

GE_GERICHTE C/8606/2011 vom 18. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8606_2011

FR: GE_GERICHTE C/8606/2011 du 18 mars 2013

IT: GE_GERICHTE C/8606/2011 del 18 marzo 2013

Regeste

; BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE | CO.271.a.1.d CO.271.a.3

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.03.2013 C/8606/2011

; BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE | CO.271.a.1.d CO.271.a.3

C/8606/2011 ACJC/340/2013 (3) du 18.03.2013 sur JTBL/512/2012 (OBL) , CONFIRME Recours TF déposé le 19.04.2013, rendu le 10.07.2013, IRRECEVABLE, 4A_217/2013 Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE Normes : CO.271.a.1.d CO.271.a.3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/8606/2011 ACJC/340/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 18 MARS 2013 Entre Madame A_____ et Monsieur B_____ , domiciliés rue C_____ 2, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mai 2012, comparant par Me Nathalie Subilia-Bigler et Me Thomas Widmer, avocats, rue de la Mairie 35, case postale 6569, 1211 Genève 6, en desquels ils font élection de domicile, d'une part, et 1) Madame D_____ , domiciliée _____ (Vaud), 2) Madame E_____ , domiciliée _____ (Italie) 3) Monsieur F_____ , domicilié _____ (Vaud), intimés, représentés tous les trois par CGI CONSEILS, rue de la Rôtisserie 4, 1204 Genève, d'autre part, EN FAIT A. a. Par jugement incident du 24 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité du congé adressé par D_____ à B_____ et à A_____ le 17 mars 2011 pour le 30 juin 2011 (ch. 1), constaté que le congé adressé par D_____, E_____, et F_____ à B_____ et à A_____ le 11 juillet 2011 pour le 31 décembre 2011 n'était pas annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et réservé la suite de celle-ci. b. Par acte déposé le 19 juin 2012 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ forment appel de ce jugement. Ils concluent à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif, à la constatation de la nullité des congés du 11 juillet 2011 et à la confirmation de la décision pour le surplus. c. D_____, E_____ et F_____ ont adressé leur mémoire de réponse à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice le 10 août 2012. Ils concluent à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de B_____ et de A_____ de toutes leurs conclusions. d. Les parties ont été informées le 15 août 2012 par le greffe de la Cour de la mise en délibération de la cause. B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier : a. Par contrat du 18 décembre 1973, G_____ a sous-loué, en qualité de locataire principal, à B_____, un appartement de six pièces au 4 ème étage de l'immeuble sis 2, rue C_____ à Genève, et une cave en dépendant. Me H_____, avocat, a signé le contrat de

