

GE_GERICHTE ACJC/76/2016 vom 27. Januar 2016

GE Cour de justice, 2016-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_76_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/76/2016 du 27 janvier 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/76/2016 del 27 gennaio 2016

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 l'art. 93 al. 1 CPC, en cas de consorité simple ou de cumul d'actions, les prétentions sont additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent.

E. 1.2

En l'espèce, vu la jonction et compte tenu des dernières conclusions en paiement de l'appelante, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Par ailleurs, interjeté dans la forme et les délais prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 CPC).

- 8/13 -

C/562/2014

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 234 CPC en interprétant en faveur de l'intimée la déposition d'C_____, alors même qu'elle était défailante lors de l'audience de débats.

E. 2.1

Selon l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. Sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel, devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail, les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit (art. 68 al. 2 let. d CPC). Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration (art. 68 al. 3 CPC). Le tribunal peut ordonner la comparution personnelle des parties qui sont représentées (art. 68 al. 4 CPC).

E. 2.2

Le droit d'être entendu assure au justiciable le droit de se faire représenter et assister et celui d'obtenir une décision de la part de l'autorité compétente (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 3 ad art. 68 CPC et jurisprudences citées).

La personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. Le choix n'est limité que lorsque celui-ci porte sur une personne agissant à titre professionnel. Dès lors, une « personne de confiance » a, en principe, vocation à représenter une partie en justice (BOHNET, op. cit., n° 11 ad art. 68 CPC; Message CPC, 6893). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310).

E. 2.3

En l'espèce, C_____, époux de l'intimée, s'est présenté à l'audience des débats du 1er septembre 2014 muni d'une procuration l'autorisant à représenter son épouse. Les premiers juges auraient ainsi dû l'entendre en qualité de représentant, ou, cas échéant, ordonner la comparution personnelle de son épouse lors d'une audience ultérieure. Il n'y avait pas lieu de faire fi de cette qualité de représentant au motif que l'intéressé avait été cité comme témoin. En agissant de la sorte, le Tribunal a privé l'intimée de son droit à se déterminer sur la demande formée à son encontre, en particulier dans la cause C/562/2014, aucun délai ne lui ayant été imparti pour se déterminer par écrit, et a violé les règles de procédure, ce dont l'appelante ne saurait tirer profit.

Compte tenu du large pouvoir d'examen dont dispose la Cour, il n'y a cependant pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal. La Cour tiendra pour acquis

- 9/13 -

C/562/2014 qu'C_____ aurait fait les mêmes déclarations s'il avait été entendu comme représentant de l'intimée plutôt que comme témoin.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits et à une fausse appréciation des moyens de preuve en admettant que l'intimée vivait encore avec son mari au moment du congé notifié au mois de mai 2012.

E. 3.1

Selon l'art. 168 al. 1 CPC, figurent notamment parmi les moyens de preuve admissibles le témoignage, l'interrogatoire et la déposition de partie.

E. 3.2

En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 132 III 186 consid. 8.3 p. 206). S'il existe une exception à une règle générale, il appartient à la partie qui invoque cette exception de prouver que les conditions en sont remplies (ATF 132 III 186 consid. 5.1 p. 197).

Le Tribunal fédéral a statué que lorsque le locataire invoque une règle d'exception telle celle prévalant lorsque la chose louée est un logement familial (art. 266m et 266n CO), il découle

des principes rappelés ci-dessus que celui qui invoque une règle d'exception pour paralyser les effets d'un acte juridique doit prouver les faits permettant de constater que les conditions de l'exception sont réalisées (BARRELET, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n° 4 ad art. 266n CO). Ainsi, il incombait au locataire de prouver les faits permettant de constater que le logement loué, au moment de la notification de la résiliation, constituait un logement familial et qu'il était soumis aux règles protectrices visées aux art. 266m et 266n CO (ATF 139 III 7 consid. 2.2.).

E. 3.3

Selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

La règle de forme de l'art. 266n CO ne concerne que le logement de la famille. On entend par là l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux époux, le foyer où se déroule la vie familiale commune (ATF 118 II 489 consid. 2 et les références). Il est généralement admis que la protection légale débute dès le moment où la famille a emménagé, la simple intention de fonder un logement

- 10/13 -

C/562/2014 familial sans signes extérieurs ne suffisant pas (arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2006 du 23 mars 2007 consid. 4.3.2).

Le logement perd son caractère familial en cas de dissolution définitive du mariage ou du partenariat enregistré, lorsque les deux époux ou partenaires ont renoncé à le considérer comme tel, lorsqu'ils l'ont quitté ou ont décidé de son attribution définitive à l'un d'eux (ATF 114 II 396 consid. 5b). Le logement perd également son caractère familial lorsque l'époux ou le partenaire bénéficiaire de la protection légale quitte, de son propre chef, le logement familial de manière définitive ou pour une durée indéterminée (ATF 139 III 7 consid. 2.3.1; ATF 136 III 257 consid. 2.1).

