

GE_GERICHTE 4A_239/2024 vom 19. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_239_2024

FR: GE_GERICHTE 4A_239/2024 du 19 mars 2025

IT: GE_GERICHTE 4A_239/2024 del 19 marzo 2025

Regeste

Résumé: ABSENCE DE FORMULE OFFICIELLE - ACTION EN FIXATION DU LOYER ET EN RESTITUTION DU TROP-PERCU - PRESOMPTION D'IGNORANCE DU LOCATAIRE - ABUS DE DROIT - CONCLUSION DU BAIL AVEC LE CONCOURS D'UN CURATEUR PROFESSIONNEL En cas d'absence de la formule officielle, la connaissance effective du droit (et donc le début du délai de prescription) correspond au moment où le locataire sait que l'absence de cette formule (respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse) entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif. L'ignorance du locataire est présumée. Le juge doit toutefois vérifier si le locataire doit bénéficier de la présomption d'ignorance compte tenu de l'ensemble des circonstances. Tel ne serait notamment pas le cas si le locataire avait des connaissances spécifiques en droit du bail, s'il avait déjà loué un appartement pour lequel il avait reçu la formule officielle, ou s'il avait été impliqué dans une précédente procédure de contestation du loyer initial. L'abus manifeste d'un droit (art. 2 al. 2 CC) n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste, notamment en cas d'attitude contradictoire d'une partie. Agit en particulier de façon contradictoire le locataire qui s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit.

Volltext

Résumé: ABSENCE DE FORMULE OFFICIELLE - ACTION EN FIXATION DU LOYER ET EN RESTITUTION DU TROP-PERCU - PRESOMPTION D'IGNORANCE DU LOCATAIRE - ABUS DE DROIT - CONCLUSION DU BAIL AVEC LE CONCOURS D'UN CURATEUR PROFESSIONNEL En cas d'absence de la formule officielle, la connaissance effective du droit (et donc le début du délai de prescription) correspond au moment où le locataire sait que l'absence de cette formule (respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse) entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif. L'ignorance du locataire est présumée. Le juge doit toutefois vérifier si le locataire doit bénéficier de la présomption d'ignorance compte tenu de l'ensemble des circonstances. Tel ne serait notamment pas le cas si le locataire avait des connaissances spécifiques en droit du bail, s'il avait déjà loué un appartement pour lequel il avait reçu la formule officielle, ou s'il avait été impliqué dans une précédente procédure de contestation du loyer initial. L'abus manifeste d'un droit (art. 2 al. 2 CC) n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste, notamment en cas d'attitude contradictoire d'une partie. Agit en particulier de façon contradictoire le locataire qui s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;FORMULE
OFFICIELLE;RESTITUTION(EN GÉNÉRAL)

Normes: Normes: CO.270.a12

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