

GE_GERICHTE 4A_305/2020 vom 11. Februar 2021

GE Cour de justice, 2021-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_305_2020

FR: GE_GERICHTE 4A_305/2020 du 11 février 2021

IT: GE_GERICHTE 4A_305/2020 del 11 febbraio 2021

Regeste

Résumé: FIN DU BAIL -RESTITUTION DES LOCAUX - DROIT D'ENLÈVEMENT (JUS TOLLENDI) - DROIT À UNE INDEMNITÉ Le jus tollendi (ou droit de reprise) est un droit de nature réelle. Il permet à une personne ayant effectué des impenses non remboursables pour une chose dont elle n'est pas (ou plus) propriétaire de reprendre des parties intégrantes de cette chose. La doctrine et la jurisprudence reconnaissent qu'un jus tollendi extra legem existe pour le locataire. Toutefois, ce droit de reprise ne peut pas être exercé lorsque le locataire qui a rénové ou modifié la chose louée peut prétendre à une indemnité sur la base de l'art. 260a al. 3 CO. In casu, à la fin du bail, le locataire a enlevé des aménagements qu'il avait lui-même effectués. La bailleuse a réclamé et obtenu en procédure cantonale une indemnité pour ces équipements qui auraient dû rester dans l'appartement. Le Tribunal fédéral a retenu que sur le principe, le locataire aurait eu droit à une indemnité selon l'art. 260a al. 3 CO. Par conséquent, il ne pouvait pas exercer son jus tollendi. Le locataire n'avait toutefois pas reçu de compensation pour les aménagements. Le Tribunal fédéral a considéré qu'il fallait en tenir compte et a donc réduit l'indemnité de la bailleuse du montant de la plus-value apportée par les travaux du locataire.

Volltext

Résumé: FIN DU BAIL -RESTITUTION DES LOCAUX - DROIT D'ENLÈVEMENT (JUS TOLLENDI) - DROIT À UNE INDEMNITÉ Le jus tollendi (ou droit de reprise) est un droit de nature réelle. Il permet à une personne ayant effectué des impenses non remboursables pour une chose dont elle n'est pas (ou plus) propriétaire de reprendre des parties intégrantes de cette chose. La doctrine et la jurisprudence reconnaissent qu'un jus tollendi extra legem existe pour le locataire. Toutefois, ce droit de reprise ne peut pas être exercé lorsque le locataire qui a rénové ou modifié la chose louée peut prétendre à une indemnité sur la base de l'art. 260a al. 3 CO. In casu, à la fin du bail, le locataire a enlevé des aménagements qu'il avait lui-même effectués. La bailleuse a réclamé et obtenu en procédure cantonale une indemnité pour ces équipements qui auraient dû rester dans l'appartement. Le Tribunal fédéral a retenu que sur le principe, le locataire aurait eu droit à une indemnité selon l'art. 260a al. 3 CO. Par conséquent, il ne pouvait pas exercer son jus tollendi. Le locataire n'avait toutefois pas reçu de compensation pour les aménagements. Le Tribunal fédéral a considéré qu'il fallait en tenir compte et a donc réduit l'indemnité de la bailleuse du montant de la plus-value apportée par les travaux du locataire.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;PLUS-VALUE;INDEMNITÉ(EN GÉNÉRAL);DROIT DE REPRISE;RESTITUTION(EN GÉNÉRAL)

Normes: Normes: CO.260a; CC.642

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