

GE_GERICHTE 4A_433/2020 vom 4. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_433_2020

FR: GE_GERICHTE 4A_433/2020 du 4 mars 2021

IT: GE_GERICHTE 4A_433/2020 del 4 marzo 2021

Regeste

Résumé: FRAIS ACCESSOIRES - VERSEMENT D'UN ACOMPTE Le versement d'un acompte pour les frais accessoires constitue un paiement provisoire. Le montant de cet acompte doit, chaque année, être comparé avec le décompte des frais accessoires effectifs que le bailleur est tenu d'établir. S'il en résulte une différence, celle-ci doit être réglée (versement supplémentaire du locataire au bailleur si l'acompte était trop bas ; remboursement du solde du bailleur au locataire si l'acompte était trop élevé). Lorsque le versement d'un acompte a été convenu, le droit de demander le remboursement du trop-perçu est inhérent à cet accord. Le bailleur ne peut répercuter que les frais effectifs sur le locataire. De ce fait, il peut garder, sur le montant de l'acompte, uniquement la somme correspondant aux charges réellement supportées. Lorsque le bailleur a procédé au décompte et établi un solde, mais que celui-ci n'a pas été reconnu par le locataire, il revient au bailleur d'alléguer et de prouver sa prétention dans la procédure. En l'espèce, le locataire s'était opposé au décompte et au solde des frais accessoires par écrit et dans les délais. Dans ces circonstances, le bailleur supportait le fardeau de l'allégation et de la preuve.

Volltext

Résumé: FRAIS ACCESSOIRES - VERSEMENT D'UN ACOMPTE Le versement d'un acompte pour les frais accessoires constitue un paiement provisoire. Le montant de cet acompte doit, chaque année, être comparé avec le décompte des frais accessoires effectifs que le bailleur est tenu d'établir. S'il en résulte une différence, celle-ci doit être réglée (versement supplémentaire du locataire au bailleur si l'acompte était trop bas ; remboursement du solde du bailleur au locataire si l'acompte était trop élevé). Lorsque le versement d'un acompte a été convenu, le droit de demander le remboursement du trop-perçu est inhérent à cet accord. Le bailleur ne peut répercuter que les frais effectifs sur le locataire. De ce fait, il peut garder, sur le montant de l'acompte, uniquement la somme correspondant aux charges réellement supportées. Lorsque le bailleur a procédé au décompte et établi un solde, mais que celui-ci n'a pas été reconnu par le locataire, il revient au bailleur d'alléguer et de prouver sa prétention dans la procédure. En l'espèce, le locataire s'était opposé au décompte et au solde des frais accessoires par écrit et dans les délais. Dans ces circonstances, le bailleur supportait le fardeau de l'allégation et de la preuve.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;FRAIS ACCESSOIRES

Normes: Normes: CO.257a

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