

GE_GERICHTE 4A_66/2021 vom 22. Juli 2021

GE Cour de justice, 2021-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_66_2021

FR: GE_GERICHTE 4A_66/2021 du 22 juillet 2021

IT: GE_GERICHTE 4A_66/2021 del 22 luglio 2021

Regeste

Résumé: CONTRAT DE PRÊT - OCCUPATION ILLÉGITIME D'UN LOGEMENT - INDEMNITÉ - DEGRÉ DE LA PREUVE Un locataire qui continue d'occuper des locaux à la fin du contrat de bail le fait sans droit ; le bailleur peut donc lui réclamer une indemnité pour occupation illégitime des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer. Dans ce cas, le bailleur n'a pas à prouver son dommage (c'est-à-dire à démontrer qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique). Lorsqu'une personne au bénéfice d'un contrat de prêt sur un logement (qui ne paie donc pas de loyer pour l'utilisation du bien) ne le quitte pas à la fin du contrat, le prêteur peut également avoir droit à une indemnité pour l'occupation sans droit du logement. Dans ce cas, le prêteur – contrairement au bailleur – n'est pas libéré de l'obligation de prouver son dommage. Celui-ci correspond au loyer qu'il aurait pu obtenir durant la période d'occupation illégitime. En droit du bail, la norme qui tend à fixer un loyer par rapport aux loyers du marché est l'art. 269a let. a CO, se référant au critère des loyers usuels de la localité ou du quartier. La preuve des loyers usuels doit être apportée au degré de la certitude (preuve stricte). Dans le cas présent, vu les particularités du cas d'espèce (logement de 280m2 dans un immeuble de standing), le Tribunal fédéral retient qu'une telle preuve stricte ne peut être exigée du prêteur, lequel se trouve ainsi dans un état de nécessité quant à la preuve, bénéficiant de la preuve facilitée de l'art. 42 al. 2 CO.

Volltext

Résumé: CONTRAT DE PRÊT - OCCUPATION ILLÉGITIME D'UN LOGEMENT - INDEMNITÉ - DEGRÉ DE LA PREUVE Un locataire qui continue d'occuper des locaux à la fin du contrat de bail le fait sans droit ; le bailleur peut donc lui réclamer une indemnité pour occupation illégitime des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer. Dans ce cas, le bailleur n'a pas à prouver son dommage (c'est-à-dire à démontrer qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique). Lorsqu'une personne au bénéfice d'un contrat de prêt sur un logement (qui ne paie donc pas de loyer pour l'utilisation du bien) ne le quitte pas à la fin du contrat, le prêteur peut également avoir droit à une indemnité pour l'occupation sans droit du logement. Dans ce cas, le prêteur – contrairement au bailleur – n'est pas libéré de l'obligation de prouver son dommage. Celui-ci correspond au loyer qu'il aurait pu obtenir durant la période d'occupation illégitime. En droit du bail, la norme qui tend à fixer un loyer par rapport aux loyers du marché est l'art. 269a let. a CO, se référant au critère des loyers usuels de la localité ou du quartier. La preuve des loyers usuels doit être apportée au degré de la certitude (preuve stricte). Dans le cas présent, vu les particularités du cas d'espèce (logement de 280m2 dans un immeuble de standing), le Tribunal fédéral retient qu'une telle preuve stricte ne peut être exigée du prêteur, lequel se trouve ainsi dans un état de nécessité quant à la preuve, bénéficiant de la preuve facilitée de l'art. 42 al. 2 CO.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;PRÊT À USAGE;INDEMNITÉ POUR
OCCUPATION ILLICITE

Normes: Normes: CO.42; CO.269a.leta; CO.305ss; CO.253

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