

GE_GERICHTE C/16837/2003 vom 6. März 2006

GE Cour de justice, 2006-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16837_2003

FR: GE_GERICHTE C/16837/2003 du 6 mars 2006

IT: GE_GERICHTE C/16837/2003 del 6 marzo 2006

Regeste

; COLOCATAIRE ; SUCCESSION | CO.266n; CO.266o; CO.70; CC.560

Erwägungen

E. 1

L'appel principal et l'appel incident sont recevables pour avoir été déposés selon la forme et dans le délai prescrits (art. 298, 300, 443 et 444 LPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 11 ad art. 298 LPC). Compte tenu de la nature du litige, le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56 P LOJ), ouvrant la voie de l'appel ordinaire (art. 291 LPC). La Chambre d'appel revoit 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, op. cit., No 15 ad art. 291 LPC, No 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

2.1 . Aux termes de l'article 266l al. 1 et 2 CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit au moyen d'une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux articles 266l à 266n est nul (art. 266o 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 (art. 266n CO). Le congé doit, sous peine de nullité, être notifié à tous les colocataires, de même que les augmentations de loyer. Il ne doit pas nécessairement être adressé par pli séparé à tous les colocataires, mais doit être adressé à l'ensemble d'entre eux (art. 70 CO), par exemple au moyen d'une seule formule officielle portant le nom de tous les colocataires, sauf s'ils sont mariés et que le bail porte sur le logement de famille (ACJ n° 295 du 8.3.2004 N. SA. c/ A. SA. et C.; dans ce sens également : HIIIGI, Commentaire zurichois, n. 120 ad art. 253-274g CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 1997, p. 405). Par ailleurs, les parties au contrat de bail peuvent se faire représenter dans leurs relations entre elles et faire élection de domicile. Il y a un contrat commun lorsque plusieurs personnes, formant ensemble une partie, passent un contrat avec une ou plusieurs autres personnes. Les droits formateurs liés au rapport d'obligation, en particulier le droit de résilier, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie ou être exercés contre elles toutes, parce que le rapport juridique créé ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants (SJ 1995 p. 53 et ACJ n° 31 du 12.1.98 D. c/ B.). Conformément à l'art. 633 CC en liaison avec l'art. 602 CC, les héritiers sont non pas copropriétaires, mais propriétaires communs du bien. En cas d'action en justice, on est dans un cas de consorité

matérielle nécessaire (ATF non publié du 6.6.1997 H. c/ S.). Au décès du locataire, seul titulaire du bail, l'ouverture de sa succession fait passer les droits et obligations en découlant à ses héritiers formant l'hoirie avant le partage, au sens de l'art. 560 al. 1 CC. Pour respecter les exigences de l'art. 602 CC, le bailleur doit notifier la résiliation à tous les héritiers (ACJ du 30.8.1993 V. c/ R.).

E. 2.2

. En l'espèce, un premier avis de résiliation a été adressé aux conjoints A_____ et F_____ et contesté par ceux-ci. Le congé a été retiré, dès lors que l'avis comminatoire n'avait pas été adressé à chacun des époux séparément. Le 25 février 2003, la bailleuse a résilié le bail de A_____ et des hoirs de F_____ pour le 31 mars 2003, congés que les consorts X_____ ont contesté. Le congé a à nouveau été retiré le 4 juin 2003, dès lors que la résiliation n'avait pas été notifiée à l'adresse de chacun des consorts. Par avis du 24 juillet 2003, le bail a derechef été résilié, pour son échéance du 31 octobre 2003. L'avis a, d'une part, été adressé à A_____ à l'adresse de la villa louée, et, d'autre part, aux membres de l'hoirie, également à l'adresse de la villa. Il a pour le surplus été envoyé au conseil des hoirs. La Cour relève que la villa a perdu sa nature de logement de famille avec le décès de F_____, de sorte que les exigences impératives de notification séparée aux époux ne sont plus de mise. De plus, le contrat de bail prévoit que les locataires ont fait élection de domicile au lieu de la chose louée, y compris pour la résiliation du bail, sauf dans le cas impérativement réglé par la loi de la notification de la résiliation adressée aux époux par rapport au logement de famille. Eu égard à ce qui précède, l'absence de réponse des appelants aux demandes de précisions relatives au domicile de chaque hoir est sans incidence dans la présente cause. La manière de procéder de l'intimé ne contrevient dès lors à aucune norme de droit impératif. La Cour retient également que les appelants ne se plaignaient pas de ne pas avoir eu connaissance de la résiliation litigieuse. En conséquence, le congé adressé à chacun des hoirs à l'adresse de la villa est valable à la forme.

