

GE_GERICHTE C/26410/2006 vom 17. Mai 2010

GE Cour de justice, 2010-05-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26410_2006

FR: GE_GERICHTE C/26410/2006 du 17 mai 2010

IT: GE_GERICHTE C/26410/2006 del 17 maggio 2010

Regeste

; ÉTAT DES LIEUX(CHOSE LOUÉE) ; CONSTRUCTION ET INSTALLATION |
CO.267; CO.667

Erwägungen

E. 1

L'appel, ainsi que l'appel incident, sont recevables pour avoir été déposés dans la forme requise et dans le délai légal (art. 443 al. 1, 444 et 30 al. 1 et 2 LPC).

E. 2

Selon la jurisprudence développée par la Cour de justice, en rapport avec l'art. 56P al. 2 LOJ, tout jugement d'évacuation est rendu en premier ressort, faute d'une valeur litigieuse déterminable (TF, SJ 1997 p. 538 consid. 1b). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 15 ad art. 291 LPC, n° 2 ad art. 445 LPC).

E. 3

L'appelant sollicite que la Cour de céans ordonne la réouverture des enquêtes. L'appelant ne fait aucune mention dans ses écritures des faits qui devraient à nouveau être instruits, ni des personnes qui pourraient être amenées à témoigner dans ce cadre. Il n'indique au surplus pas pour quel motif la réouverture des enquêtes serait nécessaire. La Cour constate que huit témoins ont d'ores et déjà été entendus par le Tribunal des baux et loyers. Dans ces circonstances, il ne se justifie pas d'ordonner la réouverture des enquêtes.

E. 4

Aux termes de l'art. 266l al. 1 et 2 CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit au moyen du formulaire agréé par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n CO est nul (art. 266o CO). Un congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive de tout effet juridique. La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit; elle doit être soulevée d'office par l'autorité de conciliation et par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa et bb; ATF non publié du 8.02.2005 in SJ 2005 I 310 consid. 3.2.1; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 726-727). La doctrine cite comme exemple de congé nul celui donné oralement par le locataire, celui émanant du bailleur qui n'est pas notifié sur la formule officielle, le congé donné par l'acquéreur de

l'immeuble non encore inscrit au Registre foncier, la résiliation donnée par ou à un incapable de discernement et le congé donné par le bailleur, alors que l'immeuble est sous gérance légale (LACHAT, op. cit., p. 727). A côté des congés radicalement nuls ou désignés comme tel, il en existe d'autres qui, sans être annulables, sont inefficaces et dénués d'effet (ACJ n° 149 du 17.02.1997 S. c/ de O. et M.).

E. 4.1

Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné sans menace de résiliation de bail, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert de propriété, alors que le besoin n'est pas urgent, est inefficace (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160; ACJC n° 149 du 17 février 1997 S. c/ de O. et M.). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile (LACHAT, op. cit., p. 655). L'art. 266a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ACJC n° 115 du 15 février 2005 T. c/ Z.; ACJC N°759 du 11 juin 2007 R. c/ A.). Lorsque le congé est inefficace, le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 cons. 2b = JdT 1996 I 595, 598). En tant que manifestation de volonté sujette à réception, la résiliation déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire (ATF 107 II 189 = JdT 1981 I, p. 281, 282).

E. 4.2

L'art. 273 al. 1 CO prévoit que la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Les art. 271 et 271a CO ne s'appliquent qu'aux baux d'habitations et de locaux commerciaux ainsi qu'aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (LACHAT, Commentaire romand, n° 3 ad art. 271 CO).

E. 4.3

Un local commercial est un local plus ou moins fermé, à l'exclusion d'une place de parc, d'un terrain nu ou d'une construction mobilière érigée par le locataire, destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à une activité idéale (cf. également ATF 124 II 208 = JdT 1999 I 107). Il doit s'agir essentiellement de locaux, à savoir d'espaces fixés durablement et délimités de manière horizontale et verticale, respectivement de bâtiments plus ou moins fermés (ATF 124 III 108 = JdT 1999, p. 108, 110; HIGI, Commentaire zurichois, n° 8 et 22 ad art. 253a, 253b CO).

E. 4.4

Dans le cas d'espèce, les deux résiliations de bail notifiées par l'intimée à l'appelant, les 27 juin 2005 pour le 31 décembre 2005, puis le 16 mars 2006 pour le 30 septembre 2006, n'ont pas été contestées par l'appelant. Dans ces conditions, la Cour n'a pas à examiner si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, l'appelant n'ayant pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans les 30 jours suivant la réception des congés.

