

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23319/2008

ACJC/817/2010

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 21 JUIN 2010**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié, et **Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée, appelants tous deux d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2009, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

**Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié, pris en sa qualité d'exécuteur testamentaire de la **SUCCESSION DE FEU D**\_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

### EN FAIT

- A.** Par jugement du 2 décembre 2009, communiqué aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité formelle des avis de résiliation du 7 août 2008 adressés à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ en relation avec la location d'un appartement de 4 pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à x (ch. 1). Il a réservé la suite de la procédure relative au bien-fondé du congé (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

Par acte déposé au greffe de la Cour le 15 janvier 2010, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement dont ils demandent l'annulation. Reprenant leur argumentation de première instance, ils concluent à ce que la Cour constate la nullité des avis de résiliation précités.

De son côté, C\_\_\_\_\_ sollicite la confirmation du jugement entrepris.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

**a.** Par contrat du 14 décembre 2006, D\_\_\_\_\_ - représentée par la régie E\_\_\_\_\_ - a donné en location à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ un appartement de 4 pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à x (Genève). Le loyer a été fixé à 1'710 fr. par mois, charges comprises et le bail conclu pour une durée d'une année et un demi mois, soit du 16 décembre 2006 au 31 décembre 2007, avec clause de reconduction tacite d'année en année, sauf dénonciation donnée trois mois à l'avance.

A partir du 4 juillet 2007, la régie E\_\_\_\_\_ a reçu des plaintes des habitants de l'immeuble relatives à des nuisances sonores provenant de l'appartement occupé par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. L'existence de ces nuisances est contestée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

**b.** D\_\_\_\_\_ est décédée le 18 septembre 2007 à N\_\_\_\_\_ (Allemagne). L'avocat allemand C\_\_\_\_\_ a été nommé exécuteur testamentaire par décision du 18 octobre 2007 de l'Amtsgericht de Waldbröl (Allemagne).

Par courrier du 12 novembre 2007, C\_\_\_\_\_ a informé la régie E\_\_\_\_\_ que la succession de D\_\_\_\_\_ était destinée à être intégrée à une fondation à créer à N\_\_\_\_\_ sous la dénomination "*F\_\_\_\_\_ und D\_\_\_\_\_ Stiftung*". En l'état, il était investi de tous les droits et devoirs de la succession et priait la régie de continuer à gérer les biens immobiliers comme par le passé ("*zunächst wie bisher*"). Il a par la suite précisé que la régie était ainsi habilitée à mettre en location les logements dans les immeubles de la défunte ainsi qu'à résilier les baux existants ("*sämtliche Wohnungen in den Gebäuden der D\_\_\_\_\_ sel. zu*").

---

*vermieten und bestehende Mietverhältnisse durch rechtsverbindliche Erklärungen zu beenden").*

**c.** Par avis officiels envoyés séparément aux deux locataires le 7 août 2008, la régie a résilié le bail de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avec effet au 30 septembre 2008. Cet avis portait la mention "*Succession D\_\_\_\_\_*" sous la rubrique bailleur. Il était accompagné d'une lettre expliquant que le congé était dû aux nombreuses plaintes reçues et faisait suite à une vaine mise en demeure datée du 16 juin 2008.

En temps utile, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers puis, vu l'échec de conciliation, le Tribunal des baux et loyers d'une requête en constatation de l'inefficacité de la résiliation de bail, subsidiairement en annulation de la résiliation de bail. Cette requête était dirigée contre la "*Succession D\_\_\_\_\_*" et concluait notamment à ce qu'il soit constaté que cette succession, sans autre précision, n'avait pas de personnalité juridique.

Dès ses premières écritures le 13 février 2009, l'avocat de la défunte bailleresse a indiqué agir pour le compte de l'exécuteur testamentaire de D\_\_\_\_\_. Son premier chargé de pièces portait l'intitulé "*Les membres de la succession de Mme D\_\_\_\_\_, soit: [mention non remplie]*". A suivre l'avocat de la partie bailleresse, il faut y voir là une "*simple erreur de plume, soit plus précisément (..) l'utilisation inopportune d'un masque type conçu pour les procédures conduites par une hoirie*".

