

GE_GERICHTE C/23117/2013 vom 12. Januar 2015

GE Cour de justice, 2015-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23117_2013

FR: GE_GERICHTE C/23117/2013 du 12 janvier 2015

IT: GE_GERICHTE C/23117/2013 del 12 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER; LOGEMENT; CONTESTATION DU CONGÉ | CO.271; CO.2661

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.01.2015 C/23117/2013

BAIL À LOYER; LOGEMENT; CONTESTATION DU CONGÉ | CO.271; CO.2661

C/23117/2013 ACJC/22/2015 du 12.01.2015 sur JTBL/624/2014 (OBL), CONFIRME
Recours TF déposé le 16.02.2015, 4A_109/2015 Descripteurs : BAIL À LOYER;
LOGEMENT; CONTESTATION DU CONGÉ Normes : CO.271; CO.2661 En fait En droit
Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/23117/2013 ACJC/22/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et
loyers du lundi 12 janvier 2015 Entre Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés
_____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juin
2014, comparant par Me Pascal Junod, avocat, rue de la Rôtisserie 6, case postale 3763,
1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes, et
C_____, représenté par D_____, _____ (GE), intimé, comparant en personne. EN FAIT
A. a. C_____, propriétaire des parcelles n os 1_____ et 2_____ de la commune de
E_____, a réalisé sur celles-ci une aire d'accueil pour le relogement des forains et des gens
du voyage devant quitter le site X_____ à E_____, mise en exploitation le 1^{er} septembre
2012. Cette aire d'accueil, dite de Y_____, comporte 51 emplacements tracés au sol,
numérotés, destinés aux forains et 46 destinés aux gens du voyage. b. Par arrêté du 21 juin
2012, le Département des constructions et des technologies de l'information a établi un
règlement intérieur de l'aire d'accueil de Y_____, qui prévoit notamment que seuls les
usagers avec des véhicules en état de marche peuvent séjourner sur l'aire, celle-ci étant
strictement réservée à des installations mobiles (caravanes et mobiles-homes). Toute
construction non autorisée fera l'objet d'une dénonciation auprès des services compétents
(art. 2 al. 2). Tout manquement au règlement, dégradations, troubles graves, rixes, feront
l'objet d'un procès-verbal et entraîneront, en dernier lieu, la résiliation du contrat de séjour
(art. 12). c. Le 31 octobre 2012, C_____, soit pour lui F_____, a conclu un contrat de
séjour avec A_____ et B_____ (ci-après : les époux A_____) pour les emplacements
3_____, 4_____ et 5_____, d'une surface totale de 684 m², sur l'aire d'accueil
susmentionnée. Le règlement précité fait partie intégrante du contrat. Le contrat a été
conclu pour une durée d'un an, débutant le 1^{er} janvier 2013, renouvelable tacitement
d'année en année, le préavis de départ étant de trois mois pour la fin d'un semestre. Le loyer
a été fixé à 855 fr. par mois. d. Par circulaire aux forains et gens du voyage du 24 janvier
2013, C_____, F_____, a précisé que toute installation qui ne s'apparenterait pas
directement à une structure de type mobile-home, caravane ou bloc-container devrait faire,
le cas échéant, l'objet d'une autorisation délivrée par les services compétents, notamment

