

GE_GERICHTE 4A_6/2021 vom 22. Juni 2021

GE Cour de justice, 2021-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_6_2021

FR: GE_GERICHTE 4A_6/2021 du 22 juin 2021

IT: GE_GERICHTE 4A_6/2021 del 22 giugno 2021

Regeste

Résumé: IMPORTANTES RÉPARATIONS - PART DE PLUS-VALUE - RÉPARTITION
Lorsque d'importantes réparations sont entreprises dans l'immeuble, elles constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien qui n'en créent pas. L'art. 14 al. 1 2e phr. OBLF pose la présomption – réfragable – que les frais causés par de telles réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. Cette présomption tombe si la part d'investissement à plus-value est précisément déterminable. Seuls les travaux d'entretien extraordinaires peuvent être répercutés sur le loyer. Le solde de 30 à 50% du coût de ces importantes réparations sont présumés être des frais d'entretien (entretien courant différé) qui ne peuvent pas être pris en considération pour justifier une hausse de loyer. En ce qui concerne la répartition des coûts de ces importantes réparations entre les différents appartements de l'immeuble, plusieurs méthodes sont envisageables et sont laissées au choix du bailleur pour autant que la méthode choisie ne se révèle pas insoutenable. Elles doivent prendre en considération que la clé de répartition des coûts doit refléter la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation.

Volltext

Résumé: IMPORTANTES RÉPARATIONS - PART DE PLUS-VALUE - RÉPARTITION
Lorsque d'importantes réparations sont entreprises dans l'immeuble, elles constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien qui n'en créent pas. L'art. 14 al. 1 2e phr. OBLF pose la présomption – réfragable – que les frais causés par de telles réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. Cette présomption tombe si la part d'investissement à plus-value est précisément déterminable. Seuls les travaux d'entretien extraordinaires peuvent être répercutés sur le loyer. Le solde de 30 à 50% du coût de ces importantes réparations sont présumés être des frais d'entretien (entretien courant différé) qui ne peuvent pas être pris en considération pour justifier une hausse de loyer. En ce qui concerne la répartition des coûts de ces importantes réparations entre les différents appartements de l'immeuble, plusieurs méthodes sont envisageables et sont laissées au choix du bailleur pour autant que la méthode choisie ne se révèle pas insoutenable. Elles doivent prendre en considération que la clé de répartition des coûts doit refléter la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;MAJORATION DE LOYER;PLUS-VALUE;RÉNOVATION D'IMMEUBLE

Normes: Normes: CO.269a.letb; OBLF.14

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