E. 2.3

L'appel se révèle ainsi infondé et le jugement du Tribunal des baux et loyers sera par conséquent confirmé.

E. 3

3.1. Dans son appel incident, l'intimé reproche au Tribunal de ne pas avoir statué sur ses conclusions en constatation de l'irrecevabilité de la requête en contestation du congé et en prolongation de bail, en violation de ses droits constitutionnels.

E. 3.2

Si la cause, en état d'être jugée sur quelques chefs, ne l'est pas sur d'autres, le juge peut, suivant les circonstances, prononcer tout de suite le jugement sur les premiers chefs, ou ne prononcer définitivement sur le tout que lorsque les autres chefs sont aussi en état d'être jugés (art. 143 LPC). Le jugement sur partie est la décision rendue par le juge sur une partie des prétentions qui lui ont été soumises. Par cette décision, le juge se prononce sur le contentieux relatif à certaines conclusions des parties, soit qu'il les déclare irrecevables, soit qu'il statue sur leur bien-fondé. Le juge reste par ailleurs saisi du solde du contentieux (BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n°1 ad art. 143 LPC). Ce n'est qu'à titre tout à fait exceptionnel qu'un jugement sur partie peut être rendu. Pour que cela soit possible, il est impératif que la question préalable soit à la fois simple à instruire puis à résoudre par rapport aux autres problèmes juridiques posés par le litige et susceptible de

mettre un terme au procès (ACJ n° 24 du 27.2.1989 SA X. c/ SI X. Et ACJ n° 1479 du 8.12.1997 Commune de A. c/ SA X.).

E. 3.3

. En l'espèce, le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, tranchant la validité des congés, a été instruit rapidement et sans recours à des mesures probatoires. Il était par ailleurs susceptible de mettre un terme au litige, si la validité devait être niée. Lors de l'audience de comparution des mandataires du 25 octobre 2004, ceux-ci ont accepté qu'une instruction écrite soit ordonnée par le Tribunal et limitée à la question de la validité formelle du congé. Sur quoi, le Tribunal a rendu le jugement entrepris et traitant exclusivement de cette question préalable.

E. 3.4

L'appel incident sera en conséquence rejeté sur ce point.

E. 4

4.1 L'intimé fait également valoir que la requête en contestation du congé est irrecevable, ne désignant pas les noms des membres de la communauté.

E. 4.2

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers est saisie par une demande écrite ou par une formule à disposition à son secrétariat, signée et accompagnée de toutes les pièces utiles. Cette demande, contrairement à la requête déposée au Tribunal, n'a pas à être motivée et déposée en autant de copies qu'il y a de parties (ACJ n° 976 du 8.10.2001 D. c/ époux C.). Le Tribunal est quant à lui saisi par une requête écrite et motivée adressée au greffe, en autant de copies qu'il y a de parties citées, accompagnée d'une copie du bail écrit s'il existe et de toutes les pièces utiles (art. 427 al. 1 LPC). Selon la jurisprudence développée par la Cour de céans, les exigences procédurales relatives à l'assignation et à la signification de celle-ci n'étaient pas applicables devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, ni devant le Tribunal des baux et loyers, en cas de désignation insuffisante d'une des parties dans la requête en prolongation de bail (AJC n° 81 du 25.5.87 SA X. c/consorts R. et AG X.). En dérogeant aux règles strictes de l'art. 7 LPC, l'art. 427 LPC permet un déroulement simple et rapide de la procédure et d'éviter tout formalisme excessif (AJC n° 74 du 7.5.90 W. c/ consorts R.). Selon l'art. 273 al. 1 et 2 CO, le locataire ou le bailleur qui entend requérir l'annulation du congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé et demander une prolongation de bail dans le même délai. Lorsque l'autorité de conciliation rejette une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire, elle examine d'office si le bail peut être prolongé (art. 274 e al. 3 CO). En matière judiciaire, l'art. 274 e al. 3 CO est applicable par analogie (art. 274 f al. 3 CO). Le locataire doit demander dans le délai de 30 jours pour contester le congé une première ou une unique prolongation de son bail. En toute hypothèse, le juge qui refuse d'annuler le congé doit examiner d'office s'il y a eu lieu d'accorder une prolongation du bail (LACHAT, op. cit., p. 487).

