

GE_GERICHTE ACJC/1177/2008 vom 6. Oktober 2008

GE Cour de justice, 2008-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1177_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/1177/2008 du 6 octobre 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/1177/2008 del 6 ottobre 2008

Regeste

Résumé: FRAIS ACCESSOIRES - CONVENTION - INTERPRÉTATION Le bailleur a le devoir de prouver que les frais qu'il entend réclamer au locataire, en sus du loyer, sont bien compris et spécifiés clairement dans la convention. Le locataire doit pouvoir comprendre, sans difficulté, à la lecture de son bail, quels frais accessoires il assumera en plus de son loyer (RICHARD, in 12ème Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 2002, p. 13 n. 39 et 40; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 334 n. 1.5 et réf. cit.; ATF n.p.4A.397/2007 du 6 décembre 2007 consid. 2.1). Comme toute clause contractuelle, la convention fixant les frais accessoires doit être appréciée selon les règles en la matière. Si la réelle et commune intention des parties ne peut être déterminée, il convient d'attribuer à la clause litigieuse - selon le principe de la confiance - le sens que son destinataire pouvait lui prêter, raisonnablement et de bonne foi, d'après le texte, le contexte et les circonstances qui ont précédé ou accompagné la conclusion du contrat (art. 18 CO; JT1998 I 2; ATF131 III 606, consid. 4.1; ATF n.p.4C.357/2006 du 21 décembre 2006 consid. 3.1). La précision dans l'emploi des termes doit par ailleurs être appréciée avec d'autant plus de rigueur que le bailleur, rédacteur du bail, ne doit pas bénéficier d'une description confuse des frais supplémentaires qu'il compte faire supporter à son locataire. En l'occurrence, l'ambiguïté de la convention porte sur l'emploi du terme "sanitaires" pour désigner les dépenses d'eau.

Volltext

Résumé: FRAIS ACCESSOIRES - CONVENTION - INTERPRÉTATION Le bailleur a le devoir de prouver que les frais qu'il entend réclamer au locataire, en sus du loyer, sont bien compris et spécifiés clairement dans la convention. Le locataire doit pouvoir comprendre, sans difficulté, à la lecture de son bail, quels frais accessoires il assumera en plus de son loyer (RICHARD, in 12ème Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 2002, p. 13 n. 39 et 40; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 334 n. 1.5 et réf. cit.; ATF n.p.4A.397/2007 du 6 décembre 2007 consid. 2.1). Comme toute clause contractuelle, la convention fixant les frais accessoires doit être appréciée selon les règles en la matière. Si la réelle et commune intention des parties ne peut être déterminée, il convient d'attribuer à la clause litigieuse - selon le principe de la confiance - le sens que son destinataire pouvait lui prêter, raisonnablement et de bonne foi, d'après le texte, le contexte et les circonstances qui ont précédé ou accompagné la conclusion du contrat (art. 18 CO; JT1998 I 2; ATF131 III 606, consid. 4.1; ATF n.p.4C.357/2006 du 21 décembre 2006 consid. 3.1). La précision dans l'emploi des termes doit par ailleurs être appréciée avec d'autant plus de rigueur que le bailleur, rédacteur du bail, ne doit pas bénéficier d'une description confuse des frais supplémentaires qu'il compte faire supporter à son locataire. En l'occurrence, l'ambiguïté de la convention porte sur l'emploi du terme "sanitaires" pour désigner les dépenses d'eau.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; FRAIS ACCESSOIRES

Normes: Normes: CO.257a.al.2

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