

GE_GERICHTE ACJC/79/2015 vom 14. April 2014

GE Cour de justice, 2014-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_79_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/79/2015 du 14 avril 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/79/2015 del 14 aprile 2014

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).

- 7/12 -

C/19964/2012 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 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, 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 s'élève à 23'520 fr., charges comprises. Est litigieuse l'occupation dudit logement pour la période jusqu'à l'échéance contractuelle du 31 décembre 2019. La période litigieuse est ainsi de 5 ans environ, de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'520 fr. x 5 ans = 117'600 fr.).

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). En effet, en application de l'art. 145 al. 1 lit. a CPC, le délai d'appel n'a commencé à courir que le 28 avril 2014, vu la suspension des délais durant la période de Pâques. L'appel est ainsi recevable.

E. 1.4

En revanche, la réplique des appelants du 29 août 2014 est intervenue en dehors du délai de 20 jours fixé par communication de la Cour de justice du 27 juin 2014, reçue le 30 juin 2014, ceci même en tenant compte de la période de suspension de délai prévue par l'art. 145 al. 1 lit. b CPC. Cette écriture sera ainsi écartée (art. 147 al. 2 CPC).

E. 1.5

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 8/12 -

C/19964/2012

E. 2

juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 2.1

Dans un premier moyen, les appelants font grief au Tribunal d'avoir appliqué la procédure simplifiée en lieu et place de la procédure ordinaire. Ils font valoir, sans toutefois l'expliquer plus avant, qu'une bonne partie de l'administration des preuves aurait été sensiblement différente si la maxime des débats s'était appliquée. Ils estiment que cela doit conduire à l'annulation du jugement de première instance et au renvoi de l'affaire pour instruction selon la procédure ordinaire.

E. 2.2

Dans un arrêt du 10 avril 2012, le Tribunal fédéral a examiné la question de savoir si la procédure applicable à une demande en constatation de la nullité d'un congé relevait de la procédure ordinaire ou simplifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.2). Il a toutefois renoncé à trancher cette question controversée en doctrine, dès lors que les vices formels invoqués dans l'affaire qui lui était soumise, en lien avec l'application de la procédure ordinaire plutôt que de la procédure simplifiée, n'étaient pas de nature à entraîner l'irrecevabilité de la demande.

Il n'en va pas différemment ici. Les appelants reprochent la situation inverse de celle qui avait été soumise au Tribunal fédéral dans le précédent précité.

Ils considèrent, mais sans l'expliquer de manière plus détaillée, que l'administration des preuves aurait été sensiblement différente si la maxime des débats avait été appliquée.

L'on ne comprend pas quelle serait la preuve supplémentaire qu'ils auraient alors voulu faire administrer, ou quel serait le moyen de preuve auquel ils auraient pu s'opposer valablement.

Au contraire, les appelants ont expliqué, dans leurs remarques préliminaires à leurs plaidoiries écrites du 31 janvier 2014, que la question à trancher était une simple question juridique ne présentant aucune difficulté du point de vue des faits et qui aurait pu être jugée sans enquêtes.

Il s'en suit que les appelants ne peuvent tirer aucune sorte d'argument de l'application éventuellement erronée de la procédure simplifiée plutôt que de celle de la procédure ordinaire. Il n'est ainsi pas nécessaire de trancher une question controversée en doctrine, laissée ouverte par le Tribunal fédéral et qui est sans pertinence sur l'issue du litige.

Le moyen des appelants sera écarté.

E. 3.1

Dans un second moyen de procédure, les appelants se plaignent d'un déni de justice consistant dans l'absence de constatation de l'irrecevabilité de la demande de l'intimé, à défaut d'avoir indiqué la valeur litigieuse dans sa requête du 26 septembre 2012 introduite le 19 novembre 2012 au Tribunal.

- 9/12 -

C/19964/2012

E. 3.2

L'art. 221 al.1 let. c CPC exige l'indication de la valeur litigieuse dans la demande. Cette même exigence se retrouve à l'art. 244 al. 1 let. d CPC avec la mention «si nécessaire» pour la demande simplifiée. L'exigence d'indication de la valeur litigieuse permet de vérifier la compétence ratione valoris de la juridiction saisie, mais aussi de savoir si le procès doit être instruit en procédure ordinaire ou simplifiée, de déterminer si les décisions à intervenir seront sujettes à appel ou à recours stricto sensu, ou encore de calculer les avances de frais à réclamer. Le Tribunal peut s'écarter de la détermination de la valeur litigieuse proposée par les parties. La nécessité de l'indication de la valeur litigieuse doit se comprendre par rapport au but précité. Lorsque cette indication fait défaut, alors qu'elle est nécessaire, il n'en découle pas une cause d'irrecevabilité de la demande, mais le Tribunal doit soit déterminer cette valeur lui-même, soit interpeller le demandeur conformément à l'art. 56 CPC, ou lui donner l'occasion de compléter sa demande conformément à l'art. 132 CPC (TAPPY, Code de procédure civil commenté, n. 15 et 16 ad art. 221 CPC).

E. 3.3

En l'espèce, l'indication de la valeur litigieuse ne permettait pas à elle seule de déterminer quelle était la procédure applicable, celle-ci dépendant également de l'interprétation de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC, comme relevé plus haut. La procédure est par ailleurs gratuite, de sorte que l'indication de la valeur litigieuse ne permettait pas de calculer les avances de frais (art. 22 al. 1 LaCC). La requête était par ailleurs déposée en première instance. Il en découle que l'importance de l'indication de la valeur litigieuse n'était pas déterminante. Par ailleurs, il ne saurait en découler l'irrecevabilité de la demande et les premiers juges ont choisi de fixer eux-mêmes la valeur litigieuse. Cette solution n'est pas critiquable, de sorte que le moyen tiré du déni de justice soulevé par les appelants doit également être rejeté.

E. 4.1

Les appelants invoquent en dernier lieu une mauvaise application de l'art. 266m CO et l'absence de consentement exprès de l'appelante au congé donné par son époux.

E. 4.2

En application de l'art. 266m al. 1 CO, lorsque la chose louée sert de logement à la famille, un époux ne peut résilier le bail sans le consentement exprès de son conjoint.

Le consentement devant être exprès, il doit être exprimé de manière claire sans équivoque ni conditions (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 631; BARRELET, Commentaire pratique – droit du bail à loyer, n. 17 ad art. 266m CO).

- 10/12 -

C/19964/2012

Le consentement peut toutefois également être donné oralement, ceci à l'avance, simultanément, ou après la résiliation, mais pour autant que le bailleur le reçoive avant le début du délai de résiliation (LCHAT, op. cit., p. 631; BARRELET, op. cit., n. 17 ad art. 266m CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire Svit du droit du bail, 2011, n. 15 ad art. 266l - 266o CO).

Lorsque cette forme n'est pas respectée, le congé est nul (art. 266o CO).

4.3.1 En l'espèce, il est constant et non contesté que le logement litigieux constituait, à tout le moins, au moment du congé, le logement de la famille.

Il est également constant et non litigieux que la résiliation du bail, intervenue de manière écrite le 28 novembre 2011, ne comportait pas la signature de l'épouse.

Se pose toutefois la question de l'éventualité d'un consentement oral exprès. A ce sujet, les parties ont toutes deux admis que l'intimé et l'épouse avaient eu une altercation le 15 novembre 2011 au sujet de la présence d'un chien. Elle a admis, lors de l'audience du 13 juin 2013, avoir évoqué à cette occasion la possibilité, parmi d'autres, d'un déménagement, après quoi elle avait annoncé à son mari son intention de déménager. Le 28 novembre 2011, date du courrier de résiliation, l'épouse a accompagné son mari chez l'intimé. Elle a admis que le bailleur lui avait demandé comment elle allait faire et avoir répondu qu'elle allait trouver une solution pour travailler à distance depuis le Valais. Le bailleur pouvait ainsi valablement retenir que l'épouse acceptait le congé. Il apparaît également que l'appelante a, elle-même, considéré l'accepter, puisque le 31 mai 2012, elle a écrit au bailleur, afin de faire état d'éléments nouveaux, la conduisant à vouloir rester dans les locaux. Cela présuppose l'acceptation antérieure du congé.

Ainsi, tant le bailleur, que la locataire, ont considéré que cette dernière avait donné son consentement oralement et de manière exprès.

De ce point de vue, il sera relevé que le premier courrier, dans le cadre duquel l'épouse fait valoir l'absence de consentement, est consécutif au litige survenu concernant les modalités de restitution des locaux, et à une consultation auprès de l'ASLOCA pour prendre connaissance de ses droits.

De ce fait, d'un point de vue factuel, le courrier précédent, du 31 mai 2012, est particulièrement déterminant pour se faire une idée du for intérieur de la locataire s'agissant du consentement donné.

Ainsi, la Cour de justice retiendra que l'appelante a consenti au congé donné par son époux, de sorte que la résiliation du bail, intervenue le 28 novembre 2011 pour le 31 juillet 2012, était valable.

- 11/12 -

C/19964/2012

4.3.2 A vrai dire, il ressort de l'état de fait, que c'est l'appelante, plutôt que l'appelant, qui est à l'origine de la résiliation.

De la sorte et vu le contexte dans lequel les appelants invoquent la nullité de la résiliation de bail (à savoir à la suite d'un litige sur la remise en état des locaux en vue de la résiliation), il apparaît que ce motif est invoqué de manière contradictoire et contrairement au but de l'art. 266m CO. La nullité de la résiliation est ainsi invoquée de manière contraire à la bonne foi

(art. 2 al. 2 CC), de sorte que pour ce motif également, le moyen invoqué par les appelants devra être écarté.

E. 5

Par conséquent, le jugement dont est appel doit être confirmé.

E. 6

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). * * * * *

- 12/12 -

C/19964/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 mai 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/438/2014 rendu le 14 avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19964/2012-6. 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; Messieurs Thierry STICHER et Mark MULLER, 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.