

GE_GERICHTE ACJC/299/2023 vom 6. März 2023

GE Cour de justice, 2023-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_299_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/299/2023 du 6 mars 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/299/2023 del 6 marzo 2023

Regeste

Résumé: RESILIATION POUR TRAVAUX - LDTR - RELOGEMENT La LDTR contient des prescriptions concernant la présence de locataires dans l'immeuble à transformer ou dont l'affectation doit être changée. Ainsi, l'art. 42 al. 4 LDTR prévoit que l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive. En outre, à teneur de l'art. 43 al. 1 1ère phr. LDTR, le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter "en dehors de toute résiliation de bail", lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la LDTR. Selon la jurisprudence, l'expression "en dehors de toute résiliation du bail" ne signifie pas que toute résiliation de bail est interdite durant la procédure d'autorisation des travaux. Elle signifie tout au plus que l'obligation d'informer et de consulter les locataires est indépendante de la procédure de résiliation de bail et ne produit aucun effet sur les conditions de celle-ci. Prise dans ce sens, la formule contestée n'offre aucune protection spéciale aux locataires et laisse au droit fédéral le soin de régler les questions touchant aux résiliations. Une telle disposition se prête donc à une interprétation conforme au droit fédéral. Le Tribunal fédéral a aussi retenu qu'une loi au terme de laquelle la demande de vendre un appartement loué devrait être déposée en dehors de toute résiliation de bail, constituait une mesure de protection des locataires incompatible avec le droit fédéral. Ainsi, la mention "en dehors de toute résiliation du bail" ne produit aucun effet dans les rapports entre bailleurs et locataires et ne peut en aucun cas empêcher une résiliation de bail dans la procédure d'information et de consultation qu'elle institue. Ainsi, seuls les locataires en possession d'un bail en cours peuvent prétendre au relogement en vertu de la LDTR, mais non ceux qui voient leur bail résilié, ce qui est le cas en l'espèce.

Volltext

Résumé: RESILIATION POUR TRAVAUX - LDTR - RELOGEMENT La LDTR contient des prescriptions concernant la présence de locataires dans l'immeuble à transformer ou dont l'affectation doit être changée. Ainsi, l'art. 42 al. 4 LDTR prévoit que l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive. En outre, à teneur de l'art. 43 al. 1 1ère phr. LDTR, le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter "en dehors de toute résiliation de bail", lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la LDTR. Selon la jurisprudence, l'expression "en dehors de toute résiliation du bail" ne signifie pas que toute résiliation de bail est interdite durant la procédure d'autorisation des travaux. Elle signifie tout au plus que l'obligation d'informer et de consulter les locataires est indépendante de la procédure de résiliation de bail et ne produit aucun effet sur les conditions de celle-ci. Prise dans ce sens, la formule contestée n'offre aucune protection spéciale aux locataires et laisse au droit fédéral le soin de régler les questions touchant aux résiliations. Une telle disposition se prête donc à une interprétation conforme au droit fédéral. Le Tribunal fédéral a aussi

retenu qu'une loi au terme de laquelle la demande de vendre un appartement loué devrait être déposée en dehors de toute résiliation de bail, constituait une mesure de protection des locataires incompatible avec le droit fédéral. Ainsi, la mention "en dehors de toute résiliation du bail" ne produit aucun effet dans les rapports entre bailleurs et locataires et ne peut en aucun cas empêcher une résiliation de bail dans la procédure d'information et de consultation qu'elle institue. Ainsi, seuls les locataires en possession d'un bail en cours peuvent prétendre au relogement en vertu de la LDTR, mais non ceux qui voient leur bail résilié, ce qui est le cas en l'espèce.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉSILIATION

Normes: Normes: LDTR.42.a14; LDTR.43.a11

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