

## **GE\_GERICHTE ACJC/1397/2022 vom 13. Juni 2017**

GE Cour de justice, 2017-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1397\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1397_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1397/2022 du 13 juin 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1397/2022 del 13 giugno 2017

### **Regeste**

Résumé: RESTITUTION - OBLIGATION DE VERIFIER LA CHOSE - MOMENT L'avis des défauts doit être effectué à la « restitution » des locaux – acte qu'a entrepris l'intimé au plus tard le 13 juin 2017, date de réception des clés par la régie en charge de l'immeuble – et non à la date de la résiliation effective du contrat. Ainsi, l'absence éventuelle de validité de la résiliation anticipée, au regard de l'art. 264 CO, ne dispense pas le bailleur de vérifier immédiatement la chose louée au regard des art. 267 et 267a CO. En effet, le devoir de vérification des locaux ne dépend pas, au regard du texte légal et de la jurisprudence, de la validité de la résiliation (anticipé ou non) mais de la restitution effective de la chose louée (cf. supra consid. 4.1.2 et 4.1.3). Cette référence à la restitution plutôt que la résiliation se justifie, afin de garantir la sécurité juridique, dans la mesure où la restitution des locaux se base sur des considérations factuelles ou aisément déterminables (volonté de restituer le bien, restitution des clés et locaux vidés) alors que la résiliation est un acte juridique, susceptible, en droit d'être bail, d'être contesté, annulé ou invalidé, notamment s'il est contraire à la bonne foi (cf. art. 271 ss CO); son échéance n'est ainsi pas toujours certaine ou aisément déterminable, en particulier dans le cadre d'une résiliation anticipée contestée par l'autre partie, comme c'est d'ailleurs le cas en l'espèce.

### **Volltext**

Résumé: RESTITUTION - OBLIGATION DE VERIFIER LA CHOSE - MOMENT L'avis des défauts doit être effectué à la « restitution » des locaux – acte qu'a entrepris l'intimé au plus tard le 13 juin 2017, date de réception des clés par la régie en charge de l'immeuble – et non à la date de la résiliation effective du contrat.

Ainsi, l'absence éventuelle de validité de la résiliation anticipée, au regard de l'art. 264 CO, ne dispense pas le bailleur de vérifier immédiatement la chose louée au regard des art. 267 et 267a CO. En effet, le devoir de vérification des locaux ne dépend pas, au regard du texte légal et de la jurisprudence, de la validité de la résiliation (anticipé ou non) mais de la restitution effective de la chose louée (cf. supra consid. 4.1.2 et 4.1.3).

Cette référence à la restitution plutôt que la résiliation se justifie, afin de garantir la sécurité juridique, dans la mesure où la restitution des locaux se base sur des considérations factuelles ou aisément déterminables (volonté de restituer le bien, restitution des clés et locaux vidés) alors que la résiliation est un acte juridique, susceptible, en droit d'être bail, d'être contesté, annulé ou invalidé, notamment s'il est contraire à la bonne foi (cf. art. 271 ss CO); son échéance n'est ainsi pas toujours certaine ou aisément déterminable, en particulier dans le cadre d'une résiliation anticipée contestée par l'autre partie, comme c'est d'ailleurs le cas en l'espèce.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RESTITUTION ANTICIPÉE;DÉFAUT DE LA CHOSE

Normes: Normes: CO.267a

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