

GE_GERICHTE ACJC/1315/2011 vom 17. Oktober 2011

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1315_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1315/2011 du 17 octobre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/1315/2011 del 17 ottobre 2011

Erwägungen

E. 1.1

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 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 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). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a

- 6/13 -

C/5941/2011 également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

E. 1.2

Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel est de 2'840 fr. (charges comprises), de sorte que l'on peut raisonnablement considérer, sur la base des critères qui viennent d'être évoqués, que la valeur litigieuse excède largement 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est admis

que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, op. cit., ch. 4.4.2.2 p. 167).

E. 2.2

En l'occurrence, la requête soumise au premier juge, qui se fondait sur un congé anticipé, non contesté, consécutif à un défaut de paiement du loyer, appartenait à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de faits n'était pas contesté et la situation juridique, exempte de difficultés; en outre, l'affaire n'était pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC). Le délai d'appel était de 10 jours.

E. 2.3

L'acte d'appel, qui satisfait à ces exigences, est à cet égard recevable.

E. 3.1

L'appelant a cependant agi seul dans le cadre de son recours, qu'il a déposé sans le concours de sa colocataire, laquelle n'a pas non plus été mise en cause au stade de l'appel. Présente en première instance mais non assignée devant la Cour, la colocataire a toutefois été informée de l'appel et invitée par le greffe à se déterminer sur celui-ci.

E. 3.2

Le code de procédure civile distingue la consorité simple de la consorité nécessaire. Alors que dans le premier cas, chaque consort peut procéder indépendamment des autres (art. 71 al. 3 CPC), dans le second, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement (art. 70 al. 1 CPC). Cependant, à l'exception des

- 7/13 -

C/5941/2011 déclarations de recours, les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi (art. 70 al. 2 CPC). En d'autres termes, sur ce dernier point, un consort nécessaire ne peut pas interjeter un recours seul, alors même que le refus des autres consorts serait préjudiciable à ses propres intérêts (RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Neuchâtel, 2010, n. 76 p. 377; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 14 ad art. 70 CPC). Selon la jurisprudence antérieure au CPC, il était possible de déroger à la règle de l'unité d'action des consorts nécessaires quand l'un d'eux, non partie à la procédure, avait déclaré se soumettre par avance au jugement à rendre à l'issue de la procédure en cours ou encore lorsque tous les consorts étaient parties à la procédure alors même que certains agissaient comme demandeurs et les autres comme défendeurs (ATF 112 II 308 consid. 2 et 102 Ia 430 consid. 3 = JT 1978 I 23; 116 Ib 447, consid. 2a cités par JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 70 CPC). Si les consorts nécessaires n'agissent pas tous ensemble, il en résulte un défaut de légitimation active entraînant le rejet de la demande. S'agissant d'une question touchant au droit matériel, le juge examine d'office si la consorité nécessaire est donnée, indépendamment des conclusions prises par les parties sur ce point (JEANDIN, op. cit., n. 19 ad art. 70 CPC).

E. 3.3

Selon la jurisprudence, il y a consorité matérielle nécessaire (active) lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chaque titulaire ne peut

pas l'exercer seul en justice. C'est le droit matériel qui indique dans quels cas la consorité est nécessaire (TF, SJ 2011 I 29 consid. 3.3; ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 118 II 168 consid. 2b; TF SJ 1995 p. 53 consid. 5a). En matière de bail, le Tribunal fédéral, confronté à un cas où des époux avaient signé ensemble un tel contrat, en qualité de colocataires solidaires, avait relevé que si tous les deux disposaient d'un droit sur la chose louée, cela ne signifiait pas pour autant qu'il ne puisse être exercé que conjointement, la solidarité impliquant précisément que chacun puisse faire valoir les droits découlant du contrat. Se référant à la disposition de l'art. 273a al. 1 CO autorisant le conjoint, non partie au contrat de bail, à contester seul le congé lorsque la chose louée servait de logement à la famille, le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'y avait pas de raison de nier cette possibilité lorsque les conjoints étaient colocataires (ATF 118 II 168 consid. 3b). Dans un arrêt récent, où était en jeu la qualité d'un colocataire pour contester le loyer, le Tribunal fédéral, constatant que les conjoints colocataires étaient parties à un seul et même contrat de bail, l'avait qualifié de bail commun, sans cependant préciser si ceux-ci l'avaient conclu avec une clause de solidarité. Dans cette jurisprudence, publiée, le Tribunal fédéral a admis que les colocataires, mariés ou

- 8/13 -

C/5941/2011 non, formaient une consorité matérielle nécessaire et devaient agir ensemble pour contester le loyer; il a laissé indécise la question de savoir comment procéder s'il y avait désaccord entre eux, notamment si le colocataire contestant le loyer devait assigner celui qui ne voulait pas participer à la procédure (TF, SJ 2011 I p. 29 consid. 3.3). La Cour observe que le Tribunal fédéral n'a pas étendu la solution précitée à d'autres cas controversés, tel celui de la contestation de congé. S'agissant toutefois de droits formateurs comme la résiliation du bail commun (ou sa prolongation, la contestation du congé ou du loyer), le Tribunal fédéral avait déjà statué que ceux-ci devaient être exercés ensemble par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie ou contre elles toutes, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants (TF, SJ 1995 p. 53 consid. 5b, dans le même sens, JEANDIN, op. cit., n. 7 ad art. 70 CPC). A noter que dans ce cas également, aucune solidarité entre colocataires n'était mentionnée. Or, 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, 2003, n. 1 ad art. 145 CO). Chaque créancier peut ainsi faire valoir individuellement tous les droits découlant du contrat, exiger l'exécution, donner des instructions au débiteur, fixer des délais, ouvrir action ou encore tenter une poursuite (ROMY, op. cit., n. 5 ad art. 158 CO).

