

GE_GERICHTE C/17599/2016 vom 30. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17599_2016

FR: GE_GERICHTE C/17599/2016 du 30 avril 2018

IT: GE_GERICHTE C/17599/2016 del 30 aprile 2018

Regeste

CONTESTATION DU CONGÉ ; PROTECTION DE L'ADULTE ; NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE ; ABUS DE DROIT ; FORMALISME EXCESSIF ; APPRÉCIATION DES PREUVES | CO.257.letf; CC.8; CC.18; CC.2; CC.452; CO.266a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 30.04.2018 C/17599/2016

CONTESTATION DU CONGÉ ; PROTECTION DE L'ADULTE ; NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE ; ABUS DE DROIT ; FORMALISME EXCESSIF ; APPRÉCIATION DES PREUVES | CO.257.letf; CC.8; CC.18; CC.2; CC.452; CO.266a

C/17599/2016 ACJC/539/2018 du 30.04.2018 sur JTBL/850/2017 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : CONTESTATION DU CONGÉ ; PROTECTION DE L'ADULTE ; NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE ; ABUS DE DROIT ; FORMALISME EXCESSIF ; APPRÉCIATION DES PREUVES Normes : CO.257.letf; CC.8; CC.18; CC.2; CC.452; CO.266a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/17599/2016 ACJC/539/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 30 AVRIL 2018 Entre A_____ [SA] , sise _____ , appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 septembre 2017, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et 1) Madame B_____ , domiciliée _____, intimée, représentée par ses co-curateurs du Service de protection de l'adulte, boulevard Georges-Favon 26-28, case postale 5011, 1211 Genève 11, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile, 2) Monsieur C_____ , domicilié _____, autre intimé, comparant en personne, 3) Monsieur D_____ , autre intimé, actuellement sans domicile ni résidence connus. EN FAIT A. Par jugement JTBL/850/2017 du 15 septembre 2017, reçu par A_____ le 19 septembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a dit et constaté que le congé notifié le 4 août 2016 à C_____ et B_____ pour l'appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève était nul et inefficace (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 19 octobre 2017, A_____ a formé appel contre ce jugement dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu à ce que la Cour constate que le congé est valable, renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants et pour instruction sur les conclusions en inefficacité du congé formées par B_____ ainsi que déboute celle-ci, C_____ et D_____ de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions. b. Le 23 novembre 2017, B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé. c. Les parties ont répliqué et dupliqué les 20 décembre 2017 et 11 janvier 2018, persistant dans leurs conclusions. d. Elles ont été informées par avis du 26 janvier 2018 de ce que la cause était

gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Le 19 octobre 2004, E_____ SA, alors propriétaire, représentée par [la société] F_____, et B_____, C_____ et D_____, locataires agissant conjointement et solidairement entre eux, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève. Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation de B_____ et C_____ uniquement. b. Par ordonnance du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après : TPAE) du 27 juin 2011, B_____ a été mise au bénéfice d'une mesure de curatelle. c. B_____ allègue que le Service de protection de l'adulte SPAd (ci-après : SPAd) a adressé un courrier par pli simple à la bailleresse le 26 février 2013. A teneur de celui-ci, dont elle a produit une copie, cette dernière a été informée de la mesure précitée et a été priée d'adresser au SPAd toute correspondance ainsi que les bulletins de versement du loyer de même que d'effectuer tout versement sur le compte de celui-ci. A_____ dit ignorer si F_____ a reçu ledit courrier et soutient qu'en tous les cas celui-ci ne figurait pas au dossier qui lui a été remis par cette dernière lorsqu'elle est devenue propriétaire de l'immeuble le 1^{er} janvier 2017. d. Par courrier du 29 avril 2015 à la bailleresse, des occupants de l'immeuble se sont plaints des nuisances occasionnées par B_____. Celle-ci s'est excusée de son comportement par courrier à F_____ du 10 juin 2015, dont elle conteste la teneur, alléguant qu'elle l'avait signé sans le comprendre et qu'une voisine en était l'auteur. e. Par ordonnance du TPAE du 19 novembre 2015, la mesure de protection instaurée sous l'ancien droit en faveur de B_____ (cf. supra, let. b) a été transformée en une mesure de curatelle de représentation avec gestion. Les curatrices de la précitée avaient pour mission de représenter cette dernière "dans ses rapports avec les tiers, en particulier en matière de logement, d'affaires sociales, d'administration et d'affaires juridiques et de sauvegarder au mieux ses intérêts", de même que de la représenter "en matière d'assistance personnelle, notamment en matière de santé". B_____ était expressément privée de l'exercice des droits civils en lien avec ses rapports juridiques avec les tiers et la gestion de son patrimoine. f. Le 21 décembre 2015, [la société] E_____, représentée par F_____, et B_____, C_____ et D_____, locataires agissant conjointement et solidairement entre eux, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, à Genève. Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation de B_____ et C_____ uniquement. Le contrat a été conclu du 1^{er} février 2016 au 31 janvier 2017, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel a été fixé à 950 fr. et les charges mensuelles à 150 fr. g. B_____ allègue que le SPAd a adressé un courrier par pli simple à la bailleresse le 9 février 2016. A teneur de celui-ci, dont elle a produit une copie, cette dernière a été informée de la mesure instaurée par ordonnance du 19 novembre 2015 et a été priée d'adresser au SPAd toute correspondance ainsi que les bulletins de versement du loyer de même que d'effectuer tout versement sur le compte de celui-ci. A_____ dit ignorer si F_____ a reçu ledit courrier et soutient qu'en tous les cas celui-ci ne figurait pas non plus au dossier qui lui a été remis par cette dernière lorsqu'elle est devenue propriétaire de l'immeuble le 1^{er} janvier 2017. h. A la suite de nouvelles plaintes des habitants de l'immeuble concernant le comportement des locataires, deux mises en demeure, par pli simple du 24 mai 2016 et par pli recommandé du 4 juillet 2016, ont été adressées par la bailleresse à "Monsieur et Madame C_____" , chacune dans le même pli, afin que ces derniers cessent toutes nuisances à l'égard de leurs voisins et se comportent de manière respectueuse, avec menace de résiliation du bail. Le courrier recommandé a été retiré à la poste le 20 juillet 2016 et il n'est pas contesté que B_____ ainsi que C_____ ont eu