Lors de la comparution personnelle des parties le 13 mai 2009, C\_\_\_\_\_ - retenu en Allemagne - était représenté par un employé de la régie. Celui-ci a indiqué avoir mentionné "*Succession D\_\_\_\_\_*" sur les avis de congé car il n'avait à l'époque pas de renseignements précis de l'exécuteur testamentaire sur les héritiers. A la demande du conseil de la partie bailleresse, le Tribunal a ordonné lors de cette audience la substitution de la partie défenderesse, jusqu'alors "*Succession D\_\_\_\_\_*" en "C\_\_\_\_\_". Le conseil des locataires s'en est rapporté à justice sur la question de la substitution, tout en maintenant que le congé lui-même était nul car ne mentionnant pas la bonne partie au contrat.

**d.** Après l'ouverture des enquêtes et l'audition de deux témoins le 23 septembre 2009, le conseil des locataires a sollicité du Tribunal qu'il tranche la question de la validité de l'avis de résiliation du bail en rapport avec la dénomination de la partie bailleresse. Le conseil du bailleur ne s'est pas opposé à cette requête.

Dans le cadre de l'instruction de ce point, C\_\_\_\_\_ a fait parvenir un courrier par lequel il confirme ratifier la résiliation du bail de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ opérée par la régie et autoriser cette dernière à poursuivre la procédure.

- 
- C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc 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, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. Les appelants soutiennent que les avis officiels de congé sont frappés de nullité pour avoir mentionné sous la rubrique bailleur une entité juridique inexistante (la "*Succession D\_\_\_\_\_*") et de surcroît non-conforme à la réalité puisque seul l'exécuteur testamentaire était concerné. Pour l'intimé, le fait d'invoquer une telle nullité consacrerait un abus de droit.

**2.1** Il est constant que l'intimé a été désigné par l'autorité compétente en qualité d'exécuteur testamentaire de la défunte bailleresse. A ce titre, il est habilité à agir en Suisse comme un bailleur envers le locataire sans être lié par les directives des éventuels héritiers (ATF 96 I 499 consid. 4 et les réf.). Il a également qualité pour conduire - en son propre nom et en tant que partie à la place de celui qui est, quant au fond, le sujet actif ou passif du droit contesté - les procès concernant l'actif et le passif de la succession (ATF 126 IV 42 consid. 4b et les réf.).

L'intimé a en l'espèce manifesté sa volonté que la régie en charge de l'immeuble continue l'administration de ce bien comme par le passé. Il a précisé qu'elle était en particulier autorisée à résilier les baux. S'agissant du contrat concernant les appelants, il a expressément ratifié la résiliation du bail et autorisé la régie à le représenter dans la procédure.

A la suite de la substitution de la partie bailleresse par le Tribunal, il n'existe donc plus de problème de légitimation dans le cadre de la présente procédure. La question est en revanche de savoir l'indication erronée sur l'avis de congé auquel a procédé la régie entraîne la nullité de cet avis.

**2.2** A teneur de l'art. 266o CO, le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n CO est nul. Parmi ces conditions, se trouve la dénomination exacte des parties. La Cour de céans a ainsi eu l'occasion de constater la nullité d'un avis de résiliation lorsque celui-ci visait un bailleur

---

décédé depuis une année et dont le décès était connu de la régie en charge de l'immeuble (ACJC/719/2008 du 16 juin 2008 consid. 3).

En l'espèce, la désignation de l'exécuteur testamentaire a été communiquée à la régie en novembre 2007 et le congé litigieux a été envoyé en août 2008, près de neuf mois plus tard. Il aurait ainsi appartenu à la régie d'inscrire l'exécuteur testamentaire sous la rubrique du bailleur, plutôt que de mentionner une entité ("*Succession D\_\_\_\_\_*") qui n'a pas la personnalité juridique. Même si, dans l'esprit de certains employés de la régie, la situation juridique n'était pas évidente, en particulier en raison de l'intervention d'un exécuteur testamentaire de droit allemand, cela n'autorisait pas la représentante de l'intimé à utiliser une dénomination inexacte et dénuée de portée juridique.

Partant, le congé litigieux doit être considéré - sur un plan purement formel - comme étant inefficace.

**2.3** Il convient cependant d'examiner maintenant si le fait d'invoquer cette nullité constitue, comme le soutient l'intimé, un abus de droit.

**2.3.1** A teneur de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits selon les règles de la bonne foi (al. 1) et l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). Ces principes régissent non seulement le droit civil fédéral mais aussi le droit de procédure civile. Dans ce domaine, l'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif. Il y a notamment formalisme excessif lorsque les règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit (ATF 132 I 249 consid. 5 et les réf.).

