

GE_GERICHTE 4A_639/2018 vom 21. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_639_2018

FR: GE_GERICHTE 4A_639/2018 du 21 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE 4A_639/2018 del 21 novembre 2019

Regeste

Résumé: BESOIN PROPRE ET URGENT DU BAILLEUR - CONDITIONS Le besoin propre et urgent du bailleur suppose la réalisation de deux conditions. Premièrement, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Deuxièmement, le besoin du bailleur doit être urgent. La notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle. Sous son aspect temporel, le besoin doit être immédiat et actuel. Dans le cas d'une résiliation fondée sur l'art. 271a al. 3 let. a CO, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser entre la date indiquée dans la résiliation et la date pour laquelle une résiliation est possible après la fin du délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Le besoin doit en outre être actuel, de sorte qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas. Sous son aspect matériel, le besoin urgent doit être réel en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (gewisse Bedeutung). Il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il renonce à utiliser les locaux loués; il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation de contrainte ou de nécessité. En outre, la notion d'urgence est relative: même si le besoin urgent du bailleur fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail. La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 in initio CO).

Volltext

Résumé: BESOIN PROPRE ET URGENT DU BAILLEUR - CONDITIONS Le besoin propre et urgent du bailleur suppose la réalisation de deux conditions. Premièrement, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Deuxièmement, le besoin du bailleur doit être urgent. La notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle. Sous son aspect temporel, le besoin doit être immédiat et actuel. Dans le cas d'une résiliation fondée sur l'art. 271a al. 3 let. a CO, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser entre la date indiquée dans la résiliation et la date pour laquelle une résiliation est possible après la fin du délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Le besoin doit en outre être actuel, de sorte qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas. Sous son aspect matériel, le besoin urgent doit être réel en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (gewisse Bedeutung). Il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons (par exemple

personnelles), on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il renonce à utiliser les locaux loués; il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation de contrainte ou de nécessité. En outre, la notion d'urgence est relative: même si le besoin urgent du bailleur fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail. La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 in initio CO).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉSILIATION;PROTECTION CONTRE LES CONGÉS;USAGE PERSONNEL;BESOIN(EN GÉNÉRAL)

Normes: Normes: CO.271a.al3.leta

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