

GE_GERICHTE 4A_282/2021 vom 29. November 2021

GE Cour de justice, 2021-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_282_2021

FR: GE_GERICHTE 4A_282/2021 du 29 novembre 2021

IT: GE_GERICHTE 4A_282/2021 del 29 novembre 2021

Regeste

Résumé: COLOCATAIRE DÉCÉDÉ - LÉGITIMATION ACTIVE - CONSORITÉ

Lorsqu'un locataire décède, ses héritiers deviennent cotitulaires du bail. Cette situation entraîne plusieurs conséquences relatives à la résiliation du bail et à l'action en contestation du congé. Premièrement, le bailleur qui souhaite résilier le contrat de bail doit notifier le congé à tous les héritiers, sous peine de nullité. Il faut toutefois réserver le cas de l'abus de droit. Deuxièmement, du point de vue de l'intérêt à agir (qui est une condition de recevabilité selon l'art. 59 al. 2 let. a CPC) seule la personne qui utilise effectivement le logement a un intérêt digne de protection pour contester le congé. Lorsque des enfants adultes succèdent à un locataire décédé, la protection du locataire est ainsi réservée à la personne qui faisait ménage commun avec le défunt et continue d'habiter ledit logement, et refusée à la personne qui ne séjournait pas ou plus dans celui-ci. Troisièmement, du point de vue de la qualité pour agir (parfois également appelée « légitimation active »), les héritiers forment une consorité nécessaire. La décision relative à l'annulation du congé doit dès lors leur être opposable raison pour laquelle l'héritier qui dispose d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC ne peut pas être l'unique partie au procès contre le bailleur. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, cela implique que tous les héritiers soient parties au procès visant à contester la résiliation du contrat de bail – d'un côté ou de l'autre de la barre. Un héritier peut donc agir seul en tant que demandeur, auquel cas il doit diriger son action contre le bailleur et ses cohéritiers au bail qui ne souhaitent pas s'opposer au congé.

Volltext

Résumé: COLOCATAIRE DÉCÉDÉ - LÉGITIMATION ACTIVE - CONSORITÉ

Lorsqu'un locataire décède, ses héritiers deviennent cotitulaires du bail. Cette situation entraîne plusieurs conséquences relatives à la résiliation du bail et à l'action en contestation du congé. Premièrement, le bailleur qui souhaite résilier le contrat de bail doit notifier le congé à tous les héritiers, sous peine de nullité. Il faut toutefois réserver le cas de l'abus de droit. Deuxièmement, du point de vue de l'intérêt à agir (qui est une condition de recevabilité selon l'art. 59 al. 2 let. a CPC) seule la personne qui utilise effectivement le logement a un intérêt digne de protection pour contester le congé. Lorsque des enfants adultes succèdent à un locataire décédé, la protection du locataire est ainsi réservée à la personne qui faisait ménage commun avec le défunt et continue d'habiter ledit logement, et refusée à la personne qui ne séjournait pas ou plus dans celui-ci. Troisièmement, du point de vue de la qualité pour agir (parfois également appelée « légitimation active »), les héritiers forment une consorité nécessaire. La décision relative à l'annulation du congé doit dès lors leur être opposable raison pour laquelle l'héritier qui dispose d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC ne peut pas être l'unique partie au procès contre le bailleur. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, cela implique que tous les

héritiers soient parties au procès visant à contester la résiliation du contrat de bail – d'un côté ou de l'autre de la barre. Un héritier peut donc agir seul en tant que demandeur, auquel cas il doit diriger son action contre le bailleur et ses cohéritiers au bail qui ne souhaitent pas s'opposer au congé.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;PROTECTION CONTRE LES CONGÉS;RÉSILIATION;CONTESTATION DU CONGÉ;BAIL COMMUN;CONSORITÉ;LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE;QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR;COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE

Normes: Normes: CO.271; CO.273; CPC.70; CPC.59.al2.leta; CC.602; CC.2

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