E. 3.4

En l'espèce, il sera préalablement relevé que la valeur probante des déclarations d'C _____ n'est pas différente, suivant qu'il ait été entendu comme témoin ou comme représentant d'une partie (cf. art. 168 al. 1 let. a et f).

C _____ a déclaré avoir vécu avec sa femme et leurs deux enfants dans l'appartement n° 17 depuis le début du bail, en novembre 2004, et s'être ensuite installé dans l'appartement n° 19 jusqu'à la séparation du couple à la fin du mois de décembre 2012. Il a en outre précisé avoir quitté le logement conjugal avant décembre 2012 pour quelques semaines seulement.

Ces éléments confirment que l'appartement n° 19 du _____ (GE) n'avait pas perdu son caractère de logement familial à l'époque du congé, C _____ ayant indiqué vivre séparé de son épouse à tout le moins depuis la fin du mois de décembre 2012. Les absences passagères, avant le mois de décembre 2012, ne suffisent pas à retenir que les époux avaient définitivement renoncé à le considérer comme le logement de la famille.

Face aux déclarations d'C _____, l'appelante n'a pas sollicité du Tribunal de délai pour l'apport de pièces complémentaires ou proposé l'audition de témoins supplémentaires susceptibles de remettre en cause la déclaration du précité et d'établir l'abandon définitif du domicile conjugal au moment du congé. Dès lors que le procès était soumis à la maxime des

débats, il ne revenait pas au juge d'instruire d'office cette question, ce dernier pouvant donc se limiter aux moyens de preuve disponibles ou requis par les parties.

Par conséquent, les premiers juges ont justement interprété la déposition d'C_____ et considéré que, sur la base des moyens de preuve disponibles, l'intimée – qui en avait le fardeau de la preuve – avait démontré que l'appartement du _____ (GE) constituait bien le domicile familial au moment du congé.

Compte tenu de l'absence de notification à C_____ tant de l'avis comminatoire que du congé les premiers juges n'ont pas erré en sanctionnant de nullité le congé notifié le 29 mai 2012 à B_____ seule, en application des art. 266n et 266o CO.

- 11/13 -

C/562/2014

E. 4

Dans un ultime grief, l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu l'existence d'un abus de droit de l'intimée à se prévaloir d'un vice de forme dans la notification du congé alors même que la contestation de ce congé avait été retirée une année auparavant.

E. 4.1

A l'instar de l'acte nul, l'acte inefficace est dénué d'effet, ce qui peut être constaté en tout temps par une autorité compétente (cf. ATF 121 III 156 consid. 1c/aa p. 161; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 7); la nullité est constatée d'office par le juge, sans qu'elle soit forcément invoquée par les parties et ce à n'importe quel stade de la procédure, même à celui de l'expulsion (BARRELET, op.cit., n° 9 ad art. 266n CO).

L'invocation de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé peut constituer un abus de droit (ATF 121 III 156 consid. 1c/bb p. 161/162; arrêt 4C.88/2003 du 1er juillet 2003 consid. 3, reproduit in SJ 2004 I p. 27; arrêt 4C.475/1993 du 28 mars 1995 consid. 3; arrêt 4C.465/1993 du 7 avril 1994 consid. 3). Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités). L'adjectif «manifeste» indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (consid. 5b non publié de l'ATF 128 III 284; arrêt 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 consid. 2b). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (cf. ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités; 127 III 357 consid. 4c/bb p. 364). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b p. 211 et les références citées).

E. 4.2

En l'espèce, il est admis que l'inefficacité ou la nullité d'un congé peuvent être invoquées au stade de la procédure d'expulsion sans que le congé n'ait fait l'objet d'une contestation dans le délai de 30 jours visé à l'art. 273 al. 1 CO.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le retrait de la procédure de contestation du congé du 29 mai 2012 par C_____ n'a pas eu d'effet guérisseur sur le motif de nullité entachant le congé.

Il découle des explications fournies par C_____ que le retrait de la contestation du 28 juin 2012 se justifiait, selon lui, en raison du dépôt, par la bailleresse, d'une requête en évacuation portant de manière incorrecte sur l'appartement n° 17. Or,

- 12/13 -

C/562/2014 ce point ne peut être vérifié dès lors que ladite requête n'a pas été versée à la procédure, si bien qu'il ne peut être reproché à l'intimée d'avoir adopté un comportement contradictoire dans le but de sciemment nuire à la bailleresse.

Il n'apparaît pas non plus qu'C_____ aurait caché son mariage avec l'intimée, lequel était connu de la bailleresse au moment où la contestation du congé a été retirée. Le mariage des époux B_____ et C_____ n'a donc pas été tu par ces derniers dans le but d'invoquer ultérieurement la nullité du congé.

Ainsi, aucune circonstance exceptionnelle justifiant de retenir un abus de droit et d'admettre le congé malgré l'existence d'une cause de nullité n'est réalisée dans la présente espèce.

Sur ce point également, le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

E. 5

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

E. 6

A teneur de l'art. 22 LaCC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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). * * * * *

- 13/13 -

C/562/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/1032/2014 rendu le 22 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/562/2014-5 OSE. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. considérant 5 supra).

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