Urteilskopf

102 II 252

36. Arrêt de la Ire Cour civile du 12 août 1976 dans la cause Société immobilière Multiflora S.A. contre Gauthey.
Regeste (de):
Erstreckung des Mietverhältnisses.

Die Berufung wegen Verletzung von Art. 267a Abs. 1 OR wird gegenstandslos, wenn der Mieter die streitige Verlängerungsfrist bereits ausgenutzt hat.

Regeste (fr):
Prolongation du bail.

Recours en réforme pour violation de l'art. 267a al. 1 CO sans objet, le preneur ayant bénéficié en fait de la prolongation litigieuse.

Regesto (it):
Protrazione del contratto di locazione.

Il ricorso per riforma per violazione dell'art. 267a cpv. 1 CO diviene senza oggetto se il conduttore ha beneficiato di fatto della protrazione litigiosa.

Sachverhalt ab Seite 252

BGE 102 II 252 S. 252

A.- Roland Gauthey est locataire depuis 1958 d'un appartement dans l'immeuble 3, rue Pierre-Fatio à Genève, propriété de la Société immobilière Multiflora S.A. Le 8 novembre 1971, il a signé, d'une part en tant que preneur, d'autre part en tant qu'administrateur de la société propriétaire, un nouveau contrat de bail, valable jusqu'au 31 décembre 1974;

BGE 102 II 252 S. 253

le loyer annuel s'élevait à 9'480 fr., sans les charges. Dame Commissaire, actionnaire unique de la société, a connu et admis implicitement ce bail. Le 11 septembre 1974, la bailleresse, qui avait changé d'administrateur après le décès de dame Commissaire en 1972, a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 1974.

B.- Gauthey a requis la prolongation du bail.
Par jugement du 2 octobre 1975, la Chambre des baux et loyers du Tribunal de première instance de Genève a prolongé le bail du 8 novembre 1971 pour une durée d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 1975, dit que le preneur

avait un délai au 31 octobre pour requérir, le cas échéant, une seconde prolongation de son bail et réservé "la question du montant du loyer pour la durée de cette première prolongation". Le 20 mai 1976, la Cour de justice du canton de Genève a déclaré "irrecevable" l'appel formé par la bailleresse; elle a considéré, après avoir jugé au fond, que la Chambre des baux n'avait pas violé la loi en prolongeant d'une année le bail.

C.- La défenderesse recourt en réforme au Tribunal fédéral en concluant à l'annulation de l'arrêt de la Cour de justice et à ce qu'il soit prononcé que le bail est valablement résilié pour le 31 décembre 1974, subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité cantonale.

Erwägungen

Considérant en droit:
Le litige porte uniquement sur la prolongation du contrat de bail, valablement résilié pour le 31 décembre 1974, jusqu'au 31 décembre 1975. La défenderesse conteste que cette prolongation soit fondée au regard de l'art. 267a al. 1 CO, en niant que la résiliation ait des conséquences pénibles au sens de cette disposition et en affirmant que même si tel était le cas, l'intérêt de la bailleresse à résilier le bail l'emporterait sur celui du preneur à rester dans les locaux. La solution de ces questions est toutefois privée d'intérêt, du fait que le locataire a effectivement eu l'usage de l'appartement jusqu'au 31 décembre 1975, bénéficiant ainsi d'une prolongation de fait du bail. La défenderesse a conclu en instance cantonale, à titre subsidiaire, à l'augmentation du montant du loyer et des charges, dans l'hypothèse d'une prolongation du bail. Le jugement

de cette question, que la Chambre des baux a réservé, ne suppose toutefois pas que le Tribunal fédéral statue sur le bien-fondé de la demande de prolongation du bail. Une décision à cet égard ne s'impose pas non plus pour tenir compte de la faculté donnée au locataire de requérir une seconde prolongation du bail selon l'art. 267a al. 2 CO. Une telle requête devait être présentée soixante jours au plus tard avant le 31 décembre 1975, quand bien même la première demande n'était pas encore définitivement jugée (art. 267a al. 3; ATF 101 II 89 consid. 3). Le cas échéant, il y aurait lieu de statuer sur cette requête indépendamment de l'issue de la présente procédure. Les conclusions de la défenderesse étant dénuées d'objet - elles l'étaient déjà lorsqu'a été rendu l'arrêt déféré - il y a lieu de rayer l'affaire du rôle en renvoyant la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle statue à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (arrêt non publié Hauri c. Société immobilière et hôtelière 8, place Cornavin S.A., du 25 juin 1976).

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Déclare le recours sans objet et raie l'affaire du rôle.