

GE_GERICHTE 4A_305/2022 vom 3. November 2022

GE Cour de justice, 2022-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_305_2022

FR: GE_GERICHTE 4A_305/2022 du 3 novembre 2022

IT: GE_GERICHTE 4A_305/2022 del 3 novembre 2022

Regeste

Résumé: FRAIS ACCESSOIRES - FORME DE LA CONVENTION - DISTINCTION AVEC LES FRAIS DE CONSOMMATION Les frais accessoires en rapport avec l'usage de la chose ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). A défaut de convention, les frais accessoires sont réputés compris dans le loyer. Pour la convention sur les frais accessoires, l'art. 257a al. 2 CO n'exige pas de forme spéciale. En conséquence, la validité de la convention ne saurait dépendre du respect de la forme écrite (art. 11 al. 1 CO) et celle-ci peut donc en principe être conclue par écrit, oralement, par actes concluants ou résulter des circonstances. Il en va ainsi, par exemple, de la mise à disposition d'une machine à laver fonctionnant avec une carte prépayée ou de la monnaie. Toutefois, si le contrat de bail a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire. On oppose aux frais accessoires les frais dits de consommation, qui sont générés exclusivement par le locataire pour ses propres besoins et dont ce dernier supporte en principe le coût; il en va ainsi, par exemple, des frais de consommation individuelle d'électricité du locataire, qui lui sont facturés directement par le fournisseur d'électricité et qu'il doit payer directement à celui-ci. Ces frais de consommation ne tombent pas sous le coup des art. 257a et 257b CO. En l'espèce, les locataires étaient équipés, dès le début du bail, de leur propre installation de chauffage (chaudière) et d'eau chaude (boiler), fonctionnant au gaz, ils se sont vu facturer directement les frais de gaz par le fournisseur et ils s'en sont acquittés auprès de ce dernier depuis 1987, soit sur une période de plus de trente ans. Partant, ces frais devaient être assimilés à des frais de consommation et l'existence d'une convention implicite entre les parties prévoyant que les locataires paient leur propre consommation de gaz liée au chauffage et à l'eau chaude dans leur logement a été retenue.

Volltext

Résumé: FRAIS ACCESSOIRES - FORME DE LA CONVENTION - DISTINCTION AVEC LES FRAIS DE CONSOMMATION Les frais accessoires en rapport avec l'usage de la chose ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). A défaut de convention, les frais accessoires sont réputés compris dans le loyer. Pour la convention sur les frais accessoires, l'art. 257a al. 2 CO n'exige pas de forme spéciale. En conséquence, la validité de la convention ne saurait dépendre du respect de la forme écrite (art. 11 al. 1 CO) et celle-ci peut donc en principe être conclue par écrit, oralement, par actes concluants ou résulter des circonstances. Il en va ainsi, par exemple, de la mise à disposition d'une machine à laver fonctionnant avec une carte prépayée ou de la monnaie. Toutefois, si le contrat de bail a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire. On oppose aux frais accessoires les frais dits de consommation, qui sont générés

exclusivement par le locataire pour ses propres besoins et dont ce dernier supporte en principe le coût; il en va ainsi, par exemple, des frais de consommation individuelle d'électricité du locataire, qui lui sont facturés directement par le fournisseur d'électricité et qu'il doit payer directement à celui-ci. Ces frais de consommation ne tombent pas sous le coup des art. 257a et 257b CO. En l'espèce, les locataires étaient équipés, dès le début du bail, de leur propre installation de chauffage (chaudière) et d'eau chaude (boiler), fonctionnant au gaz, ils se sont vu facturer directement les frais de gaz par le fournisseur et ils s'en sont acquittés auprès de ce dernier depuis 1987, soit sur une période de plus de trente ans. Partant, ces frais devaient être assimilés à des frais de consommation et l'existence d'une convention implicite entre les parties prévoyant que les locataires paient leur propre consommation de gaz liée au chauffage et à l'eau chaude dans leur logement a été retenue.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;FRAIS ACCESSOIRES

Normes: Normes: CO.257a; CO.257b

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