

GE_GERICHTE 4A_518/2014 vom 19. November 2014

GE Cour de justice, 2014-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_518_2014

FR: GE_GERICHTE 4A_518/2014 du 19 novembre 2014

IT: GE_GERICHTE 4A_518/2014 del 19 novembre 2014

Regeste

Résumé: CARACTÈRE ABUSIF DE LA SOUS-LOCATION - MONTANT DU FERMAGE Le bailleur peut notamment s'opposer à la sous-location, selon l'art. 262 al. 2 let. b CO, lorsque les conditions du bail de sous-location sont abusives en comparaison avec celles du bail principal; la loi envisage ici un loyer de sous-location nettement supérieur au loyer principal, sans que la différence ne soit justifiée par des investissements ou des prestations supplémentaires du locataire. Dans le cas où le locataire afferme une exploitation qu'il a installée dans les locaux loués, la disposition précitée ne peut pas être éludée au moyen d'une dissociation artificielle du fermage en deux montants, l'un rétribuant l'usage des locaux, seul soumis à une comparaison avec le loyer principal, et l'autre rétribuant les autres choses et droits composant l'exploitation affermée. L'appréciation des conditions de la sous-location ne s'effectue pas par rapport aux conditions usuelles dans le secteur économique concerné mais uniquement par rapport aux conditions du bail principal ; peu importe donc que le sous-fermage soit raisonnable relativement au chiffre d'affaires de l'établissement. Lorsque le locataire principal a racheté du mobilier et des installations déjà présents dans les locaux, l'investissement auquel il a consenti est calculé d'après sa dépense effective et non d'après la valeur intrinsèque de ces choses.

Volltext

Résumé: CARACTÈRE ABUSIF DE LA SOUS-LOCATION - MONTANT DU FERMAGE Le bailleur peut notamment s'opposer à la sous-location, selon l'art. 262 al. 2 let. b CO, lorsque les conditions du bail de sous-location sont abusives en comparaison avec celles du bail principal; la loi envisage ici un loyer de sous-location nettement supérieur au loyer principal, sans que la différence ne soit justifiée par des investissements ou des prestations supplémentaires du locataire. Dans le cas où le locataire afferme une exploitation qu'il a installée dans les locaux loués, la disposition précitée ne peut pas être éludée au moyen d'une dissociation artificielle du fermage en deux montants, l'un rétribuant l'usage des locaux, seul soumis à une comparaison avec le loyer principal, et l'autre rétribuant les autres choses et droits composant l'exploitation affermée. L'appréciation des conditions de la sous-location ne s'effectue pas par rapport aux conditions usuelles dans le secteur économique concerné mais uniquement par rapport aux conditions du bail principal ; peu importe donc que le sous-fermage soit raisonnable relativement au chiffre d'affaires de l'établissement. Lorsque le locataire principal a racheté du mobilier et des installations déjà présents dans les locaux, l'investissement auquel il a consenti est calculé d'après sa dépense effective et non d'après la valeur intrinsèque de ces choses.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER; RÉSILIATION ANTICIPÉE;
SOUS-LOCATION ; SOUS-AFFERMAGE

Normes: Normes: CO.262; CO.257f.al.3

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