

GE_GERICHTE 4A_376/2021 vom 7. Januar 2022

GE Cour de justice, 2022-01-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_376_2021

FR: GE_GERICHTE 4A_376/2021 du 7 janvier 2022

IT: GE_GERICHTE 4A_376/2021 del 7 gennaio 2022

Regeste

Résumé: CAS CLAIR - SIMULTANÉITÉ DES MOYENS D'ATTAQUE ET DE DÉFENSE Lorsque le bailleur intente une action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail a valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO. Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit; rechtserhebende Tatsachen). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants (rechtshindernde Tatsachen) ou destructeurs (rechtsvernichtende Tatsachen), en invoquant des objections ou des exceptions (Einwendungen oder Einreden), comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance. Sous réserve des règles sur les nova et les pseudo-nova, lorsque le bailleur ouvre une procédure dans le but d'expulser le locataire, ce dernier doit invoquer ses moyens de défense en première instance (principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense, qui vaut en procédure ordinaire, simplifiée et sommaire). Ce principe vaut également lorsque les moyens de défense du locataire se basent sur des faits notoires.

Volltext

Résumé: CAS CLAIR - SIMULTANÉITÉ DES MOYENS D'ATTAQUE ET DE DÉFENSE Lorsque le bailleur intente une action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail a valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO. Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit; rechtserhebende Tatsachen). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants (rechtshindernde Tatsachen) ou destructeurs (rechtsvernichtende Tatsachen), en invoquant des objections ou des exceptions (Einwendungen oder Einreden), comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance. Sous réserve des règles sur les nova et les pseudo-nova, lorsque le bailleur ouvre une procédure dans le but

d'expulser le locataire, ce dernier doit invoquer ses moyens de défense en première instance (principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense, qui vaut en procédure ordinaire, simplifiée et sommaire). Ce principe vaut également lorsque les moyens de défense du locataire se basent sur des faits notoires.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;EXPULSION DE LOCATAIRE;DEMEURE;CAS CLAIR;PREUVE

Normes: Normes: CPC.257; CO.257d; CO.282

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