

## **GE\_GERICHTE ACJC/1502/2008 vom 8. Dezember 2008**

GE Cour de justice, 2008-12-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1502\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1502_2008)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1502/2008 du 8 décembre 2008

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1502/2008 del 8 dicembre 2008

### **Regeste**

Résumé: BAIL À FERME NON AGRICOLE - TRAVAUX À PLUS-VALUE - ACCORD ÉCRIT DU BAILLEUR L'article 299 al. 2 let. b CO, tout comme l'article 260a CO, soumet l'indemnité à laquelle le fermier a droit lorsqu'il a procédé à des rénovations ou modifications de la chose louée à l'existence d'un accord écrit du bailleur. Si le législateur a prescrit l'existence d'un accord écrit du bailleur, c'est avant tout pour des motifs de sécurité juridique, à savoir afin de faciliter la preuve et éviter des conflits en fin de bail. Cette forme écrite ne constitue dès lors pas une forme qualifiée au sens de l'article 11 CO, de sorte qu'elle n'est pas une condition de validité de l'accord. En effet, si le bailleur n'a donné son accord que de manière orale ou tacite, en ne réagissant pas à l'exécution des travaux, et qu'il se prévaut ultérieurement de l'absence de forme écrite, il peut commettre, selon les circonstances, un abus de droit au sens de l'article 2 al. 2 CC (David LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 827-828). En l'espèce, la présence du bailleur lors de l'exécution des travaux et de l'inauguration organisée dans les locaux une fois les travaux terminés permet de déduire qu'il ne s'est jamais opposé aux travaux qui y ont été effectués.

### **Volltext**

Résumé: BAIL À FERME NON AGRICOLE - TRAVAUX À PLUS-VALUE - ACCORD ÉCRIT DU BAILLEUR L'article 299 al. 2 let. b CO, tout comme l'article 260a CO, soumet l'indemnité à laquelle le fermier a droit lorsqu'il a procédé à des rénovations ou modifications de la chose louée à l'existence d'un accord écrit du bailleur. Si le législateur a prescrit l'existence d'un accord écrit du bailleur, c'est avant tout pour des motifs de sécurité juridique, à savoir afin de faciliter la preuve et éviter des conflits en fin de bail. Cette forme écrite ne constitue dès lors pas une forme qualifiée au sens de l'article 11 CO, de sorte qu'elle n'est pas une condition de validité de l'accord. En effet, si le bailleur n'a donné son accord que de manière orale ou tacite, en ne réagissant pas à l'exécution des travaux, et qu'il se prévaut ultérieurement de l'absence de forme écrite, il peut commettre, selon les circonstances, un abus de droit au sens de l'article 2 al. 2 CC (David LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 827-828). En l'espèce, la présence du bailleur lors de l'exécution des travaux et de l'inauguration organisée dans les locaux une fois les travaux terminés permet de déduire qu'il ne s'est jamais opposé aux travaux qui y ont été effectués.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A FERME; PLUS-VALUE; INDEMNITE(EN GENERAL); FORME ECRITE; APPROBATION(EN GENERAL); BAILLEUR(BAIL A LOYER)

Normes: Normes: CO.299.al.2.let.b; CO.260a; CO.11

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