

GE_GERICHTE C/9012/2019 vom 8. November 2021

GE Cour de justice, 2021-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9012_2019

FR: GE_GERICHTE C/9012/2019 du 8 novembre 2021

IT: GE_GERICHTE C/9012/2019 del 8 novembre 2021

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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_598/2018 du 12 avril 2019 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse au vu du montant du loyer (12'000 fr./an x 3 ans) est égale à 36'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte, sans qu'il soit besoin de connaître le montant des charges, qui ne figure pas au dossier.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). En effet, contrairement à ce que soutient l'intimé, l'appel a été expédié le 10 mai 2021, soit dans le délai imparti, compte tenu des fêtes pascales. Il sera donc déclaré recevable. Les considérations de l'intimé sur une éventuelle lenteur du Tribunal à traiter l'affaire, outre qu'elles auraient éventuellement dû faire l'objet d'un recours indépendant au sens de l'art. 319 let. c CPC, ne sont assorties d'aucune conclusion correspondante et sont donc irrecevables. Il en va de même de l'évocation peu claire d'une éventuelle récusation du premier juge, pour laquelle la Cour n'est pas compétente (art. 49 al. 1 CPC) et d'une prétendue inégalité de traitement, voire d'un déni de justice, les griefs sur ces deux derniers points étant incompréhensibles, de même que la conclusion portant sur la témérité des procédés des appelants qui n'est pas étayée. Enfin, les conclusions de l'intimé en paiement d'une certaine somme d'argent sont nouvelles en appel et donc irrecevables (art. 317 al. 2 et 227 al. 1 CPC).

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation

des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). Selon l'article 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple et non de la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. Elle a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue (ATF 141 III 569 consid 2.3.1).

E. 1.5.2

En l'espèce, les appelants ont produit trois pièces nouvelles à savoir deux écritures judiciaires datées des 17, respectivement 22 juin 2017, ainsi qu'un courriel daté du 20 septembre 2018. Pour justifier leur retard dans la production de ces pièces, les appelants invoquent qu'elles visent des faits retenus par le Tribunal, mais qui n'ont pas pu être anticipés lors de la procédure de première instance, à savoir le fait que les appelants avaient protesté lors de la notification des précédentes résiliations du bail à l'adresse des locaux loués et que les pouvoirs de A _____ n'avaient pas été communiqués en 2018 à l'intimé. Cette argumentation ne peut pas être suivie, dès lors que les appelants ont expressément mentionnés dans leurs écritures introductives d'instance qu'ils avaient relevé la prétendue violation de l'élection de domicile par l'intimé lors d'une procédure en contestation du congé et que les pouvoirs conférés à A _____ par E _____ avaient été communiqués à l'intimé. Celui-ci a expressément contesté ce dernier point en première instance. Ainsi, les appelants ont fautivement omis de produire des pièces éventuellement pertinentes avant la clôture de la procédure de première instance. Ils ne sont pas légitimés à réparer cette omission en deuxième instance. Par ailleurs, les appelants ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils invoquent une violation de la maxime inquisitoire applicable. En effet, a fortiori comparant par avocat, il leur incombait de produire toutes les pièces utiles, dès qu'il leur était possible de le faire. Les pièces nouvelles en question sont donc irrecevables.

E. 1.5.3

L'intimé produit en appel un chargé comprenant des pièces figurant déjà au dossier et des pièces nouvelles, mais dont la date est antérieure à la clôture de la procédure de première

instance. Aucune explication n'est fournie sur la justification de l'introduction de ces faits nouveaux, ainsi que des pièces nouvelles, que l'intimé n'évoque d'ailleurs pas dans ses écritures. Ces faits et ces pièces sont donc irrecevables.

E. 2

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que la notification des congés pouvait intervenir à l'adresse des locaux loués. De surcroît, les irrégularités formelles et matérielles des avis de résiliation les rendaient nuls.

E. 2.1.1

Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. La communication du congé obéit en droit du bail à la théorie de la réception absolue (ATF 143 III 15 consid. 4.1; ATF 140 III 244 consid. 5; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; ATF 118 II 42 consid. 3; ATF 107 II 189 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1). La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception. La théorie de la réception absolue implique que le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté, soit la résiliation du bail, est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance. Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait. Il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon, en règle générale, le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; 143 III 15 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1).