sous-location pour le compte de G_____. La sous-location a été conclue pour une durée d'une année, du 1^{er} janvier 1974 au 31 décembre 1974, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation communiquée trois mois avant l'échéance. Le sous-loyer a été initialement fixé à 1'400 fr. par mois, charges non comprises, puis à 1'700 fr. par mois, charges non comprises, à partir du 1^{er} janvier 1992. Il était payable sur le compte bancaire ouvert au nom de G_____ auprès de la banque I_____ (pièce 22 app.). b. B_____ s'est installé dans l'appartement avec son épouse, A_____. c. L'immeuble avait antérieurement appartenu à J_____, père de D_____, elle-même épouse de G_____. Il avait ensuite été vendu à la FONDATION K_____, fondation de famille. d. G_____ est décédé en 1986. Ses héritiers étaient son épouse, D_____, ainsi que les enfants nés de cette union, F_____ et E_____. e. En 1995, l'immeuble a été acquis par D_____ et constitué en propriété par étage. D_____ a conservé la quasi-totalité des lots, notamment celui correspondant à l'appartement litigieux. f. Par avis officiels du 17 mars 2011, adressés par plis séparés à chacun des époux A_____ et B_____, D_____ a résilié le bail pour le 30 juin 2011. g. Les courriers accompagnant chacun des avis indiquaient ce qui suit : «Madame D_____ a l'intention d'aller habiter dans l'appartement qu'elle vous loue, raison pour laquelle elle m'a chargé de résilier le contrat de bail qui vous lie». C. a. Les époux A_____ et B_____ ont assigné D_____ le 15 avril 2011 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Ils concluaient à la constatation de la nullité des avis de résiliation du 17 mars 2011 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. b. Déclarée non conciliée lors de l'audience du 17 juin 2011, la cause, enregistrée sous le numéro C/8606/2011, a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 juillet 2011. c. A l'appui de leurs conclusions tendant à la constatation de la nullité du congé, B_____ et A_____ ont fait valoir que, suite au décès de G_____ en 1986, leurs bailleurs étaient désormais les héritiers de ce dernier, soit sa veuve, D_____, et ses deux enfants, F_____ et E_____. D_____ n'avait dès lors pas la légitimité active pour résilier leur bail. d. Dans sa réponse du 30 septembre 2011, D_____ a conclu au déboutement des époux A_____ et B_____, à ce que le congé du 17 mars 2011 soit déclaré recevable et au refus de toute prolongation de bail. Elle a fait valoir que si feu son époux, G_____, avait bel et bien conclu un contrat de bail portant sur l'appartement litigieux en 1956, alors que ce dernier était propriété de son père, J_____, elle était elle-même devenue locataire dudit appartement en vertu d'un contrat de bail du 2 octobre 1957 conclu avec la FONDATION K_____. Elle avait donc toujours été la cocontractante des époux A_____ et B_____. D_____ a versé les deux baux précités à la procédure et a contesté la validité du contrat de sous-location conclu en 1973 entre feu son époux, G_____, et les époux A_____ et B_____, dont elle n'avait nullement connaissance. D. Le 11 juillet 2011, D_____, E_____ et F_____ (ci-après : les Consorts DEF_____) ont adressé deux nouveaux avis de résiliation de bail aux époux A_____ et B_____ pour le 31 décembre 2011. Dans les courriers accompagnant chacun des avis, leur conseil a exposé ce qui suit : «Comme déjà indiqué par courrier du 17 mars 2011, Madame D_____ a l'intention d'aller habiter dans l'appartement que vous louez. A toutes fins utiles, mes clients vous notifient une nouvelle résiliation de votre bail pour le 31 décembre 2011, subsidiairement à celle du 17 mars 2011 qui est maintenue, au vu des arguments avancés dans votre requête en contestation de congé et subsidiairement en prolongation de bail du 15 avril 2011». E. a. Par requête adressée le 10 août 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyer et dirigée contre les Consorts DEF_____, les époux A_____ et B_____ ont conclu à la constatation de la nullité des avis de résiliation du 11 juillet

