

GE_GERICHTE ACJC/817/2010 vom 2. Dezember 2009

GE Cour de justice, 2009-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_817_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/817/2010 du 2 décembre 2009

IT: GE_GERICHTE ACJC/817/2010 del 2 dicembre 2009

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

Les appelants soutiennent que les avis officiels de congé sont frappés de nullité pour avoir mentionné sous la rubrique bailleur une entité juridique inexistante (la "Succession D_____") et de surcroît non-conforme à la réalité puisque seul l'exécuteur testamentaire était concerné. Pour l'intimé, le fait d'invoquer une telle nullité consacrerait un abus de droit.

E. 2.1

Il est constant que l'intimé a été désigné par l'autorité compétente en qualité d'exécuteur testamentaire de la défunte bailleresse. A ce titre, il est habilité à agir en Suisse comme un bailleur envers le locataire sans être lié par les directives des éventuels héritiers (ATF 96 I 499 consid. 4 et les réf.). Il a également qualité pour conduire - en son propre nom et en tant que partie à la place de celui qui est, quant au fond, le sujet actif ou passif du droit contesté - les procès concernant l'actif et le passif de la succession (ATF 126 IV 42 consid. 4b et les réf.). L'intimé a en l'espèce manifesté sa volonté que la régie en charge de l'immeuble continue l'administration de ce bien comme par le passé. Il a précisé qu'elle était en particulier autorisée à résilier les baux. S'agissant du contrat concernant les appelants, il a expressément ratifié la résiliation du bail et autorisé la régie à le représenter dans la procédure. A la suite de la substitution de la partie bailleresse par le Tribunal, il n'existe donc plus de problème de légitimation dans le cadre de la présente procédure. La question est en revanche de savoir l'indication erronée sur l'avis de congé auquel a procédé la régie entraîne la nullité de cet avis.

E. 2.2

A teneur de l'art. 266o CO, le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n CO est nul. Parmi ces conditions, se trouve la dénomination exacte des parties. La Cour de céans a ainsi eu l'occasion de constater la nullité d'un avis de résiliation lorsque celui-ci visait un bailleur

C/23319/2008 décédé depuis une année et dont le décès était connu de la régie en charge de l'immeuble (ACJC/719/2008 du 16 juin 2008 consid. 3). En l'espèce, la désignation de l'exécuteur testamentaire a été communiquée à la régie en novembre 2007 et le congé litigieux a été envoyé en août 2008, près de neuf mois plus tard. Il aurait ainsi appartenu à la régie d'inscrire l'exécuteur testamentaire sous la rubrique du bailleur, plutôt que de mentionner une entité ("Succession D_____") qui n'a pas la personnalité juridique. Même si, dans l'esprit de certains employés de la régie, la situation juridique n'était pas évidente, en particulier en raison de l'intervention d'un exécuteur testamentaire de droit allemand, cela n'autorisait pas la représentante de l'intimé à utiliser une dénomination inexacte et dénuée de portée juridique. Partant, le congé litigieux doit être considéré - sur un plan purement formel - comme étant inefficace.

E. 2.3

Il convient cependant d'examiner maintenant si le fait d'invoquer cette nullité constituée, comme le soutient l'intimé, un abus de droit.

E. 2.3.1

A teneur de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits selon les règles de la bonne foi (al. 1) et l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). Ces principes régissent non seulement le droit civil fédéral mais aussi le droit de procédure civile. Dans ce domaine, l'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif. Il y a notamment formalisme excessif lorsque les règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit (ATF 132 I 249 consid. 5 et les réf.). Selon la jurisprudence, les procédés purement dilatoires ne sont ainsi pas protégés par la loi (ATF 120 III 94 consid. 2c). S'agissant plus spécifiquement de la communication de décisions de justice, il est admis qu'une notification de droit administratif défectueuse produit ses effets si elle atteint son but en dépit de l'irrégularité (ATF 111 V 149 consid. 4c); de même le destinataire d'un acte de poursuite n'est pas autorisé à porter plainte au seul motif que l'acte avait été remis à une personne qui n'avait pas qualité pour le recevoir s'il lui est néanmoins parvenu et qu'il s'est trouvé en mesure d'exercer ses droits (ATF 132 I 249 consid. 6 et le réf.). En procédure civile genevoise, enfin, il faut renoncer à annuler un acte dont l'irrégularité est sans conséquence aucune pour les parties: c'est l'application de l'adage français "pas de nullité sans grief" (ATF 122 I 97 consid. 3/a/aa; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 35 LPC).

