

GE_GERICHTE ACJC/395/2019 vom 18. März 2019

GE Cour de justice, 2019-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_395_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/395/2019 du 18 mars 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/395/2019 del 18 marzo 2019

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert à titre préjudiciel la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_100/2018 du 5 mars 2018 consid. 3). Rien ne commande de traiter différemment la question de la constatation de la validité d'un contrat de bail. Son objet porte, en effet, également sur le maintien des rapports contractuels (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, les appelants soutiennent que la résiliation et la hausse de loyer sont nulles et contestent ainsi leur évacuation.

Compte tenu du montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est de 35'838 fr. (11'946 fr. par an x 3 ans). Elle est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris.

E. 1.3

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 7/10 -

C/16649/2017

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). La procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC; 142 III 402 consid. 2.6). La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let.

a CPC).

E. 2

Les appelants sollicitent la constatation de la nullité de la résiliation du bail et de l'avis de majoration de loyer, motif pris de l'absence de notification de ceux-ci à l'adresse privée de C_____. Ils se plaignent également d'une constatation inexacte des faits.

E. 2.1

Selon l'art. 266l al. 1 CO, le congé des baux d'habitation doit être donné par écrit; le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO).

L'art. 9 OBLF précise que la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l, 2ème al. CO doit indiquer (a.) la chose louée sur laquelle porte le congé; (b.) la date à laquelle le congé sera effectif; (c.) le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande; (d.) les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO); (e.) la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

La résiliation doit mentionner le destinataire du congé, l'expéditeur, la désignation de l'objet loué, la manifestation claire et inconditionnelle de mettre fin au bail, la date pour laquelle le bail est résilié et la signature de la personne qui résilie le contrat de bail (art. 9 OBLF; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2017, nos 16-18 ad art. 266l CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2ème éd., 2008, p. 629).

Le congé donné par un bailleur à une pluralité de colocataires doit, à peine de nullité, être adressé à l'ensemble d'entre eux (art. 70 CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A 352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.2; 4A_437/2009 du 11 novembre 2009 consid. 4.3.3; LACHAT, op. cit., n. 6.3 p. 637 et les auteurs cités; HIGI, Berner Kommentar, 3ème éd. 1994, no 120 ad Vorbem. zu Art. 253-274g CO; JACQUEMOUD ROSSARI, Jouissance et titularité du bail, CdB 4/99, p. 103; MICHELI, Les colocataires dans le bail commun, in 8ème Séminaire sur le droit du bail, 1994, p. 12). Cette résiliation peut être donnée au moyen d'une seule formule officielle portant le nom de tous les colocataires, sauf s'ils sont mariés et que le bail porte sur un logement de la famille (LACHAT, op.cit., p. 638).

E. 2.2

La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle déploie ses effets lorsqu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en

- 8/10 -

C/16649/2017 prendre connaissance; peu importe qu'une prise de connaissance effective ait lieu ou non. Lorsque l'agent postal ne peut pas remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis (théorie de la réception absolue; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; 107 II 189 consid. 2). En principe, le congé doit être adressé au domicile du locataire. Il faut réserver les conventions prévues par les parties. L'usage admet que le bailleur puisse

envoyer le courrier à l'adresse des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9ème Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 15).

La preuve de la réception du congé incombe à son auteur. En cas d'envoi sous pli recommandé, il doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait.

Lorsque le destinataire ne reçoit pas le congé (ou à tout le moins un avis l'invitant à retirer le pli à la poste), le congé est nul (CORBOZ, op. cit., p. 14). Tel est le cas, selon la doctrine, lorsqu'une résiliation est notifiée à l'adresse de l'objet loué, alors que le bailleur a pendant plusieurs années envoyé tous ses courriers à une autre adresse, conformément au vœu du locataire (arrêt du Tribunal 4A_350/2014 ibid. ; BOHNET/DIETSCHY, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 10 ad art. 266a CO).

E. 2.3

En l'espèce, les conditions générales annexées au bail prévoient que le bailleur enverra ses communications à l'adresse des locaux loués. Les locataires soutiennent qu'une autre pratique s'était imposée au moment de l'envoi du congé. En particulier, l'appelant C_____ allègue avoir indiqué à la Justice de paix que toute communication devait être faite à son adresse privée. Cette allégation n'est démontrée par aucune pièce versée à la procédure. La preuve par titre apparaît comme le principal moyen d'établir un tel fait. Même à retenir que le précité ait effectivement requis que toute correspondance lui soit adressée, il ne démontre pas que la bailleuse en ait été informée.

Il résulte par ailleurs de la procédure que l'intimée a adressé deux correspondances au précité à son adresse privée, notamment les 6 et 29 juin 2016. La première avait pour but de fixer une date de restitution des locaux. Quant à la seconde, il s'agissait d'une réponse au courrier adressé le 14 juin 2016. Sur la base de ces seuls éléments, les appelants n'ont pas démontré que contrairement à ce qui était convenu dans le contrat de bail, une pratique différente se serait imposée au moment de la notification de la résiliation.

Par ailleurs, il ne ressort pas du dossier que les appelants aient informé l'intimée de ce que l'appelant C_____ gérait les aspects administratifs pour son frère

- 9/10 -

C/16649/2017 B_____, de sorte que les faits tels qu'établis par le Tribunal sont exacts. Il n'est pas ailleurs pas allégué que le précité soit sous curatelle.

Dans ces circonstances, les premiers juges ont à bon droit retenu que les avis de résiliation et de majoration de loyer pouvaient être valablement envoyés à l'adresse des locaux loués. Le congé est dès lors efficace.

E. 2.4

Les appelants soutiennent qu'ils n'ont commis aucun abus de droit à se prévaloir de la nullité de la résiliation de bail.

E. 2.4.1

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le locataire qui invoque le défaut de notification à sa colocataire commet un abus de droit lorsque la colocataire a déjà quitté définitivement l'objet du bail avant la notification de l'avis comminatoire et du congé et qu'elle n'a aucun intérêt au maintien du bail (ATF 140 III 491 consid. 4.2). Il a également retenu, s'agissant

d'un logement de la famille, que la locataire qui, pour faire constater la nullité de la résiliation, se prévaut de l'intérêt de son époux - à qui le congé n'a pas été notifié - alors que celui-ci a quitté les lieux et s'est totalement désintéressé de la question, invoque l'art. 266n CO de manière abusive (ATF 139 III 7 consid. 2.3.2).

E. 2.4.2

Dans le présent cas, avant la résiliation du bail en cause, l'appelant C_____ a déclaré, par courrier à l'intimée du 14 juin 2016, céder l'ensemble de ses droits sur l'appartement à son frère. Il a confirmé cette volonté de cession par correspondance du 20 avril 2017. Il a ainsi démontré qu'il n'avait aucun intérêt au maintien du contrat. Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les appelants commettaient un abus de droit à se prévaloir de l'absence de communication du congé à l'adresse privée du précité, alors qu'il n'habite pas le logement litigieux et qu'il n'a aucune intention de l'intégrer.

Le congé notifié aux appelants est donc valable et les appelants seront déboutés des fins de leur appel.

E. 2.5

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO).

Dès lors que les appelants ne disposent plus d'aucun titre juridique, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé leur évacuation.

E. 2.6

Le jugement entrepris sera, partant, confirmé.

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). * * * * *

- 10/10 -

C/16649/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 octobre 2018 par l'HOIRIE DE FEUE A_____, soit pour elle B_____ et C_____, contre le jugement JTBL/818/2018 rendu le 12 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16649/2017-5- OSD. 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 CRUCHON 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.