

GE_GERICHTE 4A_453/2022 vom 29. August 2023

GE Cour de justice, 2023-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_453_2022

FR: GE_GERICHTE 4A_453/2022 du 29 août 2023

IT: GE_GERICHTE 4A_453/2022 del 29 agosto 2023

Regeste

Résumé: TRANSFERT DE BAIL COMMERCIAL Le transfert de bail commercial est un accord tripartite par lequel le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire ; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial et reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail. Les règles portant sur le transfert de bail de l'art. 263 al. 1, 2, 3 et 4, 1re phrase CO sont absolument impératives. Si les conditions de l'art. 263 CO sont remplies, le locataire initial a un droit subjectif à transférer son bail. Le bailleur ne peut refuser son consentement qu'en cas de justes motifs, par exemple l'insolvabilité du locataire reprenant ou le fait que le locataire initial et le locataire reprenant sont convenus d'un pas-de-porte. L'intérêt du locataire – commercial – est de pouvoir imposer un nouveau locataire parce qu'il veut aussi faire reprendre le commerce avec une plus-value qu'il a conférée à la chose louée. Le bailleur est donc limité dans sa liberté contractuelle. En contrepartie, l'art. 263 al. 4 CO prévoit que le locataire initial répond solidairement avec le locataire reprenant pendant une certaine durée.

Volltext

Résumé: TRANSFERT DE BAIL COMMERCIAL Le transfert de bail commercial est un accord tripartite par lequel le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire ; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial et reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail. Les règles portant sur le transfert de bail de l'art. 263 al. 1, 2, 3 et 4, 1re phrase CO sont absolument impératives. Si les conditions de l'art. 263 CO sont remplies, le locataire initial a un droit subjectif à transférer son bail. Le bailleur ne peut refuser son consentement qu'en cas de justes motifs, par exemple l'insolvabilité du locataire reprenant ou le fait que le locataire initial et le locataire reprenant sont convenus d'un pas-de-porte. L'intérêt du locataire – commercial – est de pouvoir imposer un nouveau locataire parce qu'il veut aussi faire reprendre le commerce avec une plus-value qu'il a conférée à la chose louée. Le bailleur est donc limité dans sa liberté contractuelle. En contrepartie, l'art. 263 al. 4 CO prévoit que le locataire initial répond solidairement avec le locataire reprenant pendant une certaine durée.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;TRANSFERT DE BAIL

Normes: Normes: CO.263

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