

GE_GERICHTE C/20956/2004 vom 4. Februar 2008

GE Cour de justice, 2008-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20956_2004

FR: GE_GERICHTE C/20956/2004 du 4 février 2008

IT: GE_GERICHTE C/20956/2004 del 4 febbraio 2008

Regeste

LOYER ABUSIF; LOYER USUEL | CO.269; CO.269a

Erwägungen

E. 3

. Reste à examiner si le Tribunal a refusé à juste titre aux appelants la possibilité de compléter leurs écritures en vue de démontrer que le rendement obtenu n'est pas abusif.

E. 3.1

L'avis de fixation du loyer initial doit faire l'objet d'une motivation claire et précise (ATF 121 III 6 consid. 3c; FETTER, op. cit., n. 191). La motivation exposée sur la formule officielle exprime la volonté du bailleur. Afin que le locataire puisse valablement former sa décision de s'opposer au loyer initial, il faut encore que le bailleur soit lié par les facteurs de hausse qu'il a indiqués dans la formule officielle (ATF 121 III 364). Le bailleur ne peut donc se prévaloir dans la procédure de contestation d'autres motifs de hausse que ceux qui figurent sur la formule officielle, conformément au principe de la bonne foi (FETTER, op. cit., n. 193).

E. 3.2

En l'espèce, la formule officielle mentionne uniquement les loyers usuels du quartier. Les locataires ont fondé leur contestation sur les statistiques officielles. Compte tenu de ce qui vient d'être exposé, les bailleurs ne pouvaient ainsi introduire dans la procédure un autre critère de fixation de loyer initial. En demandant à pouvoir compléter leurs écritures de première instance en vue de démontrer qu'ils ne retirent pas de rendement abusif de la location litigieuse, les appelants sont sortis du cadre des débats. Partant, c'est à juste titre, mais par substitution de motifs, que le Tribunal a refusé de leur octroyer un délai pour compléter leurs écritures. Aucune violation des art. 8 CC, 274d CO ou 435 LPC ne peut ainsi lui être reproché, le Tribunal n'ayant pas à faire porter les débats sur des allégations irrecevables, voire sans pertinence.

E. 4

Vu l'issue du litige, l'émolument de procédure sera mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 447 al. 2 LPC). La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., dès lors qu'en présence d'un contrat de bail de durée indéterminée (cf. ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (cf. arrêt 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661, consid. 1.1). * * * * *

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