connaissance des deux mises en demeure précitées, à tout le moins de la seconde, ceux-ci ayant répondu à la bailleuse par courrier du 29 juillet 2016 en faisant référence au pli de cette dernière du 4 juillet 2016. Ces avertissements de la bailleuse n'ont en revanche pas été adressés aux curatrices de B_____. i. Dans la mesure où les plaintes des voisins n'ont pas cessé, tant après la première mise en demeure qu'après la seconde, la bailleuse a résilié le bail le 4 août 2016 pour le 30 septembre 2016, par avis officiel de résiliation envoyé par courriers recommandés séparés à C_____ et B_____. L'avis de résiliation adressé à B_____ n'a pas été retiré à la poste. Celui de C_____ l'a été le 16 août 2016. L'avis de résiliation du 4 août 2016 n'a pas été adressé aux curatrices de B_____. j. A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble le 1^{er} janvier 2017. k. Le congé a été contesté en temps utile par B_____, représentée par le SPAd, par requête déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à l'encontre de A_____ ainsi que C_____ et D_____. Non conciliée le 6 février 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2017. La locataire a conclu à la constatation de la nullité, subsidiairement de l'inefficacité du congé. Elle a produit une pièce dont il découle que le SPAd encaissait chaque mois l'aide versée par l'Hospice général en sa faveur, à tout le moins à la fin de l'année 2016 et au début de l'année 2017. Dans sa réponse du 25 avril 2017, A_____ a conclu à la constatation de la validité du congé et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Elle a exposé que la bailleuse n'avait jamais été informée de l'existence ni de la teneur de l'ordonnance du TPAE du 19 novembre 2015. Lors de l'audience du 27 juin 2017 du Tribunal, A_____ a produit un courrier d'un voisin de la locataire du 22 juin 2017 se plaignant de nouvelles nuisances provoquées par celle-ci, notamment le 20 juin 2017. B_____ a contesté le contenu dudit courrier. Par ailleurs, elle a déclaré que son époux, C_____, dont elle vivait séparée, lui avait remis l'avis de résiliation de bail qui était destiné à celui-ci. Enfin, elle a produit une copie des courriers des 26 février 2013 et 9 février 2016 que le SPAd aurait adressé à la bailleuse notamment pour l'informer de la teneur de l'ordonnance précitée du TPAE du 19 novembre 2015. Par ordonnance du 30 juin 2017, le Tribunal, en application de l'art. 125 CPC, a limité l'instruction de la cause à la question de la nullité du congé. Dans ses déterminations du 14 juillet 2017, le SPAd a rappelé que sa protégée avait été privée de l'exercice de ses droits civils, que ses curateurs n'avaient jamais reçu aucune plainte de la régie, ni aucune mise en demeure ou menace de résiliation et qu'il lui avait donc été impossible de prendre des mesures afin de remédier aux reproches formulés à l'égard de sa protégée. Au surplus, la résiliation du bail n'avait pas été adressée non plus aux curateurs de la locataire, pas plus qu'à son époux. Pour sa part, A_____ a en substance fait valoir que la locataire commettait un abus de droit en invoquant la nullité du congé puisque ses curateurs avaient pu sauvegarder ses intérêts en contestant ledit congé en temps utile. D. Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu que la mesure instaurée en faveur de la locataire par le TPAE le 19 novembre 2015 avait été portée à la connaissance de la bailleuse en février 2016. Malgré cela, celle-ci n'avait pas adressé aux curateurs de la première les mises en demeure des 24 mai et 4 juillet 2016, de sorte que ces dernières étaient nulles et non avenues ainsi que le congé inefficace. Par ailleurs, la résiliation était bien parvenue au SPAd, mais indirectement par l'époux de la locataire. Or, un tel mode de procéder ne pouvait être cautionné, sauf à vider de sa substance l'ordonnance rendue par le TPAE. Aucun abus de droit ne pouvait être reproché au SPAd. En effet, tant le droit du bail que celui de la protection de l'adulte étaient des domaines empreints de formalisme, dans le but de protéger de façon accrue la partie faible au contrat, de sorte que le bailleur était tenu de respecter ce formalisme. EN DROIT 1. 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). 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel total est de 13'200 fr., charges comprises, de sorte que la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). 1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). 2. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que la bailleuse avait reçu le courrier du SPAd du 9 février 2016 l'informant de la mesure instaurée en faveur de l'intimée en novembre 2015. Selon elle, ils avaient, ce faisant, procédé à une violation du fardeau de la preuve et à une appréciation arbitraire des preuves. 2.1 2.1.1 La répartition du fardeau de la preuve (art. 8 CC) ne régit pas l'appréciation des preuves, qui relève de l'intime conviction du juge. L'art. 8 CC n'interdit pas à celui-ci, lorsque les moyens de preuve ordinaires font défaut, de procéder par indices ou de se fonder sur une très grande vraisemblance (ATF 127 III 248 consid. 3; 122 III 219 ; consid. 3c; 114 II 289 consid. 2a) ou encore sur l'expérience générale de la vie et du cours ordinaire des choses, sorte de présomption naturelle facilitant l'apport de la preuve (ATF 117 II 256 consid. 2b). L'art. 8 CC n'interdit pas non plus une administration limitée des preuves lorsque celle-ci emporte la conviction du juge au point qu'il tient une allégation pour exacte. Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'une allégation a été prouvée, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief de violation de l'art. 8 CC devient sans objet (TF, in SJ 1997 p. 52 consid. 5b). En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 129 I 8 consid. 2.1). 2.1.2 Dans l'idée de protéger prioritairement la personne concernée et par souci d'efficacité, l'art. 452 al. 1 CC part du principe qu'une mesure de protection de l'adulte et ses effets juridiques peuvent être opposés aux tiers, même lorsqu'ils sont de bonne foi, c'est-à-dire qu'ils sont dans l'erreur à propos de la capacité civile de la personne concernée (Leuba/Stettler/Büchler/Häfeli, La protection de l'adulte, 2013, n. 2 ad art. 452 CC). 2.2 2.2.1 En l'espèce, l'appréciation des preuves à laquelle ont procédé les premiers juges n'est pas critiquable. Aucun élément ne justifie en effet de mettre en doute l'allégation de l'intimée selon laquelle la bailleuse a été informée des mesures de protection instaurées en sa faveur, à l'appui de laquelle elle a produit deux courriers du SPAd adressés à cette dernière, en 2013 et en 2016. Bien que ces courriers aient fait l'objet d'un envoi par pli simple et qu'aucune preuve formelle de leur réception ne figure au dossier, il peut être retenu, sous l'angle d'une haute vraisemblance confinante à la certitude,