E. 4.3

. En l'espèce, la requête des locataires du 31 juillet 2003 mentionne le nom de la bailleuse, l'adresse de l'immeuble et A_____ et l'hoirie de feu F_____, avec une élection de domicile auprès de leur conseil. Elle conclut à la contestation de la validité de la résiliation et réserve une demande de prolongation de bail. L'intimé n'a aucun doute s'agissant de

l'identité des hoirs, au vu des nombreuses procédures diligentées par les parties. Par ailleurs, le procès-verbal de conciliation du 4 juin 2003, mettant un terme à la procédure en évacuation et en contestation du congé, mentionne également l'hoirie de feu F_____ et A_____. La requête a par ailleurs été déposée dans les trente jours suivant le congé. Dans ces circonstances, la requête des appelants est recevable. L'éventuelle prolongation de bail à accorder aux appelants devant être examinée d'office par le Tribunal, la réserve de demande de prolongation faite par les appelants est sans portée.

E. 4.4

L'appel incident se révèle en conséquence infondé sur ce point également.

E. 5

5.1 . Les appelants ont conclu à ce que l'intimé soit condamné à une amende pour téméraire plaideur, au vu des conclusions formées dans son appel incident et de son comportement.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 40 c LPC, est condamnée à l'amende la partie qui fait un emploi abusif des procédures prévues par la loi, notamment en agissant ou en défendant de manière téméraire. Selon la doctrine, il convient d'être prudent dans l'appréciation du caractère abusif ou téméraire d'une action ou d'une défense, sans quoi l'on risque d'entraver de manière excessive le recours aux tribunaux. Il n'en demeure pas moins que celui qui multiplie les procédures inutiles ou qui s'obstine à soutenir des moyens infondés mérite sanction (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n° 4 ad art. 40 LPC). Selon l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). La jurisprudence cite comme exemple d'abus de droit l'utilisation d'une institution juridique pour une fin qui lui est étrangère (ATF 115 III 18 = JDT 1991 II 76) en demandant un délai supplémentaire pour compléter un acte de recours déposé sciemment incomplet pour bénéficier d'une disposition visant d'autres fins (ATF 108 I a 209 = JDT 1984 I 191).

E. 5.3

Dans le cas d'espèce, la Cour constate que l'intimé n'a pas fait un usage abusif des procédures, dès lors qu'il n'a saisi les tribunaux que de deux requêtes, l'une en évacuation, la seconde en constatation de la validité des congés notifiés, suite à la décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La Cour tient toutefois à souligner le comportement contradictoire de l'intimé ressortant de l'appel incident formé, dans la mesure où il a accepté en première instance qu'un jugement limité à la question de la validité formelle du congé soit rendu, pour remettre en cause en appel le jugement sur partie. Bien que ce comportement frise la témérité, la Cour renoncera à condamner l'intimé à une amende pour téméraire plaideur.

E. 5.4

Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions sur ce point.

E. 6

6.1 Les appelants concluent à la condamnation de l'intimé en tous les dépens.

E. 6.2

L'ensemble des causes en matière de baux et loyers a un caractère gratuit depuis 1987 sous la seule réserve de l'émolument de 20 fr. à 300 fr. prévu au stade de l'appel par l'art. 447 al. 2 LPC (ACJ n° 23 du 8.2.88 P. c/ B. = SJ 1988 p. 365).

E. 6.3

Aucun dépens ne sera en conséquence alloué.

E. 7

Les appelants qui succombent seront condamnés, conjointement et solidairement, au paiement d'un unique émolument de 300 fr. L'intimé, qui succombe également, sera condamné à un émolument de 300 fr. envers l'Etat. (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

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