

GE_GERICHTE ACJC/1481/2018 vom 29. Oktober 2018

GE Cour de justice, 2018-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1481_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1481/2018 du 29 octobre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1481/2018 del 29 ottobre 2018

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, au vu du loyer annuel s'élevant à 20'400 fr. depuis le 1er septembre 2000, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 7/11 -

C/386/2017

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121), dans la limite cependant de la question à laquelle le Tribunal a limité la procédure, à savoir celle de la recevabilité des requêtes qui ne sont pas dirigées (aussi) contre l'usufruitière (cf. art. 125 let. a CPC).

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables leurs conclusions en contestation de congé subsidiairement en prolongation de bail, et en fixation judiciaire du loyer, au motif que les requêtes étaient dirigées uniquement contre les copropriétaires et non pas contre l'usufruitière. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir fait preuve de formalisme excessif, en violation de l'art. 29 Cst., et de ne pas avoir procédé directement à la