sur la base d'indices et de l'expérience générale de la vie, que la bailleresse a reçu les courriers précités ou, à tout le moins, qu'elle connaissait la mesure de protection précitée. En effet, le SPAd avait pour mission notamment de verser à celle-ci le montant du loyer, ce à quoi il a donc dû procéder, au moyen des montants reçus chaque mois de l'Hospice général pour sa protégée. La bailleresse ne pouvait ignorer la provenance des versements et devait en outre adresser aux curateurs de l'intimée les bulletins de versements y relatifs, comme elle en avait été priée dans les courriers précités. D'ailleurs, l'appelante expose elle-même ignorer si la précédente bailleresse avait connaissance de la mesure de protection instaurée et se contente d'alléguer, sans le démontrer, que rien ne figure à cet égard dans le dossier qui lui a été transmis, étant relevé que seule est de toute façon pertinente la question de savoir si l'auteur du congé avait connaissance de la mesure, à savoir la précédente bailleresse, et non l'appelante. Contrairement à ce que soutient cette dernière, le fait que l'intimée n'a produit les deux courriers précités qu'à l'audience du 27 juin 2017 n'est pas pertinent, dans la mesure où cette preuve a été rendue nécessaire à ce stade, en raison de l'allégation de l'appelante, dans son mémoire de réponse à la requête, selon laquelle elle n'a jamais été informée de la teneur de l'ordonnance du TPAE de novembre 2015. Le fait que le SPAd n'a pas ratifié formellement auprès de la bailleresse le contrat de bail conclu par sa protégée le 21 décembre 2015 ne suffit par ailleurs pas à retenir que celle-ci n'avait pas connaissance de la mesure, étant relevé qu'une ratification peut intervenir de façon tacite.

2.2.2 Par surabondance, même s'il fallait retenir une absence de démonstration de la connaissance qu'avait la bailleresse de la mesure de protection, celle-ci lui serait opposable sur la base de l'art. 452 al. 1 CC.

2.3 Le grief de l'appelante est en conséquence infondé.

3. L'appelante fait par ailleurs grief au Tribunal de ne pas avoir retenu un abus de droit de la part de l'intimée à invoquer un vice de signification du congé, alors que ses représentants légaux avaient reçu les documents concernés dans un délai leur ayant permis de sauvegarder ses droits. Ce faisant, les premiers juges avaient, selon elle, fait preuve de formalisme excessif, commis un déni de justice formel et violé le principe de l'économie de la procédure.

3.1 3.1.1 Un congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive de tout effet juridique. Par ailleurs, les résiliations de bail qui respectent les exigences légales de forme (art. 266l à 266o CO), mais pour lesquelles une condition matérielle fait défaut sont inefficaces. L'efficacité est une forme de nullité. Elle concerne avant tout les résiliations extraordinaires qui ne respectent pas les conditions légales les concernant. La nullité et l'inefficacité peuvent être soulevées en tout temps, sauf abus manifeste d'un droit. Certains des congés considérés comme nuls sont parfois qualifiés d'inefficaces. La nuance n'a aucune portée juridique (Lachat, le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 726 à 729, ch. 2.2, 2.3 et 2.7).

3.1.2 Sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effet juridique (art. 18 CC). Ainsi, une résiliation de bail n'est valable que si l'expéditeur et le destinataire sont capables de discernement (Lachat, op. cit., p. 626, ch. 1.4). Si le destinataire du congé n'a pas la capacité civile, le congé doit être adressé à son représentant légal ou au représentant que celui-ci a mandaté. En effet, l'incapacité de discernement entraînant le défaut d'exercice des droits civils (art. 13 CC), il revient au représentant légal du locataire ou du bailleur de recevoir ou d'adresser le congé. Le congé adressé directement à une personne incapable ou partiellement incapable est nul. Selon un auteur, il y aurait cependant abus de droit à invoquer ce vice si le congé adressé à l'incapable est parvenu, en temps utile, au représentant légal ou au mandataire désigné par lui (Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1996, p. 11; Bohnet/Dietschy-Martenet, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à