E. 2.1.2

A teneur de l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant 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 (al. 2). Selon l'art. 9 al. 1 OBLF, la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l, al. 2, CO doit indiquer : la chose louée sur laquelle porte le congé (let. a); la date à laquelle le congé sera effectif (let. b); le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (let. c); les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO; let. d); la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (let. e). La formule officielle exigée par l'art. 266l al. 2 CO a pour but, comme cela résulte du texte de cette disposition, d'informer le locataire de son droit de contester le congé et/ou de demander la prolongation du bail. Son contenu est précisé par l'art. 9 al. 1 OBLF. En particulier, en vertu de la let. d de cette disposition, qui reprend le texte même de l'art. 266l al. 2 CO, la formule doit indiquer les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271-273 CO). La formule officielle utilisée pour la signification d'un congé doit bien évidemment être celle qui est en vigueur à ce moment-là. Si une ancienne formule agréée a été employée, il y a lieu de déterminer les conséquences de cette irrégularité en fonction du

but visé par l'obligation d'user de la formule officielle en vigueur (cf., à propos de la formule officielle pour la notification du loyer initial, ATF 137 III 547 consid. 2.3; ATF 121 III 56 consid. 2c). En effet, sous peine de tomber dans le formalisme excessif, l'ancienne formule agréée ne doit entraîner la nullité du congé que si elle ne contient pas les mêmes informations que la formule actuelle, en tant qu'elles sont exigées par l'art. 266l al. 2 CO et l'art. 9 al. 1 OBLF (ATF 121 III 214 consid. 3b; 140 III 244 consid. 4.1).

E. 2.1.3

Sauf convention contraire, la notification du congé doit avoir lieu au domicile du locataire ou à l'adresse des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). Si le bailleur ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à la dite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance, et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail. En l'absence de circonstances particulières, il s'agit de procéder à une interprétation objective des déclarations de volonté, selon le principe de la confiance (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; Bail et notification viciée, in: Newsletter Bail.ch juillet 2011; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2; Bohnet, DB 2011 p. 27).

E. 2.1.4

Le Tribunal fédéral admet qu'un bailleur puisse notifier simultanément un congé anticipé et un congé ordinaire, en précisant que le second n'est donné que pour le cas où le premier serait inefficace (ATF 137 III 389 consid. 8.4.2; Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2019, n. 1.9 p. 868). Selon la doctrine, le bailleur doit exprimer clairement sa volonté de notifier en même temps deux résiliations : le locataire doit comprendre aisément qu'il reçoit simultanément deux congés et qu'il peut s'opposer à l'un et à l'autre. Une partie de la doctrine recommande l'envoi de deux correspondances séparées, l'une se référant à l'autre, accompagnées chacune d'un formulaire officiel. En outre, les deux résiliations doivent être envoyées simultanément (Lachat, *ibidem*). Une autre partie de la doctrine considère que les deux résiliations peuvent figurer sur le même formulaire ou le même courrier, mais que la manifestation de volonté d'exercer un congé subsidiaire doit être claire (Bohnet / Dietschy, *Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^{ème} éd. 2017, n. 45 ad art. 266a CO).

E. 2.2.1

En l'espèce, il faut déterminer d'abord si la notification des deux avis de résiliation est régulière sous l'angle de l'adresse de notification employée par l'intimé. Les appelants invoquent en premier lieu des élections de domicile opérées par la défunte à l'adresse de l'étude de leur conseil, lui-même membre de l'hoirie. Or, la défunte a seulement signé une procuration d'avocat portée à la connaissance de l'intimé, laquelle ne contient pas d'élection de domicile. Il n'est pas démontré que la seconde procuration a été portée à la connaissance de l'intimé. Par ailleurs, si la défunte a élu domicile chez son fils avocat durant les

