

GE_GERICHTE 4A_12/2023 vom 31. März 2023

GE Cour de justice, 2023-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_12_2023

FR: GE_GERICHTE 4A_12/2023 du 31 mars 2023

IT: GE_GERICHTE 4A_12/2023 del 31 marzo 2023

Regeste

Résumé: NOTIFICATION DE PLUSIEURS CONGES - ABUS DE DROIT Lorsque plusieurs résiliations sont notifiées, il convient de distinguer les résiliations ordinaires des résiliations extraordinaires ou encore des résiliations nulles à la forme. Ces différentes résiliations peuvent intervenir de manière concomitante, pour différentes échéances. Ainsi une résiliation ordinaire peut être notifiée simultanément à une résiliation extraordinaire, la résiliation ordinaire pouvant déployer ses effets en cas d'inefficacité de la résiliation extraordinaire. Par ailleurs, une résiliation ordinaire n'exclut pas une résiliation extraordinaire pour une date antérieure à l'échéance contractuelle. Enfin la jurisprudence admet en principe la possibilité de répéter un congé nul ou inefficace pour des raisons formelles. Le Tribunal fédéral retient ainsi en l'espèce que les résiliations antérieures (ordinaires et extraordinaires) intervenues n'excluent pas une nouvelle résiliation extraordinaire telle que notifiée le 22 janvier 2022 pour défaut de paiement. Il ne s'agit pas d'une résiliation conditionnelle pour le cas où une des résiliations antérieures serait dénuée d'effet, mais bien d'une résiliation propre et autonome, qui est alternativement efficace ou inefficace, soit et dans cette dernière hypothèse dépourvue d'effets dès l'origine. Au terme de son analyse, le Tribunal fédéral retient encore comme déterminant le comportement manifestement abusif de la locataire. En effet, cette dernière ne s'acquitte d'aucun loyer depuis 2016 (en donnant des explications peu compréhensibles et ayant trait à la propriété de l'immeuble qui serait, selon lui, confuse) tout en plaidant dans l'ensemble des procédures le maintien de la relation de bail, dont la première obligation, pour la locataire, est le paiement du loyer. En procédant ainsi, la locataire adopte un comportement contradictoire et manifestement constitutif d'abus de droit tel que la jurisprudence le retient.

Volltext

Résumé: NOTIFICATION DE PLUSIEURS CONGES - ABUS DE DROIT Lorsque plusieurs résiliations sont notifiées, il convient de distinguer les résiliations ordinaires des résiliations extraordinaires ou encore des résiliations nulles à la forme. Ces différentes résiliations peuvent intervenir de manière concomitante, pour différentes échéances. Ainsi une résiliation ordinaire peut être notifiée simultanément à une résiliation extraordinaire, la résiliation ordinaire pouvant déployer ses effets en cas d'inefficacité de la résiliation extraordinaire. Par ailleurs, une résiliation ordinaire n'exclut pas une résiliation extraordinaire pour une date antérieure à l'échéance contractuelle. Enfin la jurisprudence admet en principe la possibilité de répéter un congé nul ou inefficace pour des raisons formelles. Le Tribunal fédéral retient ainsi en l'espèce que les résiliations antérieures (ordinaires et extraordinaires) intervenues n'excluent pas une nouvelle résiliation extraordinaire telle que notifiée le 22 janvier 2022 pour défaut de paiement. Il ne s'agit pas d'une résiliation conditionnelle pour le cas où une des résiliations antérieures serait dénuée d'effet, mais bien d'une résiliation propre et autonome, qui est alternativement efficace ou

inefficace, soit et dans cette dernière hypothèse dépourvue d'effets dès l'origine. Au terme de son analyse, le Tribunal fédéral retient encore comme déterminant le comportement manifestement abusif de la locataire. En effet, cette dernière ne s'acquitte d'aucun loyer depuis 2016 (en donnant des explications peu compréhensibles et ayant trait à la propriété de l'immeuble qui serait, selon lui, confuse) tout en plaidant dans l'ensemble des procédures le maintien de la relation de bail, dont la première obligation, pour la locataire, est le paiement du loyer. En procédant ainsi, la locataire adopte un comportement contradictoire et manifestement constitutif d'abus de droit tel que la jurisprudence le retient.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉSILIATION;RÉSILIATION ANTICIPÉE

Normes: Normes: CO.271a.a11.l1etd; CO.257d; CPC.257

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