS DE FORFAIT Pour déterminer de manière concrète l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calcule en règle générale deux moyennes. Conformément à la méthode relative, le juge doit ainsi comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la demande de baisse de loyer ou de majoration de loyer litigieuse. Trois années sont en principe suffisantes pour établir une moyenne fiable. Les charges courantes et d'entretien doivent être en principe comptabilisées en fonction de leur montant effectif et non pas sur la base de forfaits. Le recours au forfait est contraire au principe d'un loyer fondé sur les coûts effectifs, qu'il ne trouve pas d'assise dans l'OBLF et qu'il contrevient à la règle selon laquelle le bailleur doit prouver l'évolution des coûts en fournissant des chiffres précis. Une exception à cette règle forfaitaire implique qu'il ne soit pas possible d'établir des moyennes fiables, notamment lorsque certaines données ne sont plus accessibles ou lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou élevés, qui faussent toute comparaison, exceptions non démontrées dans le cas d'espèce.

Volltext

Résumé: EVOLUTION DES CHARGES D'EXPLOITATION - PAS DE FORFAIT Pour déterminer de manière concrète l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calcule en règle générale deux moyennes. Conformément à la méthode relative, le juge doit ainsi comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la demande de baisse de loyer ou de majoration de loyer litigieuse. Trois années sont en principe suffisantes pour établir une moyenne fiable. Les charges courantes et d'entretien doivent être en principe comptabilisées en fonction de leur montant effectif et non pas sur la base de forfaits. Le recours au forfait est contraire au principe d'un loyer fondé sur les coûts effectifs, qu'il ne trouve pas d'assise dans l'OBLF et qu'il contrevient à la règle selon laquelle le bailleur doit prouver l'évolution des coûts en fournissant des chiffres précis. Une exception à cette règle forfaitaire implique qu'il ne soit pas possible d'établir des moyennes fiables, notamment lorsque certaines données ne sont plus accessibles ou lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou élevés, qui faussent toute comparaison, exceptions non démontrées dans le cas d'espèce.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;MAJORATION DE LOYER;FRAIS D'EXPLOITATION;CALCUL;PREUVE

Normes: Normes: CO.269a.letb; OBLF.20

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