

GE_GERICHTE ACJC/148/2019 vom 24. Januar 2019

GE Cour de justice, 2019-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_148_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/148/2019 du 24 janvier 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/148/2019 del 24 gennaio 2019

Erwägungen

E. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 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

- 5/7 -

C/25224/2017 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2ème éd., 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 57'600 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel déposé par le curateur de l'appelante a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. En revanche, le recours déposé par l'appelante elle-même est irrecevable, faute pour l'appelante de disposer de la capacité d'ester en justice, une curatelle de représentation et de gestion ayant été instituée en sa faveur.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié in ATF 139 III 249).

E. 2

L'appelante invoque une mauvaise application de l'art. 266m CO et l'absence de son consentement exprès au congé donné par son époux.

E. 2.1

En application de l'art. 266m al. 1 CO, lorsque la chose louée sert de logement à la famille, un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille (art. 169 al 1 CC).

Par logement de la famille, on entend l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés et à leurs éventuels enfants; il doit s'agir du foyer

- 6/7 -

C/25224/2017 de la famille, de l'endroit où les époux établissent durablement leur communauté conjugale (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 121).

Exceptionnellement, les époux peuvent avoir plusieurs logements de la famille. Tel serait par exemple le cas de deux époux qui travaillent tous deux pour partie à Genève et pour partie à Berne, et qui habitent ensemble un logement dans chacun de ses villes (ibidem).

La perte du caractère familial ne devrait être admise que très partiellement, compte tenu du but protecteur de l'art. 266m CO. Certains auteurs plaident pour une interprétation dynamique de la notion de logement familial, plaçant au centre de l'examen la réalité de l'intérêt du conjoint ou de la famille à être protégé et non l'accord sur la vie séparée (CPra Bail - [Muriel BARRELET] art. 266m CO N 11 et 12).

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues à l'art. 266m CO est nul (art. 266o CO).

E. 2.2

En l'espèce, il est admis que les époux n'ont pas vécu ensemble dans la villa litigieuse, l'intimé ayant quitté la maison que les époux occupaient à F_____ [GE] en janvier 2013, et pris à bail, pour son épouse, le logement litigieux dès le mois de janvier 2014. Pour cette raison déjà, le logement concerné ne peut se voir reconnaître le caractère familial invoqué. Par ailleurs, en procédant à une interprétation de la notion du logement familial, la conclusion est identique. En effet, même en plaçant au centre de l'examen l'intérêt de l'appelante ou de la famille, il n'en demeure pas moins que les époux ont tous deux accepté que l'appartement sis rue _____ constituait le domicile conjugal. En effet, il ressort du jugement rendu par le Tribunal de première instance le 19 juin 2014, soit postérieurement à la prise d'effet du contrat de bail portant sur le logement litigieux, que la jouissance exclusive de l'appartement sis rue _____ a été attribuée à l'intimé, d'un commun accord. A cela s'ajoute que l'appelante n'a plus d'intérêt à conserver le logement litigieux, dès lors que ni elle, ni les enfants ne l'occupent, ce qu'a admis le curateur de l'appelante lors de son audition.

Compte tenu de ce qui précède, il sied de constater que le congé a été donné valablement et, partant, de confirmer le jugement querellé.

E. 3

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 7/7 -

C/25224/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 5 juin 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/392/2018 rendu le 30 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25224/2017. Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juin 2018 par A_____, représentée par son curateur, contre le jugement JTBL/392/2018 rendu le 30 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25224/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.