pour les structures préfabriquées de type chalet, maison ou bungalows, même démontables ou en l'absence d'ancrages et/ou fondations au sol. e. Le 1^{er} février 2013, G_____, du F_____, en charge du site, a écrit à A_____ pour lui recommander de déposer une demande d'autorisation auprès de l'Office des autorisations de construire, avant de passer commande pour une maison de maître en bois, laquelle s'éloignait passablement des véhicules genre mobile-homes et caravanes prévus sur la parcelle. A cette fin, A_____ allègue avoir contacté la Direction des autorisations de construire, qui lui aurait indiqué que la demande devait provenir du propriétaire de la parcelle, et l'aurait redirigé à cet effet auprès de G_____, qu'il aurait contacté et auprès duquel il aurait laissé son dossier, avec les photographies du chalet envisagé. Alléguant n'avoir jamais reçu de réponse explicite de F_____ ni de la Direction des autorisations de construire et devant évacuer rapidement le site X_____, A_____ a commandé un chalet en Pologne et entrepris la construction de celui-ci sur le site de Y_____. f. Par courrier aux forains et gens du voyage du 28 mars 2013, C_____ a complété sa première circulaire, en précisant les tolérances retenues par les services de l'administration en ce qui concernait les gabarits des mobile-homes acceptés à Y_____, à savoir une structure de plain-pied et d'un seul niveau - dont la surface ne dépasse pas la taille d'un emplacement - avec un retrait de sécurité d'un mètre des limites tracées de l'emplacement, étant précisé que ces objets seraient stationnés sans fondations ni ancrage au sol, déplaçables et démontables en tout temps. g. Par courrier recommandé du 26 août 2013, C_____ a informé les époux A_____ de ce que la construction d'un module sans autorisation avait été constatée le 14 août 2013. Cette construction constituait une infraction à la Loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988, contrevenait aux indications adressées aux titulaires d'emplacements et ne respectait pas les dispositions du règlement intérieur. C_____ sommait les intéressés de remettre à l'état d'origine le terrain dans un délai de trente jours dès la notification dudit courrier. A défaut, il résilierait leur contrat de séjour pour non-respect du règlement intérieur et ce, indépendamment des mesures prises par la Direction des autorisations de construire. h. Le 30 août 2013, C_____ a saisi le Tribunal de première instance d'une requête de mesures provisionnelles tendant à ce qu'il soit ordonné aux époux A_____ de cesser la construction en cours sur les emplacements litigieux et à ce qu'il leur soit fait interdiction d'accéder auxdits emplacements. Par ordonnance du 14 février 2014, le Tribunal a considéré qu'il n'était pas compétent pour prononcer les mesures requises, et a rejeté la requête, dans la mesure de sa recevabilité. i. Par courrier du 4 septembre 2013, A_____ a rappelé à la Direction des autorisations de construire qu'il avait tenté de clarifier la situation avant d'entreprendre la construction, mais n'avait obtenu aucune réponse lui permettant de s'organiser différemment avant la date à laquelle il avait dû faire déménager sa famille, y compris ses quatre enfants, du site X_____. Il précisait que le chalet respectait les conditions de surface au sol et relevait qu'une construction similaire se trouvait sur le site X_____ et avait été transférée sur le site de Y_____. j. Par courrier du 26 septembre 2013, C_____ a résilié le contrat de séjour des époux A_____, avec effet au 31 décembre 2013. Cette résiliation a fait l'objet d'une contestation par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'affaire ayant été déclarée non conciliée le 17 février 2014, les époux A_____ ont saisi le Tribunal des baux et loyers d'une action en contestation du congé, concluant à la nullité du congé donné le 26 septembre 2013, subsidiairement à son annulation, et plus subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation de quatre ans. C_____ a conclu à ce que le congé notifié le 26 septembre 2013 pour le 31 décembre 2013 soit déclaré valable et au déboutement des époux A_____.

pour le surplus. k. Les époux A_____ ont également interjeté recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice contre la résiliation de leur contrat de séjour, recours déclaré irrecevable par arrêt du 8 avril 2014, faute de compétence de la Chambre administrative (cause A/3455/2013). l. Par décision du 27 septembre 2013, F_____ a ordonné aux époux A_____ de rétablir la situation conforme à la circulaire du 28 mars 2013 dans un délai de soixante jours. Le recours interjeté par les époux A_____ contre cette décision a été retiré le 8 février 2014. m. Par jugement du 5 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a rejeté la contestation de congé formé par les époux A_____ (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, le Tribunal a considéré que l'objet du contrat de bail liant les parties concernait exclusivement la location d'un terrain nu, que le bail d'un terrain nu n'équivalait pas à la mise à disposition de locaux, que les trois emplacements querellés ne bénéficiaient pas de la protection contre les congés et n'avaient par conséquent pas à faire l'objet d'une résiliation par le biais de la formule officielle exigée par l'art. 266l CO. B. Par acte expédié le 10 juillet 2014 à la Cour de justice, les époux A_____ (ci-après : les appelants) forment appel contre ce jugement. Ils concluent, préalablement, à ce qu'il soit dit et constaté que le titre VIII du Code des obligations est applicable, y compris les chapitres I (notamment des art. 266l et 266o CO) et III (art. 271 ss CO), tout du moins par analogie, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour qu'il procède aux mesures d'instruction et statue sur les conclusions susmentionnées, principalement, à ce qu'il soit dit et constaté que la résiliation du contrat de séjour du 26 septembre 2013 est nulle et non avenue, subsidiairement à ce qu'il soit annulé, et plus subsidiairement encore, à ce qu'une première prolongation du contrat pour une durée de quatre ans soit octroyée. Les appelants produisent cinq pièces, soit un projet de loi déposé le 7 octobre 2012, le recours du 28 octobre 2013 et les l'observations de F_____ du 2 décembre 2013 dans le cadre de la procédure devant la Chambre administrative de la Cour de justice (cause A/3455/2013), la citation à comparaître devant le Tribunal des baux et loyers du 14 mai 2014, et le jugement querellé. Par réponse du 7 août 2014, C_____ (ci-après : l'intimé) conclut au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes autres ou contraires conclusions. Dans une réplique expédiée le 4 septembre 2014, les appelants ont persisté dans leurs conclusions. L'intimée a renoncé à dupliquer. Les parties ont été informées par courrier du 26 septembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la

résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011). 1.2 En l'espèce, le loyer mensuel des emplacements s'élève à 855 fr. et les appelants font valoir la protection contre les congés des art. 271 ss CO. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 L'appel, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) est recevable. 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les actes relatifs à la procédure devant la Chambre administrative (recours et observations), produits pour la première fois en appel sont irrecevables, puisqu'ils auraient pu l'être devant les premiers juges. Le projet de loi, fait notoire (art. 151 CPC), est recevable. 3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les art. 266l et 266o, respectivement 271 et ss CO, ne s'appliquaient pas à la présente cause. La destination de la chose louée était l'habitation, de sorte que ces dispositions devaient s'appliquer, au moins par analogie. 3.1 Le législateur a institué des dispositions spéciales applicables en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux. Les notions d'habitation et de local commercial ne sont toutefois pas définies par le Code des obligations. On entend par habitations les locaux loués pour y habiter, qu'il s'agisse d'appartements et chambres meublés ou non. Ce sont des espaces protégés contre les influences extérieures et garantissant une certaine sphère privée. La location de terrains nus destinés à accueillir de petites maisons de week-end ("cabanons") ne représente pas un bail d'habitation, l'aménagement des constructions par le raccordement à la canalisation ainsi qu'à l'alimentation en eau et en électricité par des conduites souterraines ne suffisant pas à en faire des constructions immobilières, du fait du manque de lien entre lesdits cabanons et le sol (Bohnet/Dietschy, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer, Bohnet/Montini, 2010, n. 2 et 3 ad art. 253a). L'art. 266l CO, qui prévoit que le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton, sous peine de nullité (art. 266o CO), est applicable aux baux d'habitations et de locaux commerciaux. De même les art. 271 et ss CO consacrent la protection contre les congés concernant les baux d'habitations et les locaux commerciaux. Dans un arrêt 4C.128/2006, du 12 juin 2006, dont l'état de fait était presque identique à la présente espèce, le Tribunal fédéral a considéré (consid. 2) qu'un contrat de bail portant sur un emplacement destiné à l'installation de gens du voyage ne bénéficiait pas de la protection contre les congés, puisqu'il ne s'agissait pas de locaux d'habitation. Il a rejeté l'argument du locataire, selon lequel la parcelle lui avait été remise à bail en vue d'y habiter et pour une période durable, malgré un contrat conclu initialement pour deux ans, ce qui devrait rendre applicables les dispositions en matière de

protection contre les congés. Selon le Tribunal fédéral, le locataire ne se trouvait pas dans la même situation qu'un locataire "sédentaire" d'un local d'habitation, puisqu'il occupait une caravane, conçue pour pouvoir être déplacée rapidement. 3.2 En l'espèce, le contrat conclu par les parties porte sur des emplacements aménagés pour les gens du voyage et les forains, soit des personnes par essence non sédentaires. Le règlement d'utilisation prévoit d'ailleurs expressément que ces emplacements sont exclusivement réservés à des installations mobiles, sous réserve d'autorisation contraire. Le contrat n'a pas pour objet une "habitation" au sens défini ci-dessus. Au vu des considérations qui précèdent, les dispositions concernant la forme des congés pour les habitations et les locaux commerciaux (art. 266l et 266o) ne sont pas applicables à ce contrat, pas plus que celles concernant la protection contre les congés (art. 271 et ss CO). Il n'y a pas non plus de place pour une prolongation. Peu importe que les appelants aient loué ces emplacements pour y habiter. C'est parce qu'ils sont des gens du voyage qu'ils y ont eu accès, particularité qui emporte absence de sédentarité. Ils ne peuvent dès lors également bénéficier de la protection accordée aux locataires "sédentaires". Il n'y a pas lieu de trancher la question de savoir si ces dispositions trouveraient application, en cas d'obtention d'une autorisation d'installer une construction de type chalet, maison ou bungalow, les appelants n'étant pas au bénéfice d'une telle dérogation. Le jugement sera confirmé. 4. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juillet 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/624/2014 rendu le 5 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23117/2013-5-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).

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