

GE_GERICHTE ACJC/892/2015 vom 24. Juli 2014

GE Cour de justice, 2014-07-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_892_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/892/2015 du 24 juillet 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/892/2015 del 24 luglio 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007, consid. 2.1; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493, consid. 1). 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

- 10/14 -

C/3820/2012 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2ème édition, 2013, nos 1-9 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 et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid.1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008, consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 21'183 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de protection de trois ans contre un congé après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

E. 2.2

En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

- 11/14 -

C/3820/2012 Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 3

La nullité d'un congé doit être contrôlée par toute autorité compétente pour examiner les effets du congé; même d'office et ceci en tout temps (MONTINI, Commentaire pratique du droit du bail à loyer, 2010, n. 6 art. 266o CO).

E. 3.1

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 (ACJC/817/2010 du 21 juin 2010, consid. 2.2). Le congé donné par le bailleur pour un logement ou un local commercial doit l'être au moyen d'une formule officielle agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble (art. 266l al. 2 CO). Ce formulaire indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Le formulaire doit aussi préciser le délai de contestation du congé et l'autorité de conciliation compétente (art. 9 al. 1 let. d et e OBLF). Le formulaire doit en principe être signé à la main (art. 14 al. 1 CO); il suffit cependant que la lettre d'accompagnement le soit à la main (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, pp. 627-628). Pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (LACHAT, op. cit., p. 626). Ainsi, doit être considéré comme nul le congé donné par une personne qui n'est pas bailleur (LACHAT, op. cit., p. 727). Les règles de forme concernent toutes les résiliations, ordinaires ou anticipées, relatives à un logement ou un local commercial (LACHAT, op.cit., p. 628). Le congé nul est affecté d'un vice originaire, à caractère irrémédiable, si bien qu'il n'engendre d'emblée et de manière définitive aucune portée juridique. Autrement dit, le congé nul doit être considéré comme s'il n'avait jamais été donné. La nullité doit être prévue par une disposition légale ou découler de son sens et de son but (ACJC/1554/2014 du 17 décembre 2014, consid. 3.2; LACHAT, op. cit., p. 726; MONTINI, op. cit., no 6 ad art. 266o CO).

E. 3.2

Le défaut de légitimation active (ou passive) est un moyen de fond, qui a le caractère d'une objection. Il doit être examiné d'office à la lumière des règles de droit matériel (ATF 126 III 59 consid. 1a). Il s'agit d'un conflit sur la titularité du droit. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action (ACJC/412/2015 du 13 avril 2015, consid. 2.1; ACJC/1743/2012 du 3 décembre

- 12/14 -

C/3820/2012 2012, consid. 3.1; ATF 130 III 417 consid. 3.1, SJ 2004 I 533; ATF 126 III 59 consid. 1a; HOHL, Procédure civile, tome I, n. 435 p. 97 et n. 451 p. 100).

E. 3.3

Dans le cas présent, plusieurs entités de A_____ distinctes sont signataires des baux et avis de résiliation du bail. E_____ a conclu le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement litigieux avec F_____. E_____ a également conclu le contrat de bail à loyer portant sur l'emplacement de stationnement litigieux avec F_____. Ensuite, Z_____ a conclu le contrat de bail à loyer portant sur la cave à vin litigieuse avec F_____ et G_____. Finalement, A_____ a résilié les baux portant sur l'appartement, le box et la cave à vin par avis officiels de résiliation du bail du 17 janvier 2012 pour le 31 janvier 2013. A_____ est par ailleurs appelante dans la présente procédure. A teneur de l'extrait du Registre foncier, E_____, est propriétaire de l'immeuble sis _____. Les congés notifiés le 17 janvier 2012 ont été donnés par A_____, alors que cette dernière n'était pas signataire des baux. Se pose dès lors la question de sa légitimation active. En l'absence d'explications claires fournies par l'appelante et d'acte d'instruction sur ce point, il n'est pas possible de déterminer si l'appelante, qui n'est pas signataire des baux litigieux, était fondée à signer les avis de résiliation, et dans l'affirmative, comment elle est devenue titulaire des droits découlant des contrats. Il n'est ainsi pas possible de déterminer si les congés litigieux sont valables ou doivent être considérés comme nuls faute de légitimation active de l'appelante, conformément à l'art. 266o CO. Le dossier soumis à la Cour de céans ne comportant pas d'éléments suffisants pour lui permettre de statuer sur la question de la légitimation active de l'appelante, la présente cause sera renvoyée aux premiers juges pour complément d'instruction.

E. 4

Si les premiers juges devaient admettre la validité des congés notifiés le 17 janvier 2012 tant à la forme qu'au fond, ils devront également statuer sur la question d'une éventuelle prolongation du bail, au sens de l'art. 272 CO.

- 13/14 -

C/3820/2012

E. 5

A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/3820/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/836/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2014 dans la cause C/3820/2012-3 OSB. Au fond : Annule ce jugement. Ceci fait et statuant à nouveau : Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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