

GE_GERICHTE 4A_603/2024 vom 5. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_603_2024

FR: GE_GERICHTE 4A_603/2024 du 5 mai 2025

IT: GE_GERICHTE 4A_603/2024 del 5 maggio 2025

Regeste

Résumé: CONGE POUR DEF AUT DE PAIEMENT - LOCATION DE CH OSES ACCESSOIRES (ABRI PC, LOCAL A VELOS) Les intérêts des parties doivent être pris en compte pour déterminer si des contrats conclus séparément sur des objets fonctionnellement liés doivent être traités de manière uniforme ou isolée. Si le locataire est en retard dans le paiement du loyer pour un bien accessoire, il convient d'examiner si les différents bien loués peuvent être utilisés ou loués indépendamment les uns des autres. Si le bail principal est un bail d'habitation ou un bail commercial, il faut tenir compte du besoin de protection accru du locataire ; une approche isolée se justifie si le bailleur est en mesure de louer lui-même l'objet secondaire à un autre locataire. En l'occurrence, l'autorité cantonale a retenu l'existence d'un lien fonctionnel ainsi que l'identité des parties (la présence supplémentaire de la conjointe du locataire sur le contrat du logement ne remettant pas en cause cette identité), si bien que le bailleur qui résilie l'habitation aurait dû respecter la procédure de mise en demeure prévue à l'art. 257d CO également avant de résilier le bail de l'abri PC et celui du local à vélos, ce qu'il n'a pas fait. Les résiliations sont donc nulles.

Volltext

Résumé: CONGE POUR DEF AUT DE PAIEMENT - LOCATION DE CH OSES ACCESSOIRES (ABRI PC, LOCAL A VELOS) Les intérêts des parties doivent être pris en compte pour déterminer si des contrats conclus séparément sur des objets fonctionnellement liés doivent être traités de manière uniforme ou isolée. Si le locataire est en retard dans le paiement du loyer pour un bien accessoire, il convient d'examiner si les différents bien loués peuvent être utilisés ou loués indépendamment les uns des autres. Si le bail principal est un bail d'habitation ou un bail commercial, il faut tenir compte du besoin de protection accru du locataire ; une approche isolée se justifie si le bailleur est en mesure de louer lui-même l'objet secondaire à un autre locataire. En l'occurrence, l'autorité cantonale a retenu l'existence d'un lien fonctionnel ainsi que l'identité des parties (la présence supplémentaire de la conjointe du locataire sur le contrat du logement ne remettant pas en cause cette identité), si bien que le bailleur qui résilie l'habitation aurait dû respecter la procédure de mise en demeure prévue à l'art. 257d CO également avant de résilier le bail de l'abri PC et celui du local à vélos, ce qu'il n'a pas fait. Les résiliations sont donc nulles.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉSILIATION;CHOSE ACCESSOIRE

Normes: Normes: CO.253a; CO.266e

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