procédures judiciaires, rien n'indique que dite élection de domicile s'étendait au-delà de la fin de celles-ci et qu'elle impliquait que tous les courriers ultérieurs devaient y être adressés. Aucun élément ne permet donc de procéder à une interprétation subjective ou objective des manifestations de volonté des parties dans ce sens. Les appelants invoquent ensuite que l'intimé utilisait les coordonnées de A_____ pour communiquer - uniquement par courriels - au sujet du bail. Ils admettent cependant qu'aucune résiliation, ni communication d'importance - qui aurait nécessité l'usage du pli recommandé - concernant le bail n'a été adressée directement à A_____. Par ailleurs, l'utilisation d'une adresse électronique de correspondance est différente de la correspondance postale. Toutes les résiliations antérieures ont été expédiées à l'adresse des locaux loués, ce qui n'est pas contesté. Certes, la défunte s'était opposée, dans le cadre d'une procédure de contestation du congé, à l'utilisation de cette adresse en invoquant une élection de domicile, mais il ne ressort pas des décisions judiciaires rendues que son opposition était fondée quant à ce motif. Enfin, les appelants reconnaissent avoir déclaré à l'intimé que leur parente se rendait régulièrement chez elle, malgré son transfert dans un EMS. Il n'est pas démontré que les appelants auraient communiqué l'adresse de ce nouveau lieu de vie à l'intimé. L'argument selon lequel l'intimé aurait dû effectuer des recherches dans les fichiers du contrôle des habitants n'est pas convaincant : en effet, il incombait à la locataire de prouver avoir communiqué sa nouvelle résidence à son bailleur, ce qu'elle n'a pas fait. En résumé, il n'existait pas d'élection de domicile valablement communiquée à l'intimé, celui-ci n'ayant pas utilisé régulièrement une autre adresse de correspondance postale et n'ayant pas été informé d'un changement de domicile de la locataire. Que l'intimé ait exprimé des soupçons selon lesquels la locataire ne résidait pas en réalité à l'adresse des locaux loués et qu'il ait voulu vérifier qu'elle y résidait en lui adressant les résiliations ne sont pas des circonstances qui apparaissent comme un aveu permettant de déduire qu'il savait que ses courriers ne pouvaient pas être valablement réceptionnés dans le délai de garde. Il a en effet expressément déclaré qu'il s'agissait uniquement de soupçons fondés sur des dires de voisins et sur ses impressions, contredits par les dires de A_____. Cela ne suffit pas à retenir qu'il savait que ses plis recommandés n'atteindraient pas la personne intéressée à temps. Au contraire, on constate que la locataire nonobstant son absence, dont il n'est pas aisé de déterminer si elle était définitive, a omis de détourner son courrier vers une adresse relevée régulièrement, et que ses successeurs ne peuvent que subir les conséquences de cette négligence. Ainsi, les notifications sont valablement intervenues à une adresse valable de sorte que, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, l'action en contestation du congé a été introduite tardivement, la computation du délai opérée par l'instance précédente n'étant pas remise en cause.

E. 2.2.2

Les appelants se prévalent ensuite de la nullité des résiliations, invocable en tout temps. Le fait que l'intimé ait, prétendument et ce qui n'est pas démontré, mentionné une adresse inexacte sur le formulaire officiel n'est pas de nature à entraîner la nullité du congé, dès lors que cette indication ne figure pas parmi les éléments essentiels et prévus par la loi du formulaire officiel de congé. Cette indication, même à supposer qu'elle fût erronée, n'est pas de nature à empêcher les ayants droit d'agir en contestation en temps utile. Il serait donc excessivement formaliste de considérer le congé nul pour cette raison. Il n'en va pas différemment du fait que les deux congés ont été glissés dans la même enveloppe. Au vu des circonstances, le pli n'ayant pas même été retiré, l'argumentation des appelants selon laquelle cette situation aurait pu léser leur droit de contestation ne peut être suivie. De toute manière, ils ont introduit deux actions séparées et ont parfaitement compris le rapport de

subsidiarité entre les deux congés. La forme de la notification est donc conforme au droit. Les appelants discutent enfin les motivations des congés notifiés. L'argumentation y relative n'a sa place que dans une action en annulation, mais non lors d'un examen d'une éventuelle nullité. Il s'ensuit que les congés ne sont pas nuls, ni, d'ailleurs, inefficaces. Les griefs des appelants seront donc rejetés et le jugement entrepris confirmé sur ces points.

E. 3

Les appelants demandent une prolongation du bail.

E. 3.1

Le délai pour requérir une prolongation de bail est de 30 jours dès la réception du congé s'il s'agit d'un bail de durée indéterminée; il est de 60 jours avant l'expiration d'un bail de durée déterminée (art. 273 al. 2 let. a et b CO). Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue. Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée.

E. 3.2

En l'espèce, la demande de prolongation de bail a été formulée dans la requête déposée en conciliation le 23 avril 2019. Au vu des considérations qui précèdent concernant la notification du congé et dès lors que le contrat de bail était de durée indéterminée (durée minimale tacitement prolongée, sauf résiliation), la demande de prolongation est tardive, car déposée en conciliation plus de 30 jours après le 22 février 2019. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont déclaré irrecevables également les conclusions en prolongation de bail. En toute hypothèse, la demande serait infondée, dans la mesure où aucun besoin réel d'un membre de l'hoirie n'est établi, ni même allégué.

E. 4

Compte tenu de l'issue du litige, il est superflu d'examiner la question de la qualité pour agir des appelants, soulevée par l'intimé pour la première fois en appel.

E. 5

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 (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 10 mai 2021 par A _____, B _____ et C _____ contre le jugement JTBL/215/2021 rendu le 12 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9012/2019. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges, Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.

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