

## **GE\_GERICHTE ACJC/200/2016 vom 15. Februar 2016**

GE Cour de justice, 2016-02-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_200\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_200_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/200/2016 du 15 février 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/200/2016 del 15 febbraio 2016

### **Regeste**

Résumé: LOCAUX NUS Les locaux peuvent être loués « nus » (« Rohbaumiete ») : le bailleur livre des locaux non équipés ne comportant que les amenées de flux (eau, électricité, gaz). Il incombe au locataire, à ses frais, de terminer l'aménagement des lieux (décoration et agencement) et de se procurer les installations (cuisines, chambres froides etc.), ainsi que le mobilier et le matériel indispensable à l'exploitation (...). La location de locaux nus impose au locataire un usage inférieur à la norme. En effet, la location de locaux destinés à un café ou un restaurant présuppose, en règle générale (art. 256 al.1 CO), qu'ils soient aptes à recevoir une telle activité, sans que le locataire ait à assumer par exemple des travaux de peinture, ni à acquérir les installations de base (cuisinière, frigos, sanitaires aptes à fonctionner etc.). Selon la jurisprudence et une partie de la doctrine, un tel usage des locaux inférieur à la norme n'est contractuellement admissible, au vu de l'art. 256 al. 2 CO (caractère semi-impératif de la règle obligeant le bailleur à délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée) que s'il en a été tenu compte de manière reconnaissable sur le plan économique, en particulier dans la fixation du loyer.

### **Volltext**

Résumé: LOCAUX NUS Les locaux peuvent être loués « nus » (« Rohbaumiete ») : le bailleur livre des locaux non équipés ne comportant que les amenées de flux (eau, électricité, gaz). Il incombe au locataire, à ses frais, de terminer l'aménagement des lieux (décoration et agencement) et de se procurer les installations (cuisines, chambres froides etc.), ainsi que le mobilier et le matériel indispensable à l'exploitation (...). La location de locaux nus impose au locataire un usage inférieur à la norme. En effet, la location de locaux destinés à un café ou un restaurant présuppose, en règle générale (art. 256 al.1 CO), qu'ils soient aptes à recevoir une telle activité, sans que le locataire ait à assumer par exemple des travaux de peinture, ni à acquérir les installations de base (cuisinière, frigos, sanitaires aptes à fonctionner etc.). Selon la jurisprudence et une partie de la doctrine, un tel usage des locaux inférieur à la norme n'est contractuellement admissible, au vu de l'art. 256 al. 2 CO (caractère semi-impératif de la règle obligeant le bailleur à délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée) que s'il en a été tenu compte de manière reconnaissable sur le plan économique, en particulier dans la fixation du loyer.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; ETAT APPROPRIÉ À L'USAGE

Normes: Normes: CO.256

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