

GE_GERICHTE C/9418/2020 vom 22. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9418_2020

FR: GE_GERICHTE C/9418/2020 du 22 août 2022

IT: GE_GERICHTE C/9418/2020 del 22 agosto 2022

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).! [endif]> [if> 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel de l'objet litigieux, charges comprises, s'élève à 10'920 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al.1 CPC, en tenant compte de la suspension de délai de l'art. 145 al. 1 let. b CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

E. 2

2.1 Le premier grief invoqué par l'appelante porte sur le fait que le Tribunal a considéré que les plis recommandés destinés à D _____ ne lui avaient pas été notifiés valablement, de sorte que les congés devaient être déclarés nuls. Elle considère que les art. 266l et ss, notamment 266o CO, ont ainsi été violés.

E. 2.2.1

Lorsque deux ou plusieurs personnes signent un contrat de bail en s'engageant conjointement et solidairement, la solidarité n'est pas limitée au paiement du loyer et au cas de la solidarité passive. L'engagement solidaire se rapporte à l'ensemble de la relation

contractuelle. Le contrat de bail étant un contrat bilatéral parfait, les colocataires sont aussi créanciers solidaires du bailleur. En outre, le rapport de solidarité ne se limite pas aux seules créances et dettes pécuniaires mais s'étend à l'ensemble des droits et obligations que le contrat et la loi confèrent aux cocontractants, qu'il s'agisse des obligations principales ou contractuelles ou de droits formateurs, exceptions et objections (ROMY, Commentaire romand CO I, 2021, n. 1 ad art. 145 CO). Le contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme (ATF 136 III 431 consid. 3.1). Le droit de résiliation, qui est un droit formateur indissociable, doit donc être exercé par tous les locataires ou par tous les bailleurs ensemble, à l'encontre de tous les bailleurs ou de tous les locataires, sous peine de nullité de la résiliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2.1; 4C_133/1993 du 20 juin 1994 consid. 5b; ATF 140 III 491 consid. 4.2.1, SJ 2015 I 126 et références citées).

E. 2.2.2

Selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur pour le logement de famille, doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. On entend par logement de la famille l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux époux, le foyer où se déroule la vie familiale commune (ATF 118 II 489 consid. 2). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

E. 2.2.3

La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1). Comme l'a rappelé à de nombreuses reprises le Tribunal fédéral, la communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite 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). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait ("invitation à retirer un envoi") 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; ATF 107 II 189 consid. 2 p. 192; arrêt du Tribunal fédéral 4A_471/2013 du 11 novembre 2013 consid. 2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la théorie de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'expéditeur et ceux du destinataire. L'expéditeur supporte le risque de transmission du pli jusqu'au moment où il parvient dans la sphère d'influence du destinataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, du fait qu'il prend connaissance tardivement, respectivement ne prend pas connaissance du support de la communication. Cet équilibre serait rompu si la théorie de la réception relative - selon laquelle le pli est reçu au moment où il est effectivement retiré à la poste ou, s'il n'est pas retiré, le 7^e et dernier jour du délai de garde - devait s'appliquer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3. in fine ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 in fine).

E. 2.2.4

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge peut retenir un intérêt pour agir "lorsqu'une incertitude plane sur les relations juridiques des parties et qu'une constatation judiciaire sur l'existence et l'objet du rapport pourrait l'éliminer" (ATF 114 II 253 consid. 2).

E. 2.3

En l'espèce, il sied de constater que la bailleresse a correctement adressé les avis de résiliation, séparément, aux deux locataires, bien que D_____ n'ait pas reçu les avis de résiliation qui lui étaient destinés. Il est en effet avéré que ni la poste française, ni la poste suisse n'ont réussi à procéder à une distribution des plis recommandés qui lui ont été expédiés par la bailleresse. Toutefois, les échecs de distribution précités ne doivent pas être supportés par la bailleresse dans le cas d'espèce. En effet, celle-ci s'est trouvée placée, sans faute de sa part, face à une impossibilité objective de notification puisque, contrairement à ses obligations contractuelles, D_____ n'a pas pris les mesures commandées par les circonstances pour faire suivre son courrier de manière effective après sa séparation d'avec B_____. On ne saurait en effet retenir que celui-ci a « organisé normalement ses affaires », en disparaissant du canton de Genève sans faire le nécessaire pour faire suivre son courrier. En outre, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral le logement perd son caractère familial lorsque l'un des époux bénéficiaires de la protection légale quitte, de son propre chef, le logement de manière définitive ou pour une durée indéterminée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_569/2017 du 27 avril 2018, consid. 5; ATF 139 III 7, consid. 2.3.1), de sorte que dans le cas d'espèce, D_____ n'a pas de raison de se prévaloir de la protection de l'art. 266n CO. Enfin, vu son départ définitif du logement litigieux - qui n'a été contesté par aucune des parties -, D_____ a renoncé au droit d'usage provenant du contrat de bail litigieux. Au de ce qui précède, il y a lieu de considérer que la bailleresse a satisfait à son devoir de diligence en adressant les avis de résiliation aux deux locataires, séparément, aux adresses dont elle disposait, que D_____ ne possède plus aucun intérêt juridique pour agir en contestation du congé, que B_____, seule personne dont les droits sont en jeu, a dûment pu les faire valoir en justice, de sorte que la nullité des avis de résiliation ne peut pas être constatée. Le jugement attaqué sera par conséquent annulé, la validité à la forme des congés notifiés sera constatée et la cause renvoyée au Tribunal pour suite d'instruction et nouvelle décision sur la question de l'efficacité du congé vis-à-vis de B_____ et ses conséquences.

E. 3

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). * * * * *

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