



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25224/2017

ACJC/148/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 24 JANVIER 2019

Entre

Madame A_____, domiciliée rue _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 avril 2018, représentée par Me E_____, curateur, rue _____ Genève, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile,

et

1) Monsieur B_____, domicilié rue _____ Genève, intimé, comparant par Me Alain BERGER, avocat, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

2) Madame C_____, p.a. et représentée par D_____, SA, avenue _____ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/392/2018 du 30 avril 2018, expédié pour notification aux parties le 7 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ avait échoué à démontrer le caractère familial du logement. D'une part, A_____ était entrée dans les locaux en janvier 2014, soit une année après sa séparation avec son mari, intervenue début 2013. D'autre part, le jugement de séparation avait attribué le domicile conjugal de la rue _____ à B_____, ce qui démontrait que le logement concerné n'avait aucun caractère familial.

- B. a.** Par acte déposé le 5 juin 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme «recours» contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la nullité de la résiliation du bail, donnée le 9 octobre 2017 par B_____.

Par acte envoyé le 7 juin 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____, représentée par son curateur, Me E_____, forme également appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la nullité de la résiliation du 9 octobre 2017, avec suite de frais et dépens.

Elle reproche au Tribunal de l'avoir déboutée de ses conclusions, retenant qu'elle n'avait pas démontré le caractère familial du logement. Il était incontesté que le dernier domicile commun des époux était la maison qu'ils avaient occupée ensemble à F_____ [GE] plus de la moitié de leur vie commune, et que l'appartement sis rue _____ avait alors été remis en sous-location. Le logement sis à F_____ [GE] devait ainsi être qualifié de logement de la famille. Or, en déménageant du logement de F_____ [GE] à celui de G_____ [GE], A_____ n'avait pas perdu la protection des règles applicables au logement familial. Si le contrat de bail avait été conclu au nom de B_____, c'était uniquement pour des raisons financières, dès lors que A_____ était complètement dépendante financièrement de son mari pour subvenir à ses besoins et ceux de ses enfants. Finalement, le Tribunal avait occulté le fait que B_____ et son épouse avaient convenu ensemble de déplacer le logement de la famille à G_____ [GE].

b. Dans sa réponse du 22 juin 2018, C_____ (ci-après : la bailleuse) conclut à la confirmation du jugement entrepris, exposant que le logement était inoccupé depuis plusieurs mois, ce qu'elle avait constaté dès lors que le curateur de A_____ avait confirmé être en possession des clés du logement et les tenir à disposition de la régie pour l'intervention d'une entreprise.

c. Dans sa réponse du 6 juillet 2018, B_____ (ci-après : le locataire) conclut à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

A l'appui de son raisonnement, il expose que A_____ est entrée seule dans le logement de G_____ [GE] en janvier 2014, soit une année après la séparation

des parties, intervenue en janvier 2013. Le logement de G_____ [GE] n'avait ainsi jamais été considéré comme le domicile conjugal, B_____ ayant de surcroît confirmé en audience n'avoir jamais vécu dans ce logement.

d. Les parties ont été informées par pli du greffe du 3 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ ayant renoncé à répliquer.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A_____ et B_____ se sont mariés à Genève le _____ 2002.

Deux enfants sont issus de cette union.

Les époux se sont séparés en janvier 2013, B_____ ayant alors quitté le domicile conjugal.

b. Par jugement JTPI/8172/2014 rendu le 19 juin 2014, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures protectrices de l'union conjugale et d'accord entre les parties, a autorisé les époux à vivre séparés et attribué à B_____ la jouissance exclusive du domicile conjugal sis rue _____ à Genève.

Par arrêt ACJC/556/2017 du 12 mai 2017, rendu dans la cause C/1_____/2015, la Cour de Justice a notamment modifié le droit aux relations personnelles des époux sur leurs enfants communs, ainsi que les contributions que B_____ devait verser pour l'entretien des enfants et de son épouse.

c. Le 19 octobre 2014, C_____ ainsi que B_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa sise _____ à G_____ [GE].

Le contrat a débuté le 10 janvier 2014, sa première échéance ayant été fixée au 31 janvier 2015. Il s'est ensuite renouvelé d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Les locaux ont été loués à «l'usage d'habitation privée de Mme A_____».

Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 57'600 fr.

d. Par courrier du 9 octobre 2017 adressé à la régie, B_____ a résilié le bail portant sur la villa sise à G_____ [GE], avec effet au 31 janvier 2018.

e. Par requête déposée le 31 octobre 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et introduite le 21 décembre 2017 devant le Tribunal, A_____ a conclu, principalement, à la nullité de la résiliation de bail, celle-ci ayant été notifiée sans son consentement, et, subsidiairement, à l'annulation du congé, et à ce que le bail soit prolongé à concurrence du maximum légal.

f. Dans sa réponse du 24 janvier 2018, C_____ a indiqué s'en rapporter à justice quant aux conclusions prises par A_____, précisant avoir suspendu le congé jusqu'à droit jugé dans la présente procédure.

