

## **BGE 95 II 319**

Bundesgericht (BGE), 1969-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_95 II 319](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_95_II_319)

FR: ATF 95 II 319

IT: DTF 95 II 319

### **Regeste**

Regeste Art. 269 und 291 OR. Die in diesen Bestimmungen vorgesehene Mindestentschädigung gilt auch im Falle der Kündigung des Vertrages ohne genügenden Grund. Wie verhält es sich im Sonderfalle der Kündigung des Vertrags wegen Verkaufs des Miet- oder Pachtgegenstandes? Offen gelassen.

### **Volltext**

Urteilkopf 95 II 319 44. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 18 mars 1969 dans la cause Bruchez et Rosset contre Albrecht Regeste Art. 269 und 291 OR . Die in diesen Bestimmungen vorgesehene Mindestentschädigung gilt auch im Falle der Kündigung des Vertrages ohne genügenden Grund. Wie verhält es sich im Sonderfalle der Kündigung des Vertrags wegen Verkaufs des Miet- oder Pachtgegenstandes? Offen gelassen. Erwägungen ab Seite 319 BGE 95 II 319 S. 319 Selon l'art. 291 al. 1 et 2 CO, auquel correspond en matière de bail à loyer l'art. 269 al. 1 et 2 CO, la partie que la loi autorise à se départir du contrat en raison de circonstances qui lui rendent l'exécution du bail intolérable doit observer le délai de congé légal et offrir à l'autre contractant un dédommagement complet; l'indemnité ne peut être inférieure au fermage d'une année. En prescrivant une indemnité forfaitaire, due à moins que l'autre partie ne prouve un dommage supérieur, le législateur a voulu éviter que les contractants n'abusent de leur droit de résilier le bail en cas de circonstances graves lorsque, comme souvent, la preuve du dommage est difficile à apporter (cf. BECKER, n. 8 ad art. 269 CO; OSER/SCHÖNENBERGER, n. 12 ad art. 269 CO). Ces considérations justifient l'application par analogie de l'indemnité forfaitaire minimale, sinon dans le cas particulier du bail rompu par la vente, où la question peut être réservée (cf. RO 28 II 282 qui la résout par la négative), du moins chaque fois que le contrat est résilié sans motif suffisant, comme en l'espèce (cf. RO 31 II 375). La preuve du dommage est en effet tout aussi malaisée et les risques d'abus aussi grands que dans l'hypothèse des art. 269 et 291 CO. BGE 95 II 319 S. 320 Il convient dès lors d'allouer aux recourants, en raison de la résiliation anticipée du bail par l'intimé, une indemnité forfaitaire égale au fermage d'une année, soit 9000 fr., en lieu et place de l'indemnité de 1900 fr. fixée par le jugement attaqué. L'allocation d'une somme supérieure au fermage d'une année ne serait pas justifiée. D'une part, les recourants n'ont pas apporté, devant la cour cantonale, la preuve d'un dommage plus élevé. D'autre part, ils ont commis eux aussi des fautes qui motiveraient une réduction de l'indemnité en vertu des art. 99 al. 3 et 44 CO, applicables même dans l'hypothèse visée par l'art. 291 CO (cf. BOREL/NEUKOMM, Bail à ferme VI, FJS 837, p. 2, ch. 1).

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