

GE_GERICHTE 4A_128/2019 vom 3. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_128_2019

FR: GE_GERICHTE 4A_128/2019 du 3 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE 4A_128/2019 del 3 luglio 2019

Regeste

Résumé: BESOIN URGENT DU BAILLEUR - SOCIÉTÉ ANONYME Au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le bailleur - personne physique ou personne morale - peut légitimement avancer l'intention d'attribuer les locaux loués à un tiers, tel qu'un ami, une relation d'affaires ou un employé. Une société anonyme peut donc vouloir attribuer les locaux à son actionnaire, ou à une autre personne liée à celui-ci, aussi bien qu'à d'autres tiers. En revanche, dans l'hypothèse particulière où le congé paraît annulable selon l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO, parce que le bailleur l'a signifié alors qu'un procès était en cours entre les parties, ou moins de trois ans après la fin d'un procès terminé à l'avantage du locataire, le juge doit encore examiner si ce congé répond à un besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (art. 271a al. 3 let. a CO). Selon le texte légal, le bailleur ne peut alors invoquer que son propre besoin ou celui de membres de sa famille, à l'exclusion de celui d'autres tiers. Une société anonyme n'a pas de famille et il est donc très douteux qu'en position de baillesse, elle puisse obtenir ce qui est une dérogation au régime ordinaire. En matière de prolongation, le besoin personnel d'un actionnaire de la société baillesse est pris en considération, mais dans une moindre mesure par rapport à la situation où le bailleur est une personne physique.

Volltext

Résumé: BESOIN URGENT DU BAILLEUR - SOCIÉTÉ ANONYME Au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le bailleur - personne physique ou personne morale - peut légitimement avancer l'intention d'attribuer les locaux loués à un tiers, tel qu'un ami, une relation d'affaires ou un employé. Une société anonyme peut donc vouloir attribuer les locaux à son actionnaire, ou à une autre personne liée à celui-ci, aussi bien qu'à d'autres tiers. En revanche, dans l'hypothèse particulière où le congé paraît annulable selon l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO, parce que le bailleur l'a signifié alors qu'un procès était en cours entre les parties, ou moins de trois ans après la fin d'un procès terminé à l'avantage du locataire, le juge doit encore examiner si ce congé répond à un besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (art. 271a al. 3 let. a CO). Selon le texte légal, le bailleur ne peut alors invoquer que son propre besoin ou celui de membres de sa famille, à l'exclusion de celui d'autres tiers. Une société anonyme n'a pas de famille et il est donc très douteux qu'en position de baillesse, elle puisse obtenir ce qui est une dérogation au régime ordinaire. En matière de prolongation, le besoin personnel d'un actionnaire de la société baillesse est pris en considération, mais dans une moindre mesure par rapport à la situation où le bailleur est une personne physique.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; PROTECTION CONTRE LES CONGÉS ; CONTESTATION DU CONGÉ ; USAGE PERSONNEL ; PERSONNE MORALE ; SOCIÉTÉ ANONYME

Normes: Normes: CO.271; CO.271a; CO.272

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