g. Dans sa réponse du 1^{er} février 2018, B_____ a conclu au déboutement de toutes les conclusions de A_____, avec suite de frais et dépens, exposant que la

villa de G_____ [GE] n'avait jamais été le domicile conjugal, A_____ y ayant emménagé seule, plus d'une année après la séparation des époux.

h. Par ordonnance du 2 mars 2018, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a institué, en faveur de A_____, une curatelle de représentation et de gestion, désignant Me E_____, avocat, aux fonctions de curateur, celui-ci ayant notamment pour tâche de représenter sa protégée dans ses rapports avec les tiers, en particulier en matière d'affaires administratives et juridiques et dans la présente procédure.

i. Lors de l'audience du 20 mars 2018, Me E_____ a indiqué que sa protégée persistait dans sa demande car elle avait besoin d'un logement, cela même si cette dernière faisait l'objet d'un placement à des fins d'assistance, qu'elle refusait de voir exécuter, et avait par conséquent provisoirement quitté la maison, plus précisément Genève et ses environs. Il a produit une convention de séparation, datée du 12 décembre 2016, uniquement signée par A_____, au terme de laquelle B_____ s'engageait à acquérir en son nom propre une maison à G_____ [GE], laquelle serait mise à disposition de son épouse et des enfants. Le logement de la famille avait, d'un commun accord entre les époux, été transféré de F_____ [GE] à G_____ [GE]. On pouvait considérer qu'il y avait logement de la famille lorsqu'il y avait un centre d'intérêt commun, ce qui peut être le cas notamment du lieu de résidence des enfants.

B_____ a confirmé que les époux étaient déjà séparés lorsqu'il avait signé le contrat, la séparation datant de janvier 2013. Il n'avait ainsi jamais habité la maison à G_____ [GE]. Il avait quitté celle de F_____ [GE] en 2013, et le bail portant sur la maison de G_____ [GE] avait été signé en 2014, alors que les époux étaient séparés.

C_____ s'en est rapportée à justice.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives et la cause a été gardée à juger.

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).

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, 2^{ème} éd., n. 9 ad art. 308 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 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 57'600 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel déposé par le curateur de l'appelante a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

En revanche, le recours déposé par l'appelante elle-même est irrecevable, faute pour l'appelante de disposer de la capacité d'ester en justice, une curatelle de représentation et de gestion ayant été instituée en sa faveur.

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). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié in ATF 139 III 249).

2. L'appelante invoque une mauvaise application de l'art. 266m CO et l'absence de son consentement exprès au congé donné par son époux.

2.1 En application de l'art. 266m al. 1 CO, lorsque la chose louée sert de logement à la famille, un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille (art. 169 al 1 CC).

Par logement de la famille, on entend l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés et à leurs éventuels enfants; il doit s'agir du foyer

de la famille, de l'endroit où les époux établissent durablement leur communauté conjugale (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 121).

Exceptionnellement, les époux peuvent avoir plusieurs logements de la famille. Tel serait par exemple le cas de deux époux qui travaillent tous deux pour partie à Genève et pour partie à Berne, et qui habitent ensemble un logement dans chacun de ses villes (*ibidem*).

La perte du caractère familial ne devrait être admise que très partiellement, compte tenu du but protecteur de l'art. 266m CO. Certains auteurs plaident pour une interprétation dynamique de la notion de logement familial, plaçant au centre de l'examen la réalité de l'intérêt du conjoint ou de la famille à être protégé et non l'accord sur la vie séparée (CPra Bail - [Muriel BARRELET] art. 266m CO N 11 et 12).

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues à l'art. 266m CO est nul (art. 266o CO).

2.2 En l'espèce, il est admis que les époux n'ont pas vécu ensemble dans la villa litigieuse, l'intimé ayant quitté la maison que les époux occupaient à F_____ [GE] en janvier 2013, et pris à bail, pour son épouse, le logement litigieux dès le mois de janvier 2014. Pour cette raison déjà, le logement concerné ne peut se voir reconnaître le caractère familial invoqué. Par ailleurs, en procédant à une interprétation de la notion du logement familial, la conclusion est identique. En effet, même en plaçant au centre de l'examen l'intérêt de l'appelante ou de la famille, il n'en demeure pas moins que les époux ont tous deux accepté que l'appartement sis rue _____ constituait le domicile conjugal. En effet, il ressort du jugement rendu par le Tribunal de première instance le 19 juin 2014, soit postérieurement à la prise d'effet du contrat de bail portant sur le logement litigieux, que la jouissance exclusive de l'appartement sis rue _____ a été attribuée à l'intimé, d'un commun accord. A cela s'ajoute que l'appelante n'a plus d'intérêt à conserver le logement litigieux, dès lors que ni elle, ni les enfants ne l'occupent, ce qu'a admis le curateur de l'appelante lors de son audition.

Compte tenu de ce qui précède, il sied de constater que le congé a été donné valablement et, partant, de confirmer le jugement querellé.

- 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 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 5 juin 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/392/2018 rendu le 30 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25224/2017.

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juin 2018 par A_____, représentée par son curateur, contre le jugement JTBL/392/2018 rendu le 30 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25224/2017.

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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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. 1.2.