ferme, Bâle, 2017, n. 20 ad art. 266a CO). 3.1.3 Selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint. L'art. 266o CO prévoit que le congé qui ne satisfait pas à cette condition est nul. Peu importe que la violation de la prescription de forme soit fautive ou non, ou que le bailleur, en signifiant le congé au seul conjoint locataire, ait été de bonne foi. De même, le fait que le conjoint a eu connaissance de la résiliation du bail n'est en aucune manière suffisant pour couvrir le vice (ATF 115 II 631 = JdT 1990 I 95 cité par Corboz, la nullité du congé dans le nouveau droit du bail, CdB 1994, p. 9). 3.1.4 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 134 III 52 consid. 2.1). 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. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en 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 (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 133 III 61 consid. 4.1; 129 III 493 consid. 5.1; 127 III 357 consid. 4c/bb). Dans le domaine de la procédure, l'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif, laquelle vise l'autorité saisie plutôt que les parties au procès (ATF 132 I 249 consid. 5). Un formalisme excessif, c'est-à-dire qui n'est pas justifié par la protection d'un intérêt digne de considération ou qui complique inutilement l'application du droit matériel, constitue un déni de justice formel condamné par l'art. 4 Cst. L'assimilation de l'excès de formalisme au déni de justice formel n'est autre qu'une application, propre à la procédure, du principe de la proportionnalité. C'est en effet sur la base du principe de la proportionnalité que l'on pourra déterminer si l'application des règles de la procédure, dont un certain formalisme est nécessaire pour assurer le déroulement régulier des procès et la sécurité du droit matériel, aboutit en réalité à entraver l'application de celui-ci ou à la rendre impossible, constituant ainsi un formalisme excessif (ATF 108 Ia 289 consid. 1). Il a par exemple été jugé que le fait d'invoquer l'absence de notification sur formule officielle du loyer initial pour s'opposer à une résiliation ordinaire du bail découlant du fait que les locataires n'ont pas rempli ponctuellement leurs obligations pécuniaires revient à utiliser une institution juridique (l'exigence de la formule officielle) d'une manière contraire à son but, dès lors que les locataires ne contestent en rien le montant du loyer. Une telle argumentation relève de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), puisque les locataires utilisent une institution juridique contrairement à sa finalité (ATF 137 III 547 consid. 2.3). Par ailleurs, selon la jurisprudence, faute d'intérêt juridiquement pertinent, le destinataire d'un acte de poursuite n'est pas autorisé à porter plainte au seul motif que l'acte a 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. En droit administratif fédéral, il est aussi admis qu'une notification défectueuse produit ses effets si elle a atteint son but en dépit de l'irrégularité; on rattache ce principe aux règles de la bonne foi. Ce même principe est parfois admis en doctrine et consacré par la législation ou la jurisprudence de divers cantons, mais il est aussi contesté: reconnaître un effet guérisseur au succès factuel d'une notification viciée peut avoir pour conséquence que le respect des exigences légales soit peu à peu abandonné, ces dernières étant réduites à de simples règles d'ordre et les justiciables étant déchus du droit d'obtenir des communications transmises par la voie et selon les

modalités légales (ATF 132 I 249 consid. 6 et les références citées). 3.1.5 Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins, les égards qui leurs sont dus. L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Pour être valable, le congé anticipé doit ainsi notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 677). Le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement si une telle mesure apparaît d'emblée inutile (arrêts du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1 et 3.2; 4C.267/1994 du 10 janvier 1995 consid. 2a, in MP 1996 7). Le locataire qui enfreint son devoir d'égards envers les autres occupants de l'immeuble commet une violation contractuelle. Le degré de faute n'importe pas et un comportement négligent suffit à fonder une telle violation (Higi, *Commentaire zurichois*, 3^{ème} éd. 1994, n. 39 ad art. 257f CO). Le bailleur peut notifier un congé anticipé même au locataire incapable de discernement afin de préserver les autres locataires (Commentaire-SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 34 ad art. 257f CO). L'art. 257f CO impose certes l'obligation de principe d'adresser un avertissement écrit au locataire pour lui permettre d'adapter son comportement. Il ne s'agit toutefois pas d'une condition absolue, de sorte qu'on ne saurait en déduire que la résiliation extraordinaire ne pourrait concerner qu'un locataire ayant la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à un avertissement du bailleur. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le bail de façon anticipée, mais poserait tout au plus la question de la nécessité d'un avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, par ordonnance du TPAE de novembre 2015, l'intimée a été privée de l'exercice des droits civils en lien avec certains actes comprenant ceux liés au contrat de bail du 21 décembre 2015 et a été mise au bénéfice d'une mesure de curatelle de représentation avec gestion. La bailleresse devait ainsi, que ce soit sur la base de sa connaissance effective de cette mesure ou en application de l'art. 452 al. 1 CC, adresser au représentant légal de celle-ci, tant l'avertissement du 4 juillet 2016 que l'avis de résiliation du 4 août 2016. Faute pour la bailleresse d'avoir procédé de la sorte, c'est à juste titre que les premiers juges ont dit et constaté que ledit congé était nul et inefficace. La décision du Tribunal de ne pas retenir un abus de droit de la part de l'intimée à invoquer le vice de signification entachant l'avis de résiliation de même que l'avertissement l'ayant précédé n'est pas critiquable et aucun formalisme excessif ne peut être reproché à celui-ci. En effet, pour ce qui est de l'avis de résiliation, le cas d'abus de droit mentionné par un auteur, consistant dans le fait d'invoquer un vice de signification d'un document adressé directement à un incapable, mais néanmoins parvenu en mains de son représentant légal en temps utile (cf. supra, consid. 3.1.2 in fine), n'est pas réalisé en l'espèce. L'avis de résiliation adressé directement à l'intimée n'a pas été retiré à la poste et n'est pas parvenu en temps utile au représentant légal de celle-ci. Il a seulement été porté à la connaissance de l'intimée par son époux, puis à celle du SPAd par la précitée, le fait que son conjoint avait reçu un avis de résiliation. Ces circonstances relèvent du cas dont la doctrine et la jurisprudence admettent, pour ce qui est de l'exigence de notification de l'avis de résiliation