2011 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.![endif]>![if>
b. Déclarée non conciliée lors de l'audience du 4 octobre 2011, la cause, enregistrée sous le numéro C/16202/2011, a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 2 novembre 2011. c. A l'appui de leurs conclusions tendant à la constatation de la nullité du congé, les époux A_____ et B_____ ont fait valoir que les avis de résiliation du 11 juillet 2011 leur avaient été adressés alors qu'une procédure en rapport avec le bail était pendante et devaient être annulés conformément à l'art. 271a al. 1 let. d CO. d. Dans leur réponse du 17 janvier 2012, les Consorts DEF_____ ont conclu au déboutement des époux A_____ et B_____, à ce que les congés du 11 juillet 2011 soient déclarés recevables et au refus de toute prolongation de bail. e. Lors de l'audience de débats du 29 février 2012, le conseil des Consorts DEF_____ a déclaré prendre acte du contrat de sous-location du 18 décembre 1973 versé à la procédure par les époux A_____ et B_____ et que ses clients n'avaient pas en leur possession auparavant, et précisé que ceux-ci n'avaient pas d'acte de partage de la succession. A l'issue de l'audience, le Tribunal a, d'entente entre les parties, ordonné la jonction des deux causes en contestation de congé sous le numéro C/1_____, limité l'instruction aux questions de la validité du premier congé et de l'annulabilité du second au regard de l'art. 271a al. 1 let. d CO, et gardé la cause à juger par une décision incidente. f. Par jugement incident du 24 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté que les époux A_____ et B_____ avaient eu pour bailleur d'abord feu G_____ puis ses héritiers soit D_____, F_____ et E_____. D_____ n'ayant pas la légitimation active pour résilier leur bail, le congé du 17 mars 2011 était nul. Il s'agissait cependant d'un vice de forme. En conséquence, le second congé notifié le 11 juillet 2011 par les héritiers de feu G_____ aux époux A_____ et B_____, alors qu'une procédure en contestation de congé et en prolongation de bail portant sur la résiliation du 17 mars 2011 était pendante, n'était pas annulable en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO. g. Ce jugement a été notifié aux parties le 29 mai 2012. F. a. Dans leurs écritures d'appel, les époux A_____ et B_____ ne remettent pas en question la nullité du congé du 17 mars 2011. Ils arguent en revanche que le défaut de participation de la totalité des co-bailleurs à la résiliation du bail du 17 mars 2011 constituait un défaut de légitimation active et donc un vice de fond, et non de forme. Ils pouvaient dès lors invoquer la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. d CO contre le congé du 11 juillet 2011. Ce dernier devait dès lors être annulé. b. Les Consorts DEF_____ n'ont pas interjeté d'appel incident afin de contester la nullité du congé du 17 mars 2011. c. L'argumentation des parties sera, pour le surplus examinée ci-après dans la mesure utile. EN DROIT 1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1 er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 29 mai 2012. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique à la procédure de recours. 2. 2.1 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). 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, no 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 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 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011). 2.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement litigieux, charges non comprises, s'élève à 20'400 fr. La valeur litigieuse est par conséquent supérieure à 10'000 fr. (20'400 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 69'700 fr.). Le jugement attaqué constitue par ailleurs une décision finale et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'est réalisée. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. 2.3 L'acte ayant pour le surplus été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable. 3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, N 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, N 121). 4. Les appelants ne remettent pas en cause la nullité du congé du 17 mars 2011 et les intimés n'ont pas interjeté d'appel incident. La seule question litigieuse devant la Chambre de céans est donc de savoir si le second congé, envoyé le 11 juillet 2011 pour le 31 décembre 2011, est annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO. 4.1 En vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. L'esprit et le but de l'art. 271a al. 1 let. d CO sont d'empêcher que le bailleur ne puisse mettre un terme à une procédure judiciaire désagréable en résiliant le contrat de bail (ATF 131 III 33 = JT 2005 I 255). Cette disposition protège le locataire contre un éventuel désir de vengeance de son bailleur après le début d'une procédure et lui permet de faire valoir ses droits devant l'autorité de conciliation et le juge compétent sans craindre une résiliation de son contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.432/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.4). Pour qu'elle puisse remplir son but, le champ d'application de cette disposition ne doit pas être limité étroitement. Le congé donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail est annulable indépendamment de la question de savoir s'il est effectivement abusif, sous réserve de la réalisation de l'une des exceptions prévues par l'art. 271a al. 3 CO (ATF 131 III 33 = JT 2005 I 255). Malgré le caractère limitatif de la liste d'exceptions contenue à l'art. 271a al. 3 CO, la jurisprudence et la doctrine admettent que le locataire ne bénéficie pas de la protection instituée par l'art. 271a al. 1 let. d CO lorsque le bailleur répète pendant la procédure et dans les trois ans qui la suivent une résiliation déclarée nulle ou inefficace pour des raisons formelles (arrêts du Tribunal fédéral 4C.432/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.4 publié in MRA 3/07 p. 85 ss et 4C.252/2002 du 8 novembre 2002 consid. 3.1). La locution «procédure au sujet du bail» ne comprend en effet pas les litiges ayant trait à la validité formelle d'une résiliation. Toute autre solution