E. 3.4

Dans le cas présent, les colocataires ont été assignés conjointement par le bailleur dans le cadre d'une requête en évacuation consécutive à une résiliation anticipée du bail pour défaut de paiement du loyer. L'action en évacuation ne constituant pas une action formatrice, il apparaît que la question évoquée précédemment, c'est-à-dire de savoir si le rapport de

solidarité entre deux colocataires a pour conséquence que ceux-ci ne sont pas des consorts matériels nécessaires, peut rester indécise. Il est en effet admis que la restitution de la chose louée constitue une obligation indivisible (art. 70 CO) qui, lorsqu'elle est due par plusieurs débiteurs, peut être réclamée par le créancier de n'importe lequel des débiteurs, chacun d'eux étant

- 9/13 -

C/5941/2011 tenu de l'acquitter pour le tout (art. 70 al. 2 CO). L'indivisibilité produit des effets identiques à ceux de la solidarité (TF, SJ 2007 I 1 consid. 4.1). Il s'ensuit que l'appelant ne formait pas une consorité matérielle nécessaire avec sa colocataire dans le cadre du recours. Etant seul à occuper le logement et sa colocataire ayant acquiescé à la demande d'évacuation, l'appelant pouvait recourir sans le concours de celle-ci contre le jugement prononçant son expulsion du logement.

E. 4

Il reste à déterminer si, au stade de la recevabilité de l'appel, l'appelant aurait dû expressément mettre en cause sa colocataire et la faire citer en seconde instance, en qualité d'intimée puisqu'elle adhérait au jugement rendu.

E. 4.1

Si le CPC ne règle pas expressément cette question, il est admis que l'acte de recours doit contenir les mentions exigées pour la demande par l'art. 221 CPC (HOHL, op. cit., n. 2368 p. 430). A teneur de l'art. 221 al. 1 lit. a CPC, la demande contient la désignation des parties. Si l'acte d'appel ne mentionne pas la partie intimée ou l'une de celles présentes en première instance et visées par le jugement entrepris, il faut se demander s'il s'agit d'un vice de forme réparable selon l'art. 132 al. 1 CPC ou d'un vice irrémédiable susceptible de conduire à l'irrecevabilité du recours.

E. 4.2

Dans le cas présent, compte tenu des circonstances particulières de l'espèce, la question sera laissée indécise, dès lors que la Cour a d'office rectifié l'omission et transmis un exemplaire du recours à la colocataire afin qu'elle se détermine sur le sort de celui-ci. L'appel sera donc déclaré recevable.

E. 5

Sur le fond, l'appelant plaide la nullité du congé, faute pour le bailleur d'avoir notifié l'avis comminatoire, puis la résiliation du bail à son conjoint.

E. 5.1

Selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. L'art. 266o CO prévoit que le congé qui ne satisfait pas aux conditions requises par l'art. 266n est nul. Selon la jurisprudence, la nullité du congé, à la différence de l'annulation qui ne peut être sollicitée que si le locataire a respecté le délai et l'art. 273 al. 1 CO, peut

- 10/13 -

C/5941/2011 être invoquée en tout temps, même lors de la procédure d'évacuation (ATF 121 III 156 consid. 1c : TF n.p. 4C.116/2005 du 20 juin 2005, consid. 2.3; LACHAT, Le

bail à loyer, 2008, ch. 31, 8.7 p. 819). Il convient ainsi d'entrer en matière sur le grief soulevé.

E. 5.2

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). Il est généralement admis que la protection légale débute dès le moment où la famille a emménagé, la simple intention de fonder un logement familial sans signes extérieurs ne suffisant pas (TF n.p. 4C.441/2006 du 23 mars 2007 consid. 4.3.2). Il faut que les deux conjoints utilisent le logement de façon durable et reconnaissable pour les tiers comme centre de la vie conjugale (MICHELI et alii, *Le nouveau droit du divorce*, 1999, n. 606 p. 131). C'est au locataire qui se prévaut de la nullité du congé fondée sur l'art. 266a CO de prouver que son épouse vivait avec lui dans l'appartement loué à l'époque où le bailleur lui a adressé l'avis comminatoire, puis l'avis officiel de résiliation (TF n.p. 4C.441/2006 consid. 4.3.2).

