

GE_GERICHTE 4A_557/2024 vom 23. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_557_2024

FR: GE_GERICHTE 4A_557/2024 du 23 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE 4A_557/2024 del 23 settembre 2025

Regeste

Résumé: MOTIF DU CONGE S'AVERE "PAS VRAI" - CONGE ANNULABLE Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Par ailleurs, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La bailleresse insiste sur les principes théoriques, et souligne notamment qu'un bail peut " librement " être résilié de façon ordinaire, soit sans motif " particulier ", quand bien même les conséquences peuvent être pénibles pour le locataire; qu'il faut se placer au moment où le congé a été notifié pour juger de sa légitimité; ou encore, qu'un congé abusif doit non seulement reposer sur un motif erroné, mais aussi masquer un dessein abusif, lequel ferait défaut en l'occurrence. En l'espèce, l'autorité précédente ne s'est pas trompée en disant que le motif invoqué au moment de signifier le congé n'était " pas vrai ", puis en jugeant en droit que la bailleresse avait brandi un motif nouveau et tardif, en expliquant ne pas pouvoir tolérer que le locataire utilise aussi les locaux litigieux " pour tromper les autorités administratives ". La conséquence tirée en droit, respectivement l'appréciation exercée par la Cour de justice, n'appelle pas d'intervention du Tribunal fédéral. En d'autres termes, il ne peut qu'entériner l'annulabilité du congé (art. 271 al. 1 CO).

Volltext

Résumé: MOTIF DU CONGE S'AVERE "PAS VRAI" - CONGE ANNULABLE Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Par ailleurs, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La bailleresse insiste sur les principes théoriques, et souligne notamment qu'un bail peut " librement " être résilié de façon ordinaire, soit sans motif " particulier ", quand bien même les conséquences peuvent être pénibles pour le locataire; qu'il faut se placer au moment où le congé a été notifié pour juger de sa légitimité; ou encore, qu'un congé abusif doit non seulement reposer sur un motif erroné, mais aussi masquer un dessein abusif, lequel ferait défaut en l'occurrence. En l'espèce, l'autorité précédente ne s'est pas trompée en disant que le motif invoqué au moment de signifier le congé n'était " pas vrai ", puis en jugeant en droit que la bailleresse avait brandi un motif nouveau et tardif, en expliquant ne pas pouvoir tolérer que le locataire utilise aussi les locaux litigieux " pour tromper les autorités administratives ". La conséquence tirée en droit, respectivement l'appréciation exercée par la Cour de justice, n'appelle pas d'intervention du Tribunal fédéral. En d'autres termes, il ne peut qu'entériner l'annulabilité du congé (art. 271 al. 1 CO).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉSILIATION;MOTIF

Normes: Normes: CO.271

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