

GE_GERICHTE ACJC/75/2017 vom 23. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_75_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/75/2017 du 23 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/75/2017 del 23 gennaio 2017

Regeste

Résumé: RÉPÉTITION D'UN CONGÉ AFFECTÉ D'UN VICE DE FORME - CASUISTIQUE Malgré le caractère limitatif de la liste d'exceptions de l'article 271a al. 3 CO, la pratique admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme. Le champ des résiliations nulles pour vice de forme ne se limite pas aux congés tombant sous le coup de l'art. 266o CO. Est notamment considérée comme une résiliation affectée d'un vice de forme et pouvant dès lors être répétée durant la procédure ou les trois ans qui suivent : - une résiliation qui n'a pas été signifiée sous deux plis séparés au locataire et à son conjoint (art. 266n CO et 266o CO), - un congé anticipé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO (retard dans le paiement du loyer) qui n'a pas été précédé d'un avis comminatoire, - le congé n'ayant pas émané de la totalité ou de la majorité requise des co-bailleurs, - le congé qui n'a pas été donné par tous les membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble (ACJC/340/2013 du 18 mars 2013), - une résiliation déclarée nulle faute d'indication de la date pour laquelle elle avait été donnée (ACJC/1349/2015 du 9 novembre 2015), - le Tribunal fédéral a admis que le bailleur qui a été débouté d'une requête en évacuation intentée contre les locataires au motif que le congé ayant précédé cette requête était nul - le bailleur ayant signifié celui-ci à une époque où l'immeuble était sous gérance légale et où seul l'Office des poursuites et des faillites avait qualité pour résilier le bail - pouvait répéter le congé durant ladite procédure ou les trois ans suivant la fin de celle-ci (arrêt du TF4C.252/2002 du 8 novembre 2002). Ne peut en revanche pas être répété durant la procédure ou dans les trois ans qui suivent : - un congé affecté d'un vice matériel (violation des règles de la bonne foi, violation des lettres a, b, c ou f de l'art. 271a al. 1 CO, absence de justes motifs au sens de l'art. 266g CO, pas de violation du devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 2 et 4 CO), - un congé qui fait suite à un avis de modification de bail, visant à transformer un bail de durée indéterminée en un bail à durée déterminée avec impossibilité pour le locataire de solliciter une prolongation de bail, dans la mesure où la modification de bail a été déclarée nulle car contraire au droit impératif.

Volltext

Résumé: RÉPÉTITION D'UN CONGÉ AFFECTÉ D'UN VICE DE FORME - CASUISTIQUE Malgré le caractère limitatif de la liste d'exceptions de l'article 271a al. 3 CO, la pratique admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme. Le champ des résiliations nulles pour vice de forme ne se limite pas aux congés tombant sous le coup de l'art. 266o CO.

Est notamment considérée comme une résiliation affectée d'un vice de forme et pouvant dès lors être répétée durant la procédure ou les trois ans qui suivent : - une résiliation qui n'a pas

été signifiée sous deux plis séparés au locataire et à son conjoint (art. 266n CO et 266o CO), - un congé anticipé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO (retard dans le paiement du loyer) qui n'a pas été précédé d'un avis comminatoire, - le congé n'ayant pas émané de la totalité ou de la majorité requise des co-bailleurs, - le congé qui n'a pas été donné par tous les membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble (ACJC/340/2013 du 18 mars 2013), - une résiliation déclarée nulle faute d'indication de la date pour laquelle elle avait été donnée (ACJC/1349/2015 du 9 novembre 2015), - le Tribunal fédéral a admis que le bailleur qui a été débouté d'une requête en évacuation intentée contre les locataires au motif que le congé ayant précédé cette requête était nul - le bailleur ayant signifié celui-ci à une époque où l'immeuble était sous gérance légale et où seul l'Office des poursuites et des faillites avait qualité pour résilier le bail - pouvait répéter le congé durant ladite procédure ou les trois ans suivant la fin de celle-ci (arrêt du TF4C.252/2002 du 8 novembre 2002).

Ne peut en revanche pas être répété durant la procédure ou dans les trois ans qui suivent : - un congé affecté d'un vice matériel (violation des règles de la bonne foi, violation des lettres a, b, c ou f de l'art. 271a al. 1 CO, absence de justes motifs au sens de l'art. 266g CO, pas de violation du devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 2 et 4 CO), - un congé qui fait suite à un avis de modification de bail, visant à transformer un bail de durée indéterminée en un bail à durée déterminée avec impossibilité pour le locataire de solliciter une prolongation de bail, dans la mesure où la modification de bail a été déclarée nulle car contraire au droit impératif.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER; RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; NULLITÉ ; DÉLAI D'INTERDICTION

Normes: Normes: CO.271a; CO.271a; CO.271a

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