

GE_GERICHTE 4A_337/2022 vom 24. Oktober 2023

GE Cour de justice, 2023-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_337_2022

FR: GE_GERICHTE 4A_337/2022 du 24 octobre 2023

IT: GE_GERICHTE 4A_337/2022 del 24 ottobre 2023

Regeste

Résumé: QUALIFICATION D'UNE CONSTRUCTION (MOBILIERE OU IMMOBILIERE) L'art. 677 CC dispose que les constructions légères, telles que des chalets ou des baraques, élevées sur le fond d'autrui et érigées sans intention de les y établir de manière permanente, appartiennent aux propriétaires de ces choses. Selon la jurisprudence, une construction mobilière doit présenter deux éléments, soit l'intention des parties d'établir une relation temporaire entre la chose et le fond (élément subjectif) et un lien externe entre la chose et le fond qui doit être, dans une certaine mesure, reconnaissable extérieurement (élément objectif). L'intention des parties revêt une importance particulière. Il s'agit du premier critère qui doit être apprécié au moment de la date de la construction des installations litigieuses, les documents contractuels sont à cet égard déterminants. Ainsi, ce n'est que si la construction a été solidement liée au sol dès le départ, au point de devenir un élément essentiel selon l'usage local, que l'intention initiale des parties n'est pas décisive. En l'espèce, en se fondant sur l'intention des parties lors de la construction, le Tribunal fédéral estime que les chalets étaient des constructions mobilières. Il avait toujours été prévu que les chalets seraient enlevés en cas de résiliation des baux portant sur les terrains. Dans la mesure où il a été jugé que les contrats portaient sur des terrains uniquement, les règles de protection contre les congés abusifs des art. 271 ss CO n'étaient pas applicables puisqu'elles ne l'étaient que pour des baux d'habitations et des locaux commerciaux. Les locataires ne pouvaient donc pas prétendre à une protection contre les congés. Il n'y avait pas de place non plus pour une application par analogie des art. 271 ss CO, les contrats de bail des terrains prévoyant expressément qu'en cas de congé, les chalets devaient être enlevés.

Volltext

Résumé: QUALIFICATION D'UNE CONSTRUCTION (MOBILIERE OU IMMOBILIERE) L'art. 677 CC dispose que les constructions légères, telles que des chalets ou des baraques, élevées sur le fond d'autrui et érigées sans intention de les y établir de manière permanente, appartiennent aux propriétaires de ces choses. Selon la jurisprudence, une construction mobilière doit présenter deux éléments, soit l'intention des parties d'établir une relation temporaire entre la chose et le fond (élément subjectif) et un lien externe entre la chose et le fond qui doit être, dans une certaine mesure, reconnaissable extérieurement (élément objectif). L'intention des parties revêt une importance particulière. Il s'agit du premier critère qui doit être apprécié au moment de la date de la construction des installations litigieuses, les documents contractuels sont à cet égard déterminants. Ainsi, ce n'est que si la construction a été solidement liée au sol dès le départ, au point de devenir un élément essentiel selon l'usage local, que l'intention initiale des parties n'est pas décisive. En l'espèce, en se fondant sur l'intention des parties lors de la construction, le Tribunal fédéral estime que les chalets étaient des constructions mobilières. Il avait toujours été

prévu que les chalets seraient enlevés en cas de résiliation des baux portant sur les terrains. Dans la mesure où il a été jugé que les contrats portaient sur des terrains uniquement, les règles de protection contre les congés abusifs des art. 271 ss CO n'étaient pas applicables puisqu'elles ne l'étaient que pour des baux d'habitations et des locaux commerciaux. Les locataires ne pouvaient donc pas prétendre à une protection contre les congés. Il n'y avait pas de place non plus pour une application par analogie des art. 271 ss CO, les contrats de bail des terrains prévoyant expressément qu'en cas de congé, les chalets devaient être enlevés.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;CONSTRUCTION MOBILIÈRE

Normes: Normes: CC.677.al1; CO.271

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