

## **GE\_GERICHTE ACJC/647/2019 vom 6. Mai 2019**

GE Cour de justice, 2019-05-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_647\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_647_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/647/2019 du 6 mai 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/647/2019 del 6 maggio 2019

### **Regeste**

**Résumé: REPRISE DU BAIL - CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL - DISTINCTION**  
La reprise du bail par le locataire de remplacement n'équivaut pas à la conclusion d'un nouveau bail, sauf si les parties l'entendent ainsi. S'il est accepté, le candidat prend, dans le rapport de bail, la place du locataire sortant et le candidat accepté ne peut pas contester le «loyer initial». La forme adoptée par les parties à cet égard, serait-ce la signature d'un nouveau bail ou celle d'un avenant au contrat précédent, n'est pas déterminante. Le candidat proposé et le bailleur ont également la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat prévoyant des conditions différentes (loyer, durée, échéances, destination des locaux). Dans cette hypothèse, le nouveau loyer peut être contesté aux conditions de l'article 270 CO. Ceci est également valable si le loyer demeure inchangé par rapport au bail précédent, dans la mesure où d'autres prestations se voient modifiées à cette occasion, telle que la surface des locaux réduite. L'établissement d'un nouveau contrat avec la notification d'un avis de fixation de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail mentionnant la possibilité pour les locataires de contester le loyer initial est un indice confirmant la volonté de la bailleuse de conclure un nouveau contrat de bail à loyer.

### **Volltext**

**Résumé: REPRISE DU BAIL - CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL - DISTINCTION**  
La reprise du bail par le locataire de remplacement n'équivaut pas à la conclusion d'un nouveau bail, sauf si les parties l'entendent ainsi. S'il est accepté, le candidat prend, dans le rapport de bail, la place du locataire sortant et le candidat accepté ne peut pas contester le «loyer initial». La forme adoptée par les parties à cet égard, serait-ce la signature d'un nouveau bail ou celle d'un avenant au contrat précédent, n'est pas déterminante. Le candidat proposé et le bailleur ont également la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat prévoyant des conditions différentes (loyer, durée, échéances, destination des locaux). Dans cette hypothèse, le nouveau loyer peut être contesté aux conditions de l'article 270 CO. Ceci est également valable si le loyer demeure inchangé par rapport au bail précédent, dans la mesure où d'autres prestations se voient modifiées à cette occasion, telle que la surface des locaux réduite. L'établissement d'un nouveau contrat avec la notification d'un avis de fixation de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail mentionnant la possibilité pour les locataires de contester le loyer initial est un indice confirmant la volonté de la bailleuse de conclure un nouveau contrat de bail à loyer.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; RESTITUTION ANTICIPÉE ;  
LOCATAIRE DE REMPLACEMENT ; CONCLUSION DU CONTRAT

Normes: Normes: CO.264; CO.270

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