séparément aux conjoints locataires, qu'elles ne suffisent pas à guérir le vice d'une absence de signification à l'un d'eux (cf. supra, consid. 3.1.3 in fine). Or, aucune raison ne justifie de soumettre la validité du congé à un formalisme plus strict dans ce dernier cas que dans celui où, comme en l'espèce, au besoin de protection du locataire s'ajoute celui de la personne privée de l'exercice des droits civils. En tout état, même s'il était retenu que le cas d'espèce est assimilable à celui pour lequel l'auteur de doctrine précité est d'avis qu'il est constitutif d'un abus de droit, il faudrait encore admettre au préalable que cette opinion est fondée, étant relevé que cette question n'a pas encore été soumise au Tribunal fédéral. Or, c'est avec raison que les premiers juges ont retenu que tant le domaine du droit du bail que celui de la protection de l'adulte, tous deux pertinents en l'espèce, sont empreints d'un formalisme qui a pour but, s'agissant des règles sur la signification notamment, une protection accrue de la partie que le législateur considère comme "faible". Cet intérêt, qui va au-delà de la seule sécurité générale à ce que l'acte concerné parvienne à son destinataire, commande de ne pas reconnaître un effet guérisseur au succès factuel d'une notification viciée, contrairement à ce qui a été retenu dans des domaines tels que ceux du droit des poursuites et du droit administratif fédéral (cf. supra, consid. 3.1.4, dernier paragraphe). Pour ce qui est de l'avertissement du 4 juillet 2016, la question d'un abus de droit à invoquer le vice de signification ne se pose pas, dès lors que, contrairement à l'avis de résiliation, cet acte n'est finalement pas parvenu à son destinataire en temps utile malgré le vice, à savoir au représentant légal de l'intimée, ni n'a même été porté à la connaissance de ce dernier à teneur du dossier. La mise en demeure précitée, faute d'avoir été adressée au SPAD, n'a ainsi déployé aucun effet s'agissant de l'intimée. Il en découle que même si l'exception de nullité de l'avis de résiliation n'était pas retenue au motif que faire valoir celle-ci relèverait en l'occurrence d'un abus de droit, le congé devrait en tout état être qualifié d'inefficace, faute de réalisation d'une condition matérielle de l'art. 257f al. 3 CO, à savoir l'existence d'un avertissement préalable écrit valablement adressé à la locataire occupant le logement. A cet égard, l'appelante soutient qu'il pouvait en tout état être renoncé à une telle mesure, du fait qu'elle apparaissait d'emblée inutile. Elle échoue cependant à démontrer ce dernier point. En effet, bien qu'il ressorte du dossier que le comportement de l'intimée a fait l'objet de plaintes répétées, fondées ou non, de ses voisins durant plusieurs années, ceci même après qu'elle a été menacée d'une résiliation de son contrat de bail, aucun élément ne permet de retenir que les curateurs chargés de la représenter dans ses rapports avec les tiers en relation avec son logement, de même qu'en matière d'assistance personnelle, notamment s'agissant de sa santé, ainsi que de sauvegarder au mieux ses intérêts n'auraient pas été à même de prendre toute mesure utile en vue de remédier à la situation, s'ils en avaient été informés à temps.

3.3 Les griefs de l'appelante sont ainsi infondés, de sorte que le jugement querellé sera confirmé. 4. 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 octobre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/850/2017 rendu le 15 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17599/2016-3-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité 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. 1.1

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