

GE_GERICHTE ACJC/623/2025 vom 17. April 2025

GE Cour de justice, 2025-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_623_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/623/2025 du 17 avril 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/623/2025 del 17 aprile 2025

Regeste

Résumé: DECOMPTE DE FRAIS ACCESSOIRES - CLE DE REPARTITION Le bailleur dispose d'une certaine marge de manœuvre dans la répartition des frais accessoires. Il peut appliquer une ou plusieurs clés, répartir les frais selon les volumes chauffés, au prorata des millièmes de copropriété, ou encore selon la surface chauffée et le nombre de radiateurs. Pour les locaux commerciaux, une répartition selon le type d'activité est parfois pratiquée, dans le but de prendre en compte l'utilisation accrue de certaines prestations par le preneur. La contestation de l'obligation de verser des frais accessoires insuffisamment clairement définis dans un contrat de bail écrit, après le paiement de ces frais pendant plusieurs années, ne constitue pas, selon le Tribunal fédéral, un abus de droit notamment quand le locataire n'a pas protesté contre ces frais parce qu'il faisait confiance au bailleur et pensait que leur facturation relevait des usages locaux. Bien que le bailleur dispose d'une marge d'appréciation pour fixer la clé de répartition applicable, encore faut-il que celle-ci repose sur une base objective, ce qui n'était pas établi en l'espèce. Dans la mesure où le locataire ne saurait être exonéré du paiement de tous frais accessoires, dès lors qu'il avait bénéficié des services concernés, il convenait de fixer/répartir ceux-ci de façon équitable, selon une clé de répartition objective, que ce soit par la mise en œuvre d'une expertise ou par toute autre mesure probatoire utile.

Volltext

Résumé: DECOMPTE DE FRAIS ACCESSOIRES - CLE DE REPARTITION Le bailleur dispose d'une certaine marge de manœuvre dans la répartition des frais accessoires. Il peut appliquer une ou plusieurs clés, répartir les frais selon les volumes chauffés, au prorata des millièmes de copropriété, ou encore selon la surface chauffée et le nombre de radiateurs. Pour les locaux commerciaux, une répartition selon le type d'activité est parfois pratiquée, dans le but de prendre en compte l'utilisation accrue de certaines prestations par le preneur. La contestation de l'obligation de verser des frais accessoires insuffisamment clairement définis dans un contrat de bail écrit, après le paiement de ces frais pendant plusieurs années, ne constitue pas, selon le Tribunal fédéral, un abus de droit notamment quand le locataire n'a pas protesté contre ces frais parce qu'il faisait confiance au bailleur et pensait que leur facturation relevait des usages locaux. Bien que le bailleur dispose d'une marge d'appréciation pour fixer la clé de répartition applicable, encore faut-il que celle-ci repose sur une base objective, ce qui n'était pas établi en l'espèce. Dans la mesure où le locataire ne saurait être exonéré du paiement de tous frais accessoires, dès lors qu'il avait bénéficié des services concernés, il convenait de fixer/répartir ceux-ci de façon équitable, selon une clé de répartition objective, que ce soit par la mise en œuvre d'une expertise ou par toute autre mesure probatoire utile.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;FRAIS ACCESSOIRES;DÉCOMPTE(SENS GÉNÉRAL)

Normes: Normes: CO.257a; OBLF.4.a1

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