

## **GE\_GERICHTE ACJC/1311/2009 vom 2. November 2009**

GE Cour de justice, 2009-11-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1311\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1311_2009)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1311/2009 du 2 novembre 2009

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1311/2009 del 2 novembre 2009

### **Regeste**

Résumé: NULLITÉ PARTIELLE DU CONTRAT DE BAIL PORTANT SUR LE MONTANT DU LOYER APRÈS TRAVAUX SANS AUTORISATION La fixation d'un loyer supérieur au loyer autorisé par l'Etat en application de la LDTR ou de la LGZD entraîne la nullité partielle du contrat de bail. Le locataire dispose dès lors d'une créance en remboursement fondée sur l'enrichissement illégitime et portant sur la différence entre le montant autorisé et le montant perçu par le bailleur. Le fait que le bailleur ait fait usage de la formule officielle au moment de la fixation du loyer initial n'y change rien. Si le bailleur effectue des travaux sans solliciter d'autorisation et que l'autorité ne le découvre que plus tard, il doit assumer le fait que les mesures administratives visent aussi bien à rectifier les baux déjà conclus qu'à s'assurer que les logements touchés demeurent, pour l'avenir, compatibles avec les critères posés par la législation cantonale. Il s'expose ainsi à devoir restituer le trop-perçu de loyer portant sur une période antérieure à la décision de l'autorité.

### **Volltext**

Résumé: NULLITÉ PARTIELLE DU CONTRAT DE BAIL PORTANT SUR LE MONTANT DU LOYER APRÈS TRAVAUX SANS AUTORISATION La fixation d'un loyer supérieur au loyer autorisé par l'Etat en application de la LDTR ou de la LGZD entraîne la nullité partielle du contrat de bail. Le locataire dispose dès lors d'une créance en remboursement fondée sur l'enrichissement illégitime et portant sur la différence entre le montant autorisé et le montant perçu par le bailleur. Le fait que le bailleur ait fait usage de la formule officielle au moment de la fixation du loyer initial n'y change rien. Si le bailleur effectue des travaux sans solliciter d'autorisation et que l'autorité ne le découvre que plus tard, il doit assumer le fait que les mesures administratives visent aussi bien à rectifier les baux déjà conclus qu'à s'assurer que les logements touchés demeurent, pour l'avenir, compatibles avec les critères posés par la législation cantonale. Il s'expose ainsi à devoir restituer le trop-perçu de loyer portant sur une période antérieure à la décision de l'autorité.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; NULLITE PARTIELLE; LOYER CONTROLE; LOYER ABUSIF; REPETITION(ENRICHISSEMENT ILLEGITIME)

Normes: Normes: CO.20; CO.270

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