

GE_GERICHTE 4A_276/2018 vom 22. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_276_2018

FR: GE_GERICHTE 4A_276/2018 du 22 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE 4A_276/2018 del 22 luglio 2019

Regeste

Résumé: FIXATION DE L'INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE EN ÉQUITÉ EN RAISON DE DÉFAUTS Le locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution (cf. art. 267 al. 1 CO). Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu. Le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique. Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé. Il n'est pas non plus exclu que l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu ; tel pourra être le cas, selon les circonstances, si la chose louée est affectée de défauts. Dans le cas d'espèce, le loyer convenu correspondait à l'usage de locaux pouvant accueillir 150 personnes ; cet usage ne pouvait plus être garanti par la bailleuse de sorte qu'il se justifiait d'arrêter l'indemnité en équité, en application de l'art. 42 al. 2 CO.

Volltext

Résumé: FIXATION DE L'INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE EN ÉQUITÉ EN RAISON DE DÉFAUTS Le locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution (cf. art. 267 al. 1 CO). Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu. Le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique. Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé. Il n'est pas non plus exclu que l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu ; tel pourra être le cas, selon les circonstances, si la chose louée est affectée de défauts. Dans le cas d'espèce, le loyer convenu correspondait à l'usage de locaux pouvant accueillir 150 personnes ; cet usage ne pouvait plus être garanti par la bailleuse de sorte qu'il se justifiait d'arrêter l'indemnité en équité, en application de l'art. 42 al. 2 CO.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; RÉDUCTION(EN GÉNÉRAL); INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE ; ÉQUITÉ

Normes: Normes: CO.267; CO.42

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