

# **GE\_GERICHTE 4A\_37/2025 vom 11. September 2025**

GE Cour de justice, 2025-09-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_37\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_37_2025)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_37/2025 du 11 septembre 2025

IT: GE\_GERICHTE 4A\_37/2025 del 11 settembre 2025

## **Regeste**

Résumé: **DEFAUT DE LA CHOSE - PANDEMIE COVID-19 - REDUCTION DE LOYER**

Le bailleur remplit son obligation contractuelle de transfert de l'usage en mettant à disposition un local commercial adapté à l'exercice de l'entreprise en question. L'obstruction à la possibilité d'exploiter d'une entreprise dans les locaux loués – notamment en raison d'ordres officiels en raison de la pandémie de Covid-19 – ne constitue pas un défaut, au risque de transférer le risque entrepreneurial inhérent à l'exploitation d'une entreprise du locataire au propriétaire. Un défaut pourrait toutefois survenir si les parties au contrat ont conclu un accord par lequel l'objet commercial a été intégré au contrat de bail, en ce sens que le propriétaire aurait assumé le risque d'utilisation du bien loué (en tout ou en partie). Cela nécessite un accord exprès ou implicite entre les parties contractantes. La simple énonciation de la destination d'usage dans le contrat de bail ne suffit pas à faire du risque entrepreneurial du locataire l'objet d'une garantie contractuelle de la part du bailleur.

## **Volltext**

Résumé: **DEFAUT DE LA CHOSE - PANDEMIE COVID-19 - REDUCTION DE LOYER**

Le bailleur remplit son obligation contractuelle de transfert de l'usage en mettant à disposition un local commercial adapté à l'exercice de l'entreprise en question. L'obstruction à la possibilité d'exploiter d'une entreprise dans les locaux loués – notamment en raison d'ordres officiels en raison de la pandémie de Covid-19 – ne constitue pas un défaut, au risque de transférer le risque entrepreneurial inhérent à l'exploitation d'une entreprise du locataire au propriétaire. Un défaut pourrait toutefois survenir si les parties au contrat ont conclu un accord par lequel l'objet commercial a été intégré au contrat de bail, en ce sens que le propriétaire aurait assumé le risque d'utilisation du bien loué (en tout ou en partie). Cela nécessite un accord exprès ou implicite entre les parties contractantes. La simple énonciation de la destination d'usage dans le contrat de bail ne suffit pas à faire du risque entrepreneurial du locataire l'objet d'une garantie contractuelle de la part du bailleur.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;DÉFAUT DE LA CHOSE

Normes: Normes: CO.259a.al1.letb; CO.259d

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