

## **GE\_GERICHTE ACJC/603/2019 vom 29. April 2019**

GE Cour de justice, 2019-04-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_603\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_603_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/603/2019 du 29 avril 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/603/2019 del 29 aprile 2019

### **Regeste**

**Résumé: MODIFICATION UNILATÉRALE DU CONTRAT PAR LE BAILLEUR - APPLICATION D'UN NOUVEAU RÈGLEMENT POUR LES LOGEMENTS À CARACTÈRE SOCIAL** La loi est muette quant aux critères en vertu desquels le juge se prononcera sur le bien-fondé de la modification du contrat. Si celle-ci est appréciable économiquement, le juge s'inspirera des règles des art. 269 et 269a CO. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les intérêts en présence. En particulier, comme en matière de rénovation, le juge se demandera si l'autre prétention peut être raisonnablement imposée au locataire. Il examinera aussi si la modification intervient au détriment du locataire. Enfin, le juge pourra s'inspirer des règles relatives à l'annulation des résiliations abusives (art. 271 et 271a CO). En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur. La limite des prétentions que le bailleur peut formuler résulte du caractère impératif de la plupart des dispositions des art. 253 ss CO, du respect des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de la nécessité d'éviter que la prétention équivaille dans ses effets à une résiliation. En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité au contrat. In casu, la modification imposée par la bailleuse est l'application d'un règlement pour les logements à caractère social, lequel contient notamment des dispositions sur la possibilité de résilier le bail avant son expiration si les conditions particulières de location fixées par la bailleuse ne sont pas respectées. Tout en laissant la question de savoir si ce nouveau règlement péjore la situation du locataire ouverte, la Cour retient que l'intérêt public de la bailleuse de lutter contre la pénurie et de loger des personnes en situation de précarité en assurant une équité entre eux l'emporte sur l'intérêt du locataire.

### **Volltext**

**Résumé: MODIFICATION UNILATÉRALE DU CONTRAT PAR LE BAILLEUR - APPLICATION D'UN NOUVEAU RÈGLEMENT POUR LES LOGEMENTS À CARACTÈRE SOCIAL** La loi est muette quant aux critères en vertu desquels le juge se prononcera sur le bien-fondé de la modification du contrat. Si celle-ci est appréciable économiquement, le juge s'inspirera des règles des art. 269 et 269a CO. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les intérêts en présence. En particulier, comme en matière de rénovation, le juge se demandera si l'autre prétention peut être raisonnablement imposée au locataire. Il examinera aussi si la modification intervient au détriment du locataire. Enfin, le juge pourra s'inspirer des règles relatives à l'annulation des résiliations abusives (art. 271 et 271a CO). En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur. La limite des prétentions que le bailleur peut formuler résulte du caractère impératif de la plupart des dispositions des art. 253 ss CO, du respect

des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de la nécessité d'éviter que la prétention équivoque dans ses effets à une résiliation. En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité au contrat. In casu, la modification imposée par la bailleuse est l'application d'un règlement pour les logements à caractère social, lequel contient notamment des dispositions sur la possibilité de résilier le bail avant son expiration si les conditions particulières de location fixées par la bailleuse ne sont pas respectées. Tout en laissant la question de savoir si ce nouveau règlement péjore la situation du locataire ouverte, la Cour retient que l'intérêt public de la bailleuse de lutter contre la pénurie et de loger des personnes en situation de précarité en assurant une équité entre eux l'emporte sur l'intérêt du locataire.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; MODIFICATION(EN GÉNÉRAL) ; BAILLEUR(BAIL À LOYER) ; LOGEMENT SOCIAL

Normes: Normes: CO.269d

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