

BGE 117 II 71

Bundesgericht (BGE), 1991-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_117_II_71

FR: ATF 117 II 71

IT: DTF 117 II 71

Regeste

Regeste Verpflichtung des Vermieters zur rechtzeitigen Übergabe der Mietsache. Der Vermieter handelt schuldhaft, wenn er bei der Verabredung des Datums des Mietantritts mit dem neuen Mieter weder mit der Erstreckung des alten Mietverhältnisses noch überhaupt mit der Möglichkeit eines Mieterstreckungsverfahrens rechnet.

Regeste Obligation du bailleur de délivrer la chose à temps. Le bailleur est en faute si, avant de convenir de la date d'entrée dans les locaux avec le nouveau locataire, il ne compte ni avec la prolongation de l'ancien bail, ni même avec l'éventualité d'une procédure en prolongation de bail.

Regesto Obbligo del locatore di consegnare tempestivamente la cosa locata. È ravvisabile una colpa del locatore nel fatto che egli, nel convenire con il nuovo conduttore la data d'ingresso nei locali locati, non abbia tenuto conto della possibilità che il precedente rapporto di locazione venisse protratto o, addirittura, che il precedente conduttore potesse avviare una procedura tendente alla protrazione del contratto di locazione.

Erwägungen

E. 4

a) Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). L'hypothèse visée par cette disposition est réalisée lorsque le bailleur ne met pas les locaux à la disposition du preneur à la date convenue (SCHMID, Vorbem. zu Art. 254-256, n. 4, TERCIER, La partie spéciale du Code des obligations, n. 1055 et 1114). S'agissant plus particulièrement du bailleur empêché de le faire à cause d'une procédure de prolongation de bail introduite par l'ancien locataire, il faut, avec GMÜR/PREROST/TRÜMPY (Mietrecht, 3e éd., n. 3.2 p. 43), admettre en principe une faute du bailleur, car il est imprudent de conclure un nouveau contrat aussi longtemps qu'il doit compter avec la prolongation de l'ancien bail. La jurisprudence s'est prononcée dans ce sens il y a fort longtemps déjà (ATF 47 II 201 /202 consid. 1). Le bailleur doit même, avant de convenir avec le futur locataire de la date d'entrée dans les locaux, prendre en considération l'éventualité d'une procédure en prolongation de bail; en effet, dans cette hypothèse, le locataire peut rester dans la chose louée (ATF 104 II 312 /313 et les références).

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