

GE_GERICHTE 4A_263/2011 vom 20. September 2011

GE Cour de justice, 2011-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_263_2011

FR: GE_GERICHTE 4A_263/2011 du 20 septembre 2011

IT: GE_GERICHTE 4A_263/2011 del 20 settembre 2011

Regeste

Résumé: VIOLATION DU DEVOIR DE DILIGENCE - PAS DE NÉCESSITÉ DE L'EXISTENCE D'UNE FAUTE L'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. La résiliation anticipée est destinée à rétablir une situation normale dans l'immeuble et à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, auxquels le bailleur doit veiller. Sa responsabilité contractuelle ou légale (art. 679 CC) peut du reste être engagée à cet égard. La résiliation anticipée doit être distinguée des conséquences générales de la violation contractuelle, pour lesquelles l'art. 97 CO requiert expressément l'existence d'une faute. L'art. 257f CO impose certes l'obligation de principe d'adresser un avertissement écrit au locataire pour lui permettre d'adapter son comportement. Il ne s'agit toutefois pas d'une condition absolue, de sorte qu'on ne saurait en déduire que la résiliation extraordinaire ne pourrait concerner qu'un locataire ayant la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à un avertissement du bailleur. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le bail de façon anticipée, mais poserait tout au plus la question de la nécessité d'un avertissement.

Volltext

Résumé: VIOLATION DU DEVOIR DE DILIGENCE - PAS DE NÉCESSITÉ DE L'EXISTENCE D'UNE FAUTE L'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. La résiliation anticipée est destinée à rétablir une situation normale dans l'immeuble et à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, auxquels le bailleur doit veiller. Sa responsabilité contractuelle ou légale (art. 679 CC) peut du reste être engagée à cet égard. La résiliation anticipée doit être distinguée des conséquences générales de la violation contractuelle, pour lesquelles l'art. 97 CO requiert expressément l'existence d'une faute. L'art. 257f CO impose certes l'obligation de principe d'adresser un avertissement écrit au locataire pour lui permettre d'adapter son comportement. Il ne s'agit toutefois pas d'une condition absolue, de sorte qu'on ne saurait en déduire que la résiliation extraordinaire ne pourrait concerner qu'un locataire ayant la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à un avertissement du bailleur. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le bail de façon anticipée, mais poserait tout au plus la question de la nécessité d'un avertissement.

Descripteurs: Descripteurs: ; BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ANTICIPÉE ;
EFFICACITÉ ; CAPACITÉ DE DISCERNEMENT

Normes: Normes: CO.257f.al.3

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