

GE_GERICHTE 4A_481/2024 vom 5. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_481_2024

FR: GE_GERICHTE 4A_481/2024 du 5 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE 4A_481/2024 del 5 novembre 2024

Regeste

Résumé: RESILIATION - CONTRAIRE A LA BONNE FOI - TRAVAUX DE TRANSFORMATION OU D'ASSAINISSEMENT - CONGE EN VUE DE TIRER LE MEILLEUR PROFIT DE LA VENTE - CONGE-VENTE Une résiliation en vue de travaux de transformation ou d'assainissement qui restreignent considérablement la poursuite de l'utilisation de l'objet loué n'est pas contraire au principe de la bonne foi. En revanche, si les travaux prévus ne sont pas ou peu entravés ou retardés par la présence du locataire dans l'objet loué, le bailleur n'a pas de raison digne de protection de résilier malgré tout le bail. Un tel congé est également abusif lorsque le bailleur ne dispose pas, au moment de la résiliation, d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour permettre au locataire d'évaluer si son maintien dans les lieux rendrait plus difficile l'exécution des travaux envisagés ou si une évacuation de l'objet loué est nécessaire. Selon la jurisprudence fédérale, une résiliation donnée par le bailleur pour des motifs purement économiques n'est pas systématiquement condamnable. Cela concerne deux cas : la résiliation pour optimiser le rendement du bien et la résiliation donnée dans le but de tirer un meilleur profit de la vente du bien. Ce deuxième cas se distingue du congé-vente de l'art. 271a al. 1 let. c CO, relatif à la situation où le bailleur propose uniquement au locataire du logement d'acheter le bien loué et qui est abusif s'il existe un lien de causalité adéquat entre la résiliation et la volonté de vendre au locataire. Ce lien fait défaut lorsque le motif du congé n'est pas uniquement d'inciter le locataire à acheter, mais que le bailleur est disposé à vendre à n'importe qui (et ce même s'il propose le bien, au même prix, en priorité au locataire).

Volltext

Résumé: RESILIATION - CONTRAIRE A LA BONNE FOI - TRAVAUX DE TRANSFORMATION OU D'ASSAINISSEMENT - CONGE EN VUE DE TIRER LE MEILLEUR PROFIT DE LA VENTE - CONGE-VENTE Une résiliation en vue de travaux de transformation ou d'assainissement qui restreignent considérablement la poursuite de l'utilisation de l'objet loué n'est pas contraire au principe de la bonne foi. En revanche, si les travaux prévus ne sont pas ou peu entravés ou retardés par la présence du locataire dans l'objet loué, le bailleur n'a pas de raison digne de protection de résilier malgré tout le bail. Un tel congé est également abusif lorsque le bailleur ne dispose pas, au moment de la résiliation, d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour permettre au locataire d'évaluer si son maintien dans les lieux rendrait plus difficile l'exécution des travaux envisagés ou si une évacuation de l'objet loué est nécessaire. Selon la jurisprudence fédérale, une résiliation donnée par le bailleur pour des motifs purement économiques n'est pas systématiquement condamnable. Cela concerne deux cas : la résiliation pour optimiser le rendement du bien et la résiliation donnée dans le but de tirer un meilleur profit de la vente du bien. Ce deuxième cas se distingue du congé-vente de l'art. 271a al. 1 let. c CO, relatif à la situation où le bailleur propose uniquement au locataire du logement d'acheter le bien loué et qui est

abusif s'il existe un lien de causalité adéquat entre la résiliation et la volonté de vendre au locataire. Ce lien fait défaut lorsque le motif du congé n'est pas uniquement d'inciter le locataire à acheter, mais que le bailleur est disposé à vendre à n'importe qui (et ce même s'il propose le bien, au même prix, en priorité au locataire).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉSILIATION;PRINCIPE DE LA BONNE FOI;TRAVAUX D'ENTRETIEN(EN GÉNÉRAL);ASSAINISSEMENT(EN GÉNÉRAL);CONGÉ-VENTE

Normes: Normes: CO.271.a11; CO.271.a.11.1etc

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