conduirait à des résultats absurdes (ACJC/67/1992 du 13 mars 1992 B. c/ M). Le champ des résiliations nulles pour vice de forme ne se limite pas aux congés tombant sous le coup de l'art. 266o CO (p. ex. le congé qui n'a pas été signifié sous deux plis séparés au locataire et à son conjoint (ZUKO-HIGI N 133 ad art. 266-266o CO par renvoi du N 262 ad art. 271 CO; cet auteur préconise une acception large du vice de forme : « Nichtigkeit im weiteren Sinn »). Sont également considérés comme nuls pour vice de forme le congé anticipé de l'art. 257d al. 2 CO non précédé d'un avis comminatoire (LACHAT, Le bail à loyer, 2 ème édition, Lausanne, 2008, p. 748 et les réf. cit.), le congé n'ayant pas émané de la totalité ou de la majorité requise des co-bailleurs (LACHAT, op. cit., p. 637; ZUKO-HIGI N 84 ad art. 266-266o CO) ou encore le congé qui n'a pas été donné par tous les membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble (LACHAT, op. cit., p. 636, note 71 citant un arrêt du Tribunal cantonal vaudois publié in CdB 1999 p. 63). Ces résiliations peuvent être répétées durant la procédure ou les trois qui suivent (LACHAT, op. cit., p. 637, note 73). En revanche, le congé affecté d'un vice matériel (violation des règles de la bonne foi; violation des lettres a, b, c ou f de l'art. 271a al. 1 CO; absence de justes motifs au sens de l'art. 266g CO; pas de violation du devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 et 4 CO) ne peut pas être valablement répété durant la procédure ou dans les trois ans qui la suivent (LACHAT, op. cit. p. 748 et les réf. cit.). Dans un arrêt du 8 novembre 2002, le Tribunal fédéral a admis que le bailleur qui a été débouté d'une requête en évacuation intentée contre les locataires au motif que le congé ayant précédé cette requête était nul - le bailleur ayant signifié celui-ci aux locataires à une époque où l'immeuble était sous gérance légale et seul l'Office des poursuites et des faillites ayant alors qualité pour résilier le bail - pouvait répéter le congé durant ladite procédure ou les trois ans suivant la fin de celle-ci. Le premier congé avait en effet été déclaré nul pour une raison procédurale soit le défaut de qualité pour agir. L'absence de qualité pour agir étant sanctionnée par une fin de non-recevoir péremptoire - alors que le défaut de légitimation active touche le droit au fond - le juge s'était prononcé sur la recevabilité de la demande par une décision procédurale et non par un jugement examinant le fond du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2002 du 8 novembre 2002 consid. 3.2). 4.2 En l'espèce, les intimés ont notifié le congé querellé aux appelants alors qu'une procédure judiciaire relative à la validité d'un premier congé opposait déjà les appelants à D_____. Cette procédure, qui a été jointe avec la présente, a abouti à la constatation que la première résiliation était nulle au motif qu'elle émanait de D_____ seule et non de la totalité des membres de la communauté héréditaire (ch. 1 du dispositif du jugement du 24 mai 2012). Cette résiliation était donc entachée d'un vice de forme «au sens large» (voir la référence à HIGI ci-dessus ad 4.1). Conformément à la jurisprudence et à la doctrine susvisées, elle n'a donc pas fait naître un délai de protection de trois ans contre les résiliations au sens de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Contrairement à ce que les appelants soutiennent, cette constatation judiciaire de la nullité du premier congé n'est pas fondée sur l'absence de légitimation active de D_____. La procédure n'a en effet pas conduit à un déboulement au fond de la précitée au motif que celle-ci n'était pas la titulaire de la prétention invoquée en justice par les intimés (voir notamment BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la LPC, N 4 ad art. 1 LPC). Les premiers juges se sont en effet bornés à constater d'office la nullité du premier congé. Ce faisant, ils n'ont pas débouté D_____ pour un défaut de légitimation, étant rappelé que la précitée était défenderesse dans le cadre de cette procédure. En ce sens, le présent cas présente des similitudes avec celui tranché par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 novembre 2002. Le bailleur qui a résilié le bail de son locataire alors qu'il n'avait pas

qualité pour ce faire ne succombe pas pour un défaut de légitimation active. Lorsqu'une première procédure se solde par un constat de nullité du congé en raison de l'absence de qualité du bailleur pour notifier celui-ci, le(s) bailleur(s) légitimé(s) à résilier peuvent notifier une nouvelle résiliation sans que cela n'entraîne l'application de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Pareille solution est conforme à la ratio legis de cette disposition qui vise à protéger le locataire d'un bailleur qui souhaite mettre un terme à une procédure désagréable en résiliant le bail. Il sied également de relever que la procédure durant laquelle le congé querellé a été notifié n'a conduit à aucun examen du fond du litige ou de la validité matérielle de cette résiliation. Il s'ensuit que le congé du 11 juillet 2011, notifié aux appelants dans l'hypothèse où la première résiliation s'avérerait nulle en raison du fait qu'elle émanait de D_____ seule, ne peut, aux termes de la jurisprudence, pas être annulé en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Vu ce qui précède, le jugement du 24 mai 2012 sera confirmé. 5. La procédure étant gratuite (art. 22 al. 1 LaCC), il n'est perçu ni de frais ni de dépens. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/512/2012 rendu le 24 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1_____. 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 Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Maximilien LÜCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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.

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