

GE_GERICHTE 4A_70/2024 vom 6. August 2024

GE Cour de justice, 2024-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_70_2024

FR: GE_GERICHTE 4A_70/2024 du 6 août 2024

IT: GE_GERICHTE 4A_70/2024 del 6 agosto 2024

Regeste

Résumé: CONGE POUR BESOIN PROPRE D'UN LOCAL COMMERCIAL - TRAVAUX DE TRANSFORMATION DES LOCAUX - EXIGENCE D'UN PROJET SUFFISAMMENT MÛR ET ELABORE ? Dans le cadre d'une résiliation donnée afin que le bailleur ou l'un de ses proches puisse disposer des locaux pour ses propres besoins, il s'agit de déterminer si le motif avancé est réel ou fait figure de simple prétexte. Dans ce contexte, il est possible pour le locataire de tirer argument de l'impossibilité à laquelle se heurte le projet de changement d'affectation et/ou les travaux de transformation que le bailleur envisage de faire dans cette perspective. Si le projet du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé, le besoin propre avancé par le bailleur apparaîtra plutôt comme un prétexte. La preuve de cette impossibilité objective incombe au locataire. En revanche, l'exigence voulant que le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré - permettant de constater concrètement qu'il est nécessaire que le locataire quitte les locaux - vaut dans le contexte d'une résiliation donnée pour effectuer des travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation, mais pas dans celui d'une résiliation pour besoin propre du bailleur ou de l'un de ses proches. Dans ce dernier cas, il est bien évident qu'il est nécessaire que le locataire quitte les locaux puisque le bailleur entend les récupérer pour ses propres besoins ou ceux de l'un de ses proches. Exprimé autrement, ce ne sont pas les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ du locataire, mais bien les besoins du bailleur ou de ses proches.

Volltext

Résumé: CONGE POUR BESOIN PROPRE D'UN LOCAL COMMERCIAL - TRAVAUX DE TRANSFORMATION DES LOCAUX - EXIGENCE D'UN PROJET SUFFISAMMENT MÛR ET ELABORE ? Dans le cadre d'une résiliation donnée afin que le bailleur ou l'un de ses proches puisse disposer des locaux pour ses propres besoins, il s'agit de déterminer si le motif avancé est réel ou fait figure de simple prétexte. Dans ce contexte, il est possible pour le locataire de tirer argument de l'impossibilité à laquelle se heurte le projet de changement d'affectation et/ou les travaux de transformation que le bailleur envisage de faire dans cette perspective. Si le projet du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé, le besoin propre avancé par le bailleur apparaîtra plutôt comme un prétexte. La preuve de cette impossibilité objective incombe au locataire. En revanche, l'exigence voulant que le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré - permettant de constater concrètement qu'il est nécessaire que le locataire quitte les locaux - vaut dans le contexte d'une résiliation donnée pour effectuer des travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation, mais pas dans celui d'une résiliation pour besoin propre du bailleur ou de l'un de ses proches. Dans ce dernier cas, il est bien évident qu'il est

nécessaire que le locataire quitte les locaux puisque le bailleur entend les récupérer pour ses propres besoins ou ceux de l'un de ses proches. Exprimé autrement, ce ne sont pas les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ du locataire, mais bien les besoins du bailleur ou de ses proches.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉSILIATION;USAGE
PERSONNEL;CHANGEMENT D'AFFECTION

Normes: Normes: CO.271

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