E. 5.3

En l'espèce, cette preuve n'a pas été rapportée par l'appelant qui, au contraire, a livré des indications permettant de retenir que sa nouvelle épouse - le mariage datant du 9 octobre 2010 - a continué à vivre dans son propre logement à Chêne- Bougeries jusqu'à fin mai 2011, étant observé qu'elle avait fait connaître sa volonté de résilier son bail de manière anticipée par un courrier du 23 février 2011. C'est à cette même époque qu'elle a fait modifier son adresse sur son permis de conduire et qu'elle apparaissait encore officiellement domiciliée dans son appartement selon attestation du 17 mars 2011 de l'Office cantonal de la population. Il faut également relever que le courrier que la régie lui a envoyé pour accuser réception de sa résiliation anticipée était adressé à elle ainsi qu'à l'appelant, laissant conclure que la lettre de résiliation elle-même était libellée au nom des conjoints. Dès lors, s'il y a eu un premier domicile conjugal, celui-ci se trouvait à Chêne- Bougeries et non au domicile de l'appelant. Enfin, celui-ci a admis que son bailleur n'a pas eu connaissance de son mariage avant janvier 2011 alors qu'il avait avisé le bailleur de son épouse de ce changement d'état civil, signe corroborant que ce logement était destiné à devenir le logement conjugal.

- 11/13 -

C/5941/2011 Il s'ensuit qu'en octobre et novembre 2010, lorsque l'avis comminatoire et la résiliation ont été envoyés à l'appelant, l'appartement de celui-ci ne revêtait pas la qualité de logement familial. Le bailleur n'était donc pas tenu de notifier séparément à chacun des conjoints les deux envois précités, puisque le sort du logement familial n'était pas en jeu. L'art. 266n CO n'a donc pas été enfreint.

E. 6

A titre superfétatoire, il convient encore d'examiner le moyen tiré de l'abus de droit, que le bailleur oppose à l'appelant.

E. 6.1

Selon la jurisprudence, le locataire qui n'avise pas le bailleur de son mariage peut en principe se prévaloir de la nullité du congé qui serait notifié en violation des dispositions de l'art. 266n CO; ce faisant, il ne commet pas encore un abus de droit. L'omission, par le locataire, d'indiquer ses changements d'état civil peut certes déboucher sur l'octroi de

dommages-intérêts au bailleur, mais elle n'efface pas pour autant la nullité du congé donné au locataire. L'abus de droit ne sera retenu qu'à titre exceptionnel, par exemple dans le cas d'un locataire impécunieux qui tairait son mariage pour pouvoir exciper ensuite de la nullité d'une résiliation extraordinaire du bail, en vue de retarder le plus possible son expulsion des locaux qu'il entend continuer à occuper avec son conjoint dans l'intervalle sans bourse délier (TF n.p. 4C.441/2006, consid. 5).

E. 6.2

Dans le cas présent, le comportement de l'appelant constitue précisément un abus de droit caractérisé. L'appelant a dissimulé son récent mariage à son bailleur, alors qu'il en a informé celui de son épouse, sans autre intention que celle d'en tirer parti pour tenter de faire constater la nullité de la procédure de résiliation de bail pour défaut de paiement qui a suivi. Plus encore, alors que l'appelant avait la possibilité d'emménager dans le logement de son épouse, dont le loyer était à jour, il a, de concert avec celle-ci, décidé de résilier le bail de son épouse de manière anticipée pour aller vivre dans son propre appartement, dont le bail avait été résilié antérieurement et pour lequel il ne payait plus de loyers depuis de nombreux mois, sa dette s'élevant à près de 70'000 fr. en mai 2011. Cette attitude ne mérite aucune protection et tombe sous le coup de l'abus de droit.

E. 7

Pour le surplus, la Cour constate que les conditions légales de l'art. 257d CO ont été observées par l'intimé si bien que la résiliation du bail notifiée le 29 novembre

- 12/13 -

C/5941/2011 pour le 31 décembre 2010 était valable, ce que le premier juge a constaté à bon droit.

E. 8

L'appelant, qui ne dispose plus, depuis cette date, d'un quelconque droit l'autorisant à occuper l'appartement litigieux, viole l'obligation de restitution de la chose à la fin du bail (art. 267 al. 1 CO). C'est à juste titre qu'il a été condamné, de même que sa colocataire, à quitter le logement, cela dans un délai de 30 jours après l'entrée en force du jugement (art. 341 al. 1 lit. d CPC). Le jugement entrepris est ainsi confirmé.

E. 9

L'appelant, qui a formé appel pour présenter des moyens relevant de l'abus de droit, à des fins dilatoires, a ainsi agi de manière téméraire. Il sera condamné à une amende disciplinaire de 1'000 fr. en application de l'art. 128 al. 3 CPC.

E. 10

A teneur de l'art. 17 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.

E. 11

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1) de sorte que la voie du recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral est ouverte (art. 74 al. 1 lit. a LTF).

- 13/13 -

C/5941/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/578/2011 du Tribunal des baux et loyers rendu le 16 mai 2011 dans la cause C/5941/2011-7-E. Au fond : Confirme ledit jugement. Condamne A_____ à une amende disciplinaire de 1'000 fr. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN, Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.