

GE_GERICHTE 4A_531/2016 vom 11. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_531_2016

FR: GE_GERICHTE 4A_531/2016 du 11 avril 2017

IT: GE_GERICHTE 4A_531/2016 del 11 aprile 2017

Regeste

Résumé: GRANDS TRAVAUX - IMPORTANTES REPARATIONS Sont des importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 2e phr. OBLF, les travaux extraordinaires qui dépassent les réparations habituelles et l'entretien courant d'un point de vue quantitatif, qui concernent simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et qui génèrent un coût considérable en comparaison de l'état locatif de l'immeuble. Les travaux qui ne correspondent qu'à l'entretien différé et ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés comme d'importantes réparations justifiant une majoration du loyer. La règle selon laquelle les frais causés par ces importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-values à des fonctions simplificatrice et incitatrice. La présomption est certes réfragable, mais il ne saurait être question de l'écarter purement et simplement; une détermination concrète de la part à plus-value ne doit intervenir que lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value.

Volltext

Résumé: GRANDS TRAVAUX - IMPORTANTES REPARATIONS Sont des importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 2e phr. OBLF, les travaux extraordinaires qui dépassent les réparations habituelles et l'entretien courant d'un point de vue quantitatif, qui concernent simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et qui génèrent un coût considérable en comparaison de l'état locatif de l'immeuble. Les travaux qui ne correspondent qu'à l'entretien différé et ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés comme d'importantes réparations justifiant une majoration du loyer. La règle selon laquelle les frais causés par ces importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-values à des fonctions simplificatrice et incitatrice. La présomption est certes réfragable, mais il ne saurait être question de l'écarter purement et simplement; une détermination concrète de la part à plus-value ne doit intervenir que lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; LOYER ABUSIF; FRAIS D'ENTRETIEN; PLUS-VALUE; ETAT LOCATIF; RÉNOVATION D'IMMEUBLE

Normes: Normes: CO.269a.let.b; OBLF.14

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