Par ailleurs, la Cour relève que les dispositions protectrices contre les congés ne sont pas applicables au cas d'espèce, dès lors que les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur un terrain nu, et non sur un local commercial. L'intimée a en effet remis à bail à l'appelant la jouissance d'un petit terrain, pour y effectuer une activité commerciale, mais ne comprenant aucune construction ni local plus ou moins fermé. Le rucher, seule construction présente sur la parcelle, est propriété de l'appelant, ce qui n'est pas contesté par ce dernier. Il ressort par ailleurs des enquêtes que le rucher n'a jamais été propriété de l'intimée et que celui-ci a été vendu à plusieurs reprises par les exploitants successifs du terrain. Contrairement à ce qu'indique l'appelant, un congé contraire aux règles de la bonne foi n'est pas nul, mais uniquement annulable. Reste à examiner si le congé est affecté d'un vice, entraînant sa nullité. L'intimée a résilié, par écrit, sans utiliser le formulaire officiel, le bail le 16 mars 2006 pour le 30 septembre 2006. Dans la mesure où les parties n'ont pas été liées par un contrat portant sur un local commercial, l'usage de la formule officielle n'était pas obligatoire. Le congé a été notifié par écrit, pour une échéance contractuelle. Aucun motif de nullité n'est réalisé, de sorte que la résiliation est valable. Ainsi, et depuis le 30 septembre 2006, l'appelant ne dispose plus d'aucun titre l'autorisant à rester sur la parcelle de l'intimée. En conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a prononcé l'évacuation de l'appelant du terrain en cause. L'appelant sera dès lors débouté de ses conclusions et le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers sera confirmé sur ce point.

E. 5

L'intimée conclut à la condamnation de l'appelant au paiement d'une indemnité pour occupation illicite, dès le mois d'octobre 2006.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 et ss CO). Dans l'hypothèse où le locataire – ou les personnes dont il répond – demeure dans les locaux loués après résiliation du bail et que le bailleur n'agit pas dans un temps raisonnable pour le faire partir, la solution, quant à l'indemnité à payer par l'occupant, doit être recherchée dans les règles sur l'enrichissement illégitime. L'enrichissement correspond alors à la valeur objective des surfaces occupées pour la période pendant laquelle elles ont été utilisées effectivement (SJ 1994, p. 117). Cependant, lorsque le bailleur entreprend les démarches utiles pour faire évacuer les locaux, le locataire qui persiste à occuper ceux-ci viole son obligation contractuelle de libérer les locaux, de sorte qu'il est en demeure et doit réparer le dommage qui en résulte pour le bailleur (art. 103 al. 1 CO; HIGI, Commentaire zurichois, n° 58 et ss ad art. 267 CO). Le locataire est redevable de dommages et intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur peut réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, qui correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2; LACHAT, op. cit., p. 821; HIGI, op. cit., n° 58 ad art. 267 CO). Si la doctrine a admis, en règle générale, que l'indemnité pour occupation illicite équivalait au montant du loyer payé antérieurement par l'occupant des locaux, c'est parce que, d'une manière générale, ce loyer correspond à la réelle valeur locative de l'objet loué. Il ne peut toutefois s'agir d'une règle absolue et si le propriétaire démontre subir un dommage plus important, il doit lui être alloué. Le dommage qui peut être réclamé à l'auteur de l'acte illicite correspond à la différence entre le

patrimoine actuel du lésé et celui qui aurait été le sien sans l'événement préjudiciable; si le lésé est frustré d'un profit qui doit être considéré comme usuel ou qui aurait été vraisemblablement réalisé selon le cours ordinaire des choses, le dommage réside dans un manque à gagner (ATF du 17.05.1994, T. c/ X. S.A.; ACJ n° 269 du 6.11.1992, L. c/ M.; ACJ n° 80 du 12.02.2001, W. c/ S.). Le dommage est l'évaluation en termes monétaires de l'atteinte subie par le créancier à son intérêt à l'exécution régulière et complète de l'obligation violée (THEVENOZ, Commentaire romand, n° 30 ad art. 97 CO). Dans un arrêt du 12 février 2001, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a débouté le bailleur de sa demande de paiement d'indemnités pour occupation illicite (ACJ n° 80 du 12.02.2001 W. c/ S.). Elle a retenu que la bailleuse avait résilié le bail dans le but de vendre la villa et qu'elle avait volontairement décidé de ne pas remettre celle-ci en location dans l'attente d'un acheteur. La Cour a ainsi retenu que la bailleuse n'avait subi aucun dommage postérieurement à la reddition des locaux qui se trouveraient en rapport de causalité avec l'occupation illicite des locataires.

E. 5.2

Dans le cas d'espèce, l'intimée a mis un terme au contrat de bail à loyer, dès lors qu'elle souhaitait, ainsi que la Commission des réserves naturelles, faire inscrire la réserve naturelle D_____ à l'Inventaire fédéral des Bas-Marais d'importance nationale. Elle a également indiqué qu'il n'était pas certain qu'une activité humaine puisse encore avoir lieu sur le territoire de la réserve. Il ressort également des enquêtes que la présence d'un rucher avait entravé la recherche alimentaire de certaines espèces, de sorte que le maintien de celui-ci sur la parcelle n'était pas envisageable. L'intimée a également déclaré ne pas avoir l'intention de remettre en location la parcelle à un nouveau locataire. La Cour retient également que l'appelant a cessé la livraison de miel prévue contractuellement depuis 2004 environ et que l'intimée n'a jamais réclamé l'exécution de cette obligation, ni avant, ni après la résiliation du contrat. Au vu des éléments qui précèdent, l'intimée n'a subi aucun dommage. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal des baux et loyers l'a déboutée de ses conclusions en paiement d'indemnités pour occupation illicite. L'intimée sera dès lors déboutée de ses conclusions sur ce point et le jugement entrepris confirmé.

E. 6

L'appelant conclut à ce qu'il soit constaté que le rucher et les ruches constituent des constructions fixes et à ce que l'intimée soit condamnée à lui verser la somme de 36'000 fr., à titre d'indemnité pour la cession, en faveur de cette dernière, du rucher et des ruches.

E. 6.1

Aux termes de l'art. 667 al. 1 CC, la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice. Elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources (art. 667 al. 2 CC).

Lorsqu'un propriétaire emploie les matériaux d'autrui pour construire sur son propre fonds ou qu'un tiers emploie ses propres matériaux sur le fonds d'autrui, ces matériaux deviennent partie intégrante de l'immeuble (art. 671 al. 1 CC). Lorsque la séparation n'a pas lieu, le propriétaire du fonds est tenu de payer pour les matériaux une indemnité équitable (art. 672 al. 1 CC). Selon l'art. 677 al. 1 CC, les constructions légères, tels que chalets, boutiques, baraques, élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure, appartiennent au propriétaire de ces choses. Selon la jurisprudence, l'art. 677 CC ne doit pas être interprété littéralement, mais largement, comme une exception au principe de l'art. 667

al. 2 applicable aux constructions que le propriétaire du fonds élève lui-même (ATF 62 II 84 = JdT 1936 I 490). Pour dire si l'on est en présence d'une construction mobilière au sens de cette disposition ou d'une construction établie à demeure qui devient partie intégrante de l'immeuble, il faut tenir compte à la fois de l'intention des parties (élément subjectif) et de l'intensité du lien entre la construction et le sol qui la supporte (élément objectif) (ATF 92 II 227 = JdT 1967 I 264; 100 II 8 = JdT 1974 I 576). L'accent est mis sur l'élément objectif, l'intention du propriétaire n'étant considérée que lorsqu'il s'agit d'une construction qui n'est liée au sol que d'une manière lâche (ATF 100 II 8 = JdT 1974 I 576; 105 II 264 = JdT 1981 I 120). Même construite avec des éléments préfabriqués, une halle d'usine n'est pas une construction mobilière (ATF 92 II 227 = JdT 1967 I 264); le bâtiment transportable que le locataire d'un terrain y élève et qu'il doit enlever à la fin des rapports contractuels, en vertu du bail, est une construction mobilière (ATF 98 II 199 = JdT 1973 I 166). En revanche, une grange, même lorsqu'elle n'est pas fermement rattachée au sol, ne saurait être qualifiée de construction mobilière si elle n'a pas été érigée en son temps sur le bienfonds sans intention de l'y établir de façon durable (ATF 100 II 8 = JdT 1974 I 576).

E. 6.2

En l'espèce, il est admis par les parties que le rucher, bien que se trouvant déjà sur la parcelle lors de la conclusion du contrat, est propriété de l'appelant. Les parties ont clairement fait mention de ce qui précède dans la convention qu'elles ont conclue en février 1996. L'appelant a acquis le rucher du précédent locataire, G _____, lequel l'avait acquis du premier locataire, lequel avait procédé à sa construction. Les parties ont précisément convenu dans la convention que l'appelant ne pourrait prétendre à aucun droit acquis sur le terrain et que l'intimée n'avait aucun droit de propriété sur les ruchers et les installations annexes, et qu'elle pouvait exiger, sans indemnité, l'évacuation partielle ou totale du rucher en cas de dénonciation de la convention. Il est dès lors manifeste que l'appelant a renoncé, dans le contrat de bail, à toute indemnisation concernant le rucher. Le rucher doit être considéré comme une construction objectivement légère, au sens de la jurisprudence susmentionnée. Cette construction n'a pour le surplus pas été installée à demeure. Le rucher est ainsi une construction dite « mobilière » et ne fait dès lors pas partie intégrante du sol. Même si le rucher devait être considéré comme une construction rattachée durablement au sol, l'appelant ne pourrait solliciter une indemnité, compte tenu de la convention conclue entre les parties. L'appelant sera dès lors débouté de ses conclusions.

E. 7

L'appelant a conclu à la condamnation de l'intimée aux dépens. L'ensemble des causes en matière de baux et loyers a un caractère gratuit depuis 1987, sous la seule réserve de l'émolument de 20 fr. à 300 fr., prévu au stade de l'appel, par l'art. 447 al. 2 LPC (ACJ n° 23 du 8 février 1988 P. c/ B. = SJ 1988, p. 365; ACJC n° 759 du 11 juin 2007 R. c/ A.). Aucune participation, ni aucun dépens ne sera en conséquence alloué.

E. 8

L'appelant et l'intimée, qui succombent tous deux, seront condamnés au paiement d'un émolument en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

E. 9

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., compte tenu des conclusions restées litigieuses suite au jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers (art. 51 al. 1 lit. a et al. 3 LTF); la valeur litigieuse est également

indéterminée, dès lors qu'il s'agit d'une procédure d'évacuation (art. 51 al. 2 LTF). * * * *
*

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