

GE_GERICHTE 4A_524/2018 vom 8. April 2019

GE Cour de justice, 2019-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_524_2018

FR: GE_GERICHTE 4A_524/2018 du 8 avril 2019

IT: GE_GERICHTE 4A_524/2018 del 8 aprile 2019

Regeste

Résumé: INDEMNITÉS POUR OCCUPATION ILLICITE - SOUS-OCCUPANT À TITRE GRATUIT Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire (cf. aussi art. 273b al. 1 CO). Il en découle qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes. Le propriétaire ne dispose que d'une action en revendication contre le sous-locataire lorsqu'il veut obtenir la libération des locaux de la part de celui-ci. Ce n'est que dans trois cas limitativement énumérés par la loi qu'un lien contractuel entre le bailleur et le sous-locataire et donc une action contractuelle du premier contre le second sont admis (utilisation de la chose non conforme à l'usage prévu dans le bail principal (art. 262 al. 3 2e phr. CO), exercice du droit de rétention en matière de bail commercial (art. 268 al. 2 CO) et sous-location fictive (art. 273b al. 2 CO)). La résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et c'est à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire. Par conséquent, le propriétaire peut réclamer une indemnité au sous-locataire possesseur qui continue d'utiliser les locaux après l'expiration du bail principal en sachant que le bailleur n'entend pas lui en céder l'usage gratuitement car il est alors de mauvaise foi, en vertu de l'art. 940 CC. Il n'en va pas différemment lorsque l'usage a été concédé au sous-occupant à titre gratuit par le locataire principal.

Volltext

Résumé: INDEMNITÉS POUR OCCUPATION ILLICITE - SOUS-OCCUPANT À TITRE GRATUIT Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire (cf. aussi art. 273b al. 1 CO). Il en découle qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes. Le propriétaire ne dispose que d'une action en revendication contre le sous-locataire lorsqu'il veut obtenir la libération des locaux de la part de celui-ci. Ce n'est que dans trois cas limitativement énumérés par la loi qu'un lien contractuel entre le bailleur et le sous-locataire et donc une action contractuelle du premier contre le second sont admis (utilisation de la chose non conforme à l'usage prévu dans le bail principal (art. 262 al. 3 2e phr. CO), exercice du droit de rétention en matière de bail commercial (art. 268 al. 2 CO) et sous-location fictive (art. 273b al. 2 CO)). La résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et c'est à partir de l'expiration du bail

principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire. Par conséquent, le propriétaire peut réclamer une indemnité au sous-locataire possesseur qui continue d'utiliser les locaux après l'expiration du bail principal en sachant que le bailleur n'entend pas lui en céder l'usage gratuitement car il est alors de mauvaise foi, en vertu de l'art. 940 CC. Il n'en va pas différemment lorsque l'usage a été concédé au sous-occupant à titre gratuit par le locataire principal.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; SOUS-LOCATION ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; ACTION EN REVENDICATION(DROITS RÉELS) ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE

Normes: Normes: CO.262; CO.273b; CC.641; CC.940

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