Selon la jurisprudence, les procédés purement dilatoires ne sont ainsi pas protégés par la loi (ATF 120 III 94 consid. 2c). S'agissant plus spécifiquement de la communication de décisions de justice, il est admis qu'une notification de droit administratif défectueuse produit ses effets si elle atteint son but en dépit de l'irrégularité (ATF 111 V 149 consid. 4c); de même le destinataire d'un acte de poursuite n'est pas autorisé à porter plainte au seul motif que l'acte avait 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 (ATF 132 I 249 consid. 6 et le réf.). En procédure civile genevoise, enfin, il faut renoncer à annuler un acte dont l'irrégularité est sans conséquence aucune pour les parties: c'est l'application de l'adage français "*pas de nullité sans grief*" (ATF 122 I 97 consid. 3/a/aa; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 35 LPC).

**2.3.2** En l'espèce, la procédure devant le Tribunal a d'abord suivi un cours ordinaire avec une comparution personnelle des parties, l'ouverture d'enquêtes et

l'audition de témoins. A l'issue de la première audience d'enquêtes consacrée à la réalité des motifs invoqués à l'appui du congé, le Tribunal a accepté, à la requête des locataires, de trancher la question de la validité de l'avis de résiliation. On pourrait certes se demander si les locataires qui ont laissé procéder sur le fond alors qu'ils invoquaient la nullité de l'avis de congé n'auraient pas dû insister pour faire trancher cette question d'entrée de cause à titre préalable. Ce comportement éventuellement dilatoire des locataires a cependant reçu l'aval du Tribunal, qui a ouvert les enquêtes sur le fond avant de trancher la question préalable litigieuse. En outre, le temps écoulé entre la première audience des parties (13 mai 2009) et la première audience d'enquêtes (23 septembre 2009) où les locataires ont sollicité - sans que leur partie adverse ne s'y oppose - que soit tranchée la question de la validité de l'avis de congé n'est pas d'une durée telle que l'on puisse y discerner une intention manifestement dilatoire.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le bailleur qui notifie un congé nul à la forme est en droit de le répéter immédiatement en respectant les formes jusqu'alors omises, sans attendre le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008 p. 748; SVIT, Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3<sup>ème</sup> édition 2008, n. 25 ad art. 266I-266o). Dès lors, la sanction de la nullité n'apparaît pas disproportionnée par rapport aux intérêts de l'intimé, libre de notifier à nouveau en tout temps un congé en respectant les conditions de forme faisant jusqu'alors défaut.

**2.3.3** Dans de telles circonstances, le fait pour les locataires de demander, quelques mois après le début de la procédure, à ce que soit tranchée la question préalable de la nullité de l'avis de congé ne peut être considérée comme étant une manœuvre dilatoire, constitutive d'un abus manifeste de droit. A cet égard, peu importe que les locataires aient contesté le congé auprès de la Commission de conciliation, puis auprès du Tribunal des baux et loyers en dirigeant leur requête contre la "*Succession D \_\_\_\_\_*". Ils ont certes pu préserver tous leurs droits en relation avec la résiliation dont ils contestent le bien-fondé, mais cela ne décharge pas pour autant le devoir du bailleur de respecter un certain niveau de formalisme, dont le droit du bail est notoirement empreint.

Enfin, les locataires ont d'entrée de cause contesté, dans leurs écritures du 28 août 2008, la validité formelle des avis de résiliation.

Le jugement entrepris doit ainsi être annulé et la nullité de l'avis de congé constatée.

3. Les intimés qui succombent supporteront l'émolument l'appel (art. 447 al. 2 LPC).
4. La présente décision est finale (art. 90 LTF). La valeur litigieuse susceptible d'entrer en considération équivaut à 5 mois de loyer (5 X 1'710 fr. = 8'550 fr.),

---

qui correspondent à la période pendant laquelle le contrat subsisterait si le congé n'était pas valable, soit jusqu'au 31 décembre 2008 s'agissant d'un congé notifié en août 2008 (ATF 88 II 57 consid. 1).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1387/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2009 dans la cause C/23319/2008-2-B.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Et statuant à nouveau :**

Constate la nullité des avis de résiliation du bail du 7 août 2009 adressés à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ en relation avec la location de l'appartement de quatre pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à x (Genève).

Condamne C\_\_\_\_\_ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

Le greffier :

Muriel REHFUSS

**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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*