

GE_GERICHTE 4A_318/2008 vom 11. November 2008

GE Cour de justice, 2008-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_318_2008

FR: GE_GERICHTE 4A_318/2008 du 11 novembre 2008

IT: GE_GERICHTE 4A_318/2008 del 11 novembre 2008

Regeste

Résumé: DURÉE DE LA PROLONGATION - ÉCHÉANCE INCERTAINE - PESÉE DES INTÉRÊTS - UNIQUE OU PREMIÈRE PROLONGATION Il est exclu que la durée d'une prolongation judiciaire du bail à loyer soit indéterminée et qu'elle dépende d'un événement incertain. L'échéance d'une prolongation de bail ne peut en effet être valablement reliée à un événement futur et incertain, tel que l'entrée en force d'une autorisation de construire à obtenir par le bailleur, qui aura pour objet la transformation ou la démolition de la chose louée. Par ailleurs, face à une échéance incertaine, le juge ne peut opter pour une prolongation unique maximale mais doit accorder une première prolongation d'une durée inférieure et susceptible de renouvellement. En effet, l'intérêt du locataire devra, le moment venu, céder le pas à celui du bailleur pour éviter un retard dans la réalisation du projet (in casu la liaison ferroviaire CEVA).

Volltext

Résumé: DURÉE DE LA PROLONGATION - ÉCHÉANCE INCERTAINE - PESÉE DES INTÉRÊTS - UNIQUE OU PREMIÈRE PROLONGATION Il est exclu que la durée d'une prolongation judiciaire du bail à loyer soit indéterminée et qu'elle dépende d'un événement incertain. L'échéance d'une prolongation de bail ne peut en effet être valablement reliée à un événement futur et incertain, tel que l'entrée en force d'une autorisation de construire à obtenir par le bailleur, qui aura pour objet la transformation ou la démolition de la chose louée. Par ailleurs, face à une échéance incertaine, le juge ne peut opter pour une prolongation unique maximale mais doit accorder une première prolongation d'une durée inférieure et susceptible de renouvellement. En effet, l'intérêt du locataire devra, le moment venu, céder le pas à celui du bailleur pour éviter un retard dans la réalisation du projet (in casu la liaison ferroviaire CEVA).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; PROLONGATION DU BAIL A LOYER; PESEE DES INTERETS; POUVOIR D'APPRECIATION

Normes: Normes: CO.272

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