

## **GE\_GERICHTE 4A\_356/2018 vom 10. Dezember 2018**

GE Cour de justice, 2018-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_356\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_356_2018)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_356/2018 du 10 décembre 2018

IT: GE\_GERICHTE 4A\_356/2018 del 10 dicembre 2018

### **Regeste**

Résumé: NULLITÉ PARTIELLE DES LOYERS - CONTRÔLE ÉTATIQUE - CLAUSE D'ECHELONNEMENT - AMPLEUR DE LA NULLITÉ Le contrat de bail est partiellement nul lorsqu'il existe un vice de l'avis de fixation du loyer initial relatif à l'inobservation des dispositions cantonales instituant un contrôle étatique des loyers (in casu suite à des travaux soumis à la LDTR). En cas de loyers échelonnés, dont seules les trois premières années étaient soumises au contrôle étatique, ce que les parties ont appris plusieurs années après la conclusion du bail, la nullité partielle ne frappe que les montants convenus pour les années de bail soumises au contrôle étatique (les trois premières), dans la mesure où les locataires auraient accepté un contrat hypothétique fixant un loyer beaucoup plus élevé dès la quatrième année. Le loyer ne doit ainsi être fixé par le juge que pour les trois premières années du bail, le loyer ultérieur étant celui valablement convenu entre les parties.

### **Volltext**

Résumé: NULLITÉ PARTIELLE DES LOYERS - CONTRÔLE ÉTATIQUE - CLAUSE D'ECHELONNEMENT - AMPLEUR DE LA NULLITÉ Le contrat de bail est partiellement nul lorsqu'il existe un vice de l'avis de fixation du loyer initial relatif à l'inobservation des dispositions cantonales instituant un contrôle étatique des loyers (in casu suite à des travaux soumis à la LDTR). En cas de loyers échelonnés, dont seules les trois premières années étaient soumises au contrôle étatique, ce que les parties ont appris plusieurs années après la conclusion du bail, la nullité partielle ne frappe que les montants convenus pour les années de bail soumises au contrôle étatique (les trois premières), dans la mesure où les locataires auraient accepté un contrat hypothétique fixant un loyer beaucoup plus élevé dès la quatrième année. Le loyer ne doit ainsi être fixé par le juge que pour les trois premières années du bail, le loyer ultérieur étant celui valablement convenu entre les parties.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; LOYER INITIAL ; NULLITÉ PARTIELLE ; LOYER CONTRÔLÉ ; LOYER ÉCHELONNÉ

Normes: Normes: CO.20; CO.270; CO.269c

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