E. 2.3.2

En l'espèce, la procédure devant le Tribunal a d'abord suivi un cours ordinaire avec une comparution personnelle des parties, l'ouverture d'enquêtes et

- 6/8 -

C/23319/2008 l'audition de témoins. A l'issue de la première audience d'enquêtes consacrée à la réalité des motifs invoqués à l'appui du congé, le Tribunal a accepté, à la requête des locataires, de trancher la question de la validité de l'avis de résiliation. On pourrait certes se demander si les locataires qui ont laissé procéder sur le fond alors qu'ils invoquaient la nullité de l'avis de congé n'auraient pas dû insister pour faire trancher cette question d'entrée de cause à titre préalable. Ce comportement éventuellement dilatoire des locataires a

cependant reçu l'aval du Tribunal, qui a ouvert les enquêtes sur le fond avant de trancher la question préalable litigieuse. En outre, le temps écoulé entre la première audience des parties (13 mai 2009) et la première audience d'enquêtes (23 septembre 2009) où les locataires ont sollicité - sans que leur partie adverse ne s'y oppose - que soit tranchée la question de la validité de l'avis de congé n'est pas d'une durée telle que l'on puisse y discerner une intention manifestement dilatoire. Par ailleurs, il convient de rappeler que le bailleur qui notifie un congé nul à la forme est en droit de le répéter immédiatement en respectant les formes jusqu'alors omises, sans attendre le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008 p. 748; SVIT, Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3ème édition 2008, n. 25 ad art. 266I- 266o). Dès lors, la sanction de la nullité n'apparaît pas disproportionnée par rapport aux intérêts de l'intimé, libre de notifier à nouveau en tout temps un congé en respectant les conditions de forme faisant jusqu'alors défaut.

E. 2.3.3

Dans de telles circonstances, le fait pour les locataires de demander, quelques mois après le début de la procédure, à ce que soit tranchée la question préalable de la nullité de l'avis de congé ne peut être considérée comme étant une manœuvre dilatoire, constitutive d'un abus manifeste de droit. A cet égard, peu importe que les locataires aient contesté le congé auprès de la Commission de conciliation, puis auprès du Tribunal des baux et loyers en dirigeant leur requête contre la "Succession D_____". Ils ont certes pu préserver tous leurs droits en relation avec la résiliation dont ils contestent le bien-fondé, mais cela ne décharge pas pour autant le devoir du bailleur de respecter un certain niveau de formalisme, dont le droit du bail est notoirement empreint. Enfin, les locataires ont d'entrée de cause contesté, dans leurs écritures du 28 août 2008, la validité formelle des avis de résiliation. Le jugement entrepris doit ainsi être annulé et la nullité de l'avis de congé constatée.

E. 3

Les intimés qui succombent supporteront l'émolument l'appel (art. 447 al. 2 LPC).

E. 4

La présente décision est finale (art. 90 LTF). La valeur litigieuse susceptible d'entrer en considération équivaut à 5 mois de loyer (5 X 1'710 fr. = 8'550 fr.),

- 7/8 -

C/23319/2008 qui correspondent à la période pendant laquelle le contrat subsisterait si le congé n'était pas valable, soit jusqu'au 31 décembre 2008 s'agissant d'un congé notifié en août 2008 (ATF 88 II 57 consid. 1). * * * * *

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