

GE_GERICHTE 4A_606/2014 vom 7. Juli 2015

GE Cour de justice, 2015-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_606_2014

FR: GE_GERICHTE 4A_606/2014 du 7 juillet 2015

IT: GE_GERICHTE 4A_606/2014 del 7 luglio 2015

Regeste

Résumé: DEMANDE DE BAISSSE DE LOYER - MOMENT DÉTERMINANT POUR EFFECTUER LE CALCUL DE RENDEMENT Pour juger une demande d'adaptation de loyer, il faut se placer au dernier moment où la déclaration de hausse ou la demande de baisse devait être exprimée, soit le dernier jour où elle devait être remise à la poste pour atteindre le cocontractant en temps utile (ATF122 III 20consid. 4b). S'agissant d'une demande de baisse de loyer, la date déterminante est donc le dernier jour où elle devait être postée pour parvenir au bailleur la veille du délai de congé. Le loyer, qui repose sur des données variables, ne peut pas être constamment adapté; il est "bloqué" dans l'intervalle compris entre deux échéances contractuelles, sous réserve d'une clause d'indexation ou d'échelonnement (cf. art. 269b et 269c CO). Il est légitime que le loyer fixé selon la méthode du rendement net reflète la situation telle qu'elle était peu avant qu'il entre en vigueur, et plus exactement au dernier moment où la partie concernée devait prendre la décision de demander une adaptation de loyer.

Volltext

Résumé: DEMANDE DE BAISSSE DE LOYER - MOMENT DÉTERMINANT POUR EFFECTUER LE CALCUL DE RENDEMENT Pour juger une demande d'adaptation de loyer, il faut se placer au dernier moment où la déclaration de hausse ou la demande de baisse devait être exprimée, soit le dernier jour où elle devait être remise à la poste pour atteindre le cocontractant en temps utile (ATF122 III 20consid. 4b). S'agissant d'une demande de baisse de loyer, la date déterminante est donc le dernier jour où elle devait être postée pour parvenir au bailleur la veille du délai de congé. Le loyer, qui repose sur des données variables, ne peut pas être constamment adapté; il est "bloqué" dans l'intervalle compris entre deux échéances contractuelles, sous réserve d'une clause d'indexation ou d'échelonnement (cf. art. 269b et 269c CO). Il est légitime que le loyer fixé selon la méthode du rendement net reflète la situation telle qu'elle était peu avant qu'il entre en vigueur, et plus exactement au dernier moment où la partie concernée devait prendre la décision de demander une adaptation de loyer.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; LOYER ; DIMINUTION DE LOYER ; CALCUL; RENDEMENT NET

Normes: Normes: CO.270a; CO.269

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