

GE_GERICHTE ACJC/975/2020 vom 9. Juli 2020

GE Cour de justice, 2020-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_975_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/975/2020 du 9 juillet 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/975/2020 del 9 luglio 2020

Regeste

Résumé: LOCAUX NUS - AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE - INDEMNITÉ - CONDITIONS Lorsque les locaux loués à l'état brut ne sont rendus exploitables pour l'affectation convenue que par les travaux effectués par le locataire, ceux-ci ne tombent pas sous le coup de l'art. 260a al. 1 CO, car il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de rénovation. En principe, le locataire n'a pas droit à une indemnité en cas de plus-value à la fin du bail (art. 260a al. 3 CO) car les parties en ont d'ordinaire tenu compte dans la fixation de loyer (loyer réduit). Si le loyer ne tient pas compte de l'investissement du locataire, il faut prévoir une indemnité par le bailleur à la fin du bail et en définir le mode de calcul. Si aucune compensation n'est prévue, la doctrine se partage entre une obligation du bailleur d'indemniser en fin de bail sur une application analogique de l'art. 260a al. 3 CO (cf. CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts (Rohbaumiete), in 20ème Séminaire sur le droit du bail, Neûchatel 2018, n. 167, note de bas de page ch. 217 et auteurs cités) ou de celle de l'art. 256 CO (AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, ad art. 260a CO, n. 30). Dans le cas d'espèce, les travaux d'aménagement ne peuvent être considérés comme des travaux d'entretien ou de rénovation et n'ouvrent en principe pas le droit à une indemnité pour plus-value au sens de l'art. 260a al. 3 CO, sauf si les parties n'ont prévu aucune compensation. Or, que les travaux soient considérés comme des travaux à plus-value soumis directement à l'art. 260a al. 3 CO ou comme des travaux d'aménagement pour lesquels aucune compensation n'a été prévue pouvant bénéficier de l'application analogique de l'art. 260a al. 3 CO préconisée par une partie de la doctrine, la disposition en question conserve son caractère dispositif et laisse place à la liberté contractuelle des parties. Dans le cas d'espèce, les parties avaient prévu que la locataire renoncerait à toute indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value effectués dans les locaux.

Volltext

Résumé: LOCAUX NUS - AMÉNAGEMENT PAR LE LOCATAIRE - INDEMNITÉ - CONDITIONS Lorsque les locaux loués à l'état brut ne sont rendus exploitables pour l'affectation convenue que par les travaux effectués par le locataire, ceux-ci ne tombent pas sous le coup de l'art. 260a al. 1 CO, car il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de rénovation. En principe, le locataire n'a pas droit à une indemnité en cas de plus-value à la fin du bail (art. 260a al. 3 CO) car les parties en ont d'ordinaire tenu compte dans la fixation de loyer (loyer réduit). Si le loyer ne tient pas compte de l'investissement du locataire, il faut prévoir une indemnité par le bailleur à la fin du bail et en définir le mode de calcul. Si aucune compensation n'est prévue, la doctrine se partage entre une obligation du bailleur d'indemniser en fin de bail sur une application analogique de l'art. 260a al. 3 CO (cf. CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts (Rohbaumiete), in 20ème Séminaire sur le droit du bail, Neûchatel 2018, n. 167, note de bas de page ch. 217 et auteurs cités) ou de celle de l'art. 256 CO (AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, ad art. 260a CO, n. 30).

Dans le cas d'espèce, les travaux d'aménagement ne peuvent être considérés comme des travaux d'entretien ou de rénovation et n'ouvrent en principe pas le droit à une indemnité pour plus-value au sens de l'art. 260a al. 3 CO, sauf si les parties n'ont prévu aucune compensation. Or, que les travaux soient considérés comme des travaux à plus-value soumis directement à l'art. 260a al. 3 CO ou comme des travaux d'aménagement pour lesquels aucune compensation n'a été prévue pouvant bénéficier de l'application analogique de l'art. 260a al. 3 CO préconisée par une partie de la doctrine, la disposition en question conserve son caractère dispositif et laisse place à la liberté contractuelle des parties. Dans le cas d'espèce, les parties avaient prévu que la locataire renoncerait à toute indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value effectués dans les locaux.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉNOVATION
D'IMMEUBLE;PLUS-VALUE

Normes: Normes: CO.260a

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