

GE_GERICHTE C/12583/2013 vom 3. August 2016

GE Cour de justice, 2016-08-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12583_2013

FR: GE_GERICHTE C/12583/2013 du 3 août 2016

IT: GE_GERICHTE C/12583/2013 del 3 agosto 2016

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; RÉSILIATION ABUSIVE ; DROIT À LA PREUVE ; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; CHOSE LOUÉE ; CHOSE ACCESSOIRE ; LOCAL PROFESSIONNEL ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CPC.150; CO.271;

Erwägungen

E. 3

. Avant de trancher de la question des prolongations accordées et requises, il convient de vérifier ce qu'il en est de la solution retenue par les premiers juges (inapplicabilité des art. 271 s CO) et contestée par les locataires relativement au bail portant sur le terrain de 300 m² de surface, loué et utilisé pour l'atelier mécanique exploité par feu B_____ et son fils, E_____.

E. 3.1

Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. a CO). Sont réputés choses louées, dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux au sens de l'art. 253a al. 1 er CO, non seulement les biens mobiliers, mais aussi les biens immobiliers comme les garages, les places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que de jardins (art. 1 OBLF; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 11 ad art. 253a CO). De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes (ATF 125 III 231, consid. 2, JdT 2000 I 194). En revanche, la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1402; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 12 ad art. 253a CO). Lorsque les conditions de l'art. 253a CO sont remplies, c'est la volonté des parties au contrat qui permet de décider s'il existe un rapport contractuel unique ou des rapports connexes. Dans le cas du rapport contractuel unique, la chose principale et la chose accessoire partagent le même sort juridique (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 14 ad art. 253a CO). Le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le logement ou le local commercial (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ch. 4.4.1. p. 126). Les articles 271 ss CO sont applicables aux locaux d'habitation et aux locaux commerciaux.

E. 3.3

En l'espèce, il est admis que le contrat portant sur le terrain loué pour l'installation d'un atelier mécanique n'est pas un contrat portant sur un local commercial. La location de ce terrain a fait l'objet d'un contrat signé en 1988 entre feu B_____ et G_____, soit les mêmes parties que le bail portant sur le logement, de 1973. Le terrain se trouve à proximité immédiate de celui-ci. Or, la destination des locaux n'est pas liée, en ce sens que le logement a toujours servi à l'habitation des époux A_____ et B_____, alors que le terrain sur lequel a été installé un atelier mécanique a été loué en vue d'une exploitation commerciale. Celle-ci aurait pu avoir lieu dans un tout autre lieu. Le contrat signé pour le terrain ne l'a pas été en lien avec l'usage de l'appartement, même si la situation de proximité entre les deux objets a pu à l'évidence avoir un effet pratique pour feu B_____. Il en est différemment du terrain loué pour l'utilisation d'un jardin potager, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux et loyers. Il s'agit bien de rapports connexes mais pas d'un lien contractuel unique, au sens de la doctrine susmentionnée. En conséquence, il faut admettre que le terrain sur lequel a été installé un atelier mécanique n'a pas a été loué avec le logement au sens de l'art. 253a al. 1 CO. Le sort du contrat relatif au terrain ne peut ainsi pas suivre celui du contrat qui porte sur le logement et bénéficier de la protection contre les congés des articles 271ss CO. Le rejet de la contestation du congé portant sur cet objet, les art. 271 ss CO étant inapplicables, solution retenue par les premiers juges, doit par conséquent être confirmé.

E. 4

Reste dès lors à examiner ce qu'il en est des prolongations accordées par les premiers juges s'agissant des baux portant sur le logement et le jardin. Les appelants remettent en question à titre subsidiaire la durée de la prolongation accordée par le Tribunal des baux et loyers et concluent à une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans pour les trois objets. Quant à l'intimée et appelante sur appel joint, elle soutient que les héritiers de feu B_____ ne peuvent pas se prévaloir des moyens qui étaient personnellement attachés à ce dernier ainsi qu'à son épouse décédée, de sorte qu'ils ne pourraient demander une prolongation de bail que s'ils établissaient que la fin du contrat aurait des conséquences pénibles à leur égard, conformément à l'article 272 CO. L'existence de telles circonstances est contestée.

E. 4.1

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Le juge doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002 consid. 2).

E. 4.2

En l'espèce, suite au décès de feu B_____, intervenu quelques jours avant la notification du jugement querellé, la situation relative aux intérêts des locataires a été modifiée. En effet, ses héritiers - qui sont les mêmes que ceux de feu son épouse - sont tous logés ailleurs que dans le bâtiment faisant l'objet du bail résilié le 16 mai 2013. Force est donc de constater, ainsi que le souligne l'intimée pour appuyer ses conclusions sur appel joint, qu'ils ne disposent pas d'un intérêt juridique à l'octroi d'une prolongation de bail, ne pouvant faire valoir aucune conséquence pénible découlant de la résiliation. Ils n'en ont d'ailleurs pas invoqué, hormis E_____ et seulement en lien avec le bail portant sur le terrain qui ne bénéficie pas de la protection des articles 271ss CO. Le même raisonnement vaut mutatis mutandis s'agissant du terrain utilisé comme jardin potager par feus les époux A_____ et B_____. Au vu de ce qui précède, l'appel joint sera admis et les prolongations accordées seront annulées.

E. 5

. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182). * * * * *

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