

# **GE\_GERICHTE ACJC/1543/2015 vom 2. Februar 2015**

GE Cour de justice, 2015-02-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1543\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1543_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1543/2015 du 2 février 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1543/2015 del 2 febbraio 2015

## **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).

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel charges non comprises de 17'400 fr., la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

En l'occurrence, le jugement frappé d'appel a été communiqué aux parties par plis du 5 février 2015, reçu le 6 par les appelants. Remis au greffe de la Cour le 5 mars 2015, l'appel a ainsi été déposé en temps utile. Il répond par ailleurs aux exigences de forme requises par la loi, de sorte qu'il est recevable.

- 7/9 -

C/8791/2013

### **E. 2.1**

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu que la résiliation de bail était nulle. Selon eux, l'ensemble des héritiers de E.-L.\_\_\_\_\_, telle que désignée par l'attestation notariale du 16 janvier 2013, avait notifié le congé. Ils affirment que l'une des co-héritières, à savoir B.\_\_\_\_\_, se ferait couramment appeler « X.\_\_\_\_\_ » et que ce prénom figure sur l'avis de résiliation officiel.

### **E. 2.2**

Les appelants admettent explicitement dans leur appel qu'en cas de pluralité de bailleurs dont la volonté est de résilier un contrat de bail à loyer, la décision doit être unanime lorsque les co-bailleurs sont membres d'une communauté héréditaire. Au sens de l'art. 560

CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. L'ensemble des droits et des dettes transmissibles du de cujus passe aux héritiers dans leur globalité, par l'effet d'un seul et même événement, la mort du de cujus. En cas de décès du bailleur, tant que la succession n'est pas partagée, les droits et obligations qui découlent du bail ne peuvent être exercés qu'en commun par la communauté héréditaire. Les co-bailleurs pouvant notifier eux-mêmes le congé, l'avis officiel de résiliation doit ainsi être signé par la totalité d'entre eux. Est donc nul un congé qui n'est pas donné par tous les membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble (cf. notamment JEAN GUINAND, Décès du bailleur, décès du locataire, quelles conséquences ?, Neuchâtel, 1992, p. 8).

### **E. 2.3**

En l'espèce, les appelants ont produit en première instance une attestation d'un notaire espagnol selon laquelle, parmi les dix héritiers de E.-L. \_\_\_\_\_ n'ayant pas répudié la succession, figure B.\_\_\_\_\_. A l'audience devant le Tribunal du 8 mai 2014, le conseil des appelants a indiqué que « s'agissant de Madame B.\_\_\_\_\_, j'explique que cette dernière se fait appeler couramment B.-X.\_\_\_\_\_, prénom qui figure effectivement sur l'avis de résiliation notifié. Le nombre d'hoirs, soit 10, correspond au nombre de personnes mentionnées sur l'avis » (cf. PV de l'audience du 8 mai 2014, p. 2, 2ème §).

Force est de constater, avec les premiers juges, que l'avis de résiliation officiel mentionne, en relation avec le nom de famille, les prénoms de X.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ Il n'y figure dès lors pas le prénom de B.\_\_\_\_\_, que les appelants ont affirmé être le prénom usuel de l'héritière en question. La formule officielle n'indique pas davantage le nom de famille de l'intéressée. Dans le cadre de la procédure contentieuse devant le Tribunal, le représentant des appelants a d'ailleurs commencé par mentionner que « Monsieur X.\_\_\_\_\_ » faisait partie de la communauté héréditaire.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que la résiliation n'avait pas été valablement notifiée par l'une des co-héritières, soit par B.\_\_\_\_\_. Dans ces conditions, la nullité du congé doit être confirmée.

Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

- 8/9 -

C/8791/2013

### **E. 3**

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner si le motif de congé respecte les art. 271 et 271a CO, comme l'affirment les appelants.

### **E. 4**

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/8791/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 mars 2015 par A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/138/2015 rendu le 2 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/8791/2013-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.