

GE_GERICHTE ACJC/172/2018 vom 12. Februar 2018

GE Cour de justice, 2018-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_172_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/172/2018 du 12 février 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/172/2018 del 12 febbraio 2018

Regeste

Résumé: FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - STATISTIQUES - ETAT DE L'APPARTEMENT La vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer. En effet, la vétusté d'un immeuble se reflète déjà dans l'année de construction de celui-ci, qui est pris en compte dans les statistiques des loyers. Quant aux défauts éventuellement présents, résultant ou non de l'état de vétusté, ils peuvent déjà faire l'objet d'une réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO), de sorte qu'il ne se justifie pas d'en tenir compte, faute de quoi le locataire pourrait obtenir une réduction à double pour ce motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer. Ainsi, la fixation judiciaire du loyer doit se déterminer sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO).

Volltext

Résumé: FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - STATISTIQUES - ETAT DE L'APPARTEMENT La vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer. En effet, la vétusté d'un immeuble se reflète déjà dans l'année de construction de celui-ci, qui est pris en compte dans les statistiques des loyers. Quant aux défauts éventuellement présents, résultant ou non de l'état de vétusté, ils peuvent déjà faire l'objet d'une réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO), de sorte qu'il ne se justifie pas d'en tenir compte, faute de quoi le locataire pourrait obtenir une réduction à double pour ce motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer. Ainsi, la fixation judiciaire du loyer doit se déterminer sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER; LOYER INITIAL; NULLITÉ ; STATISTIQUE

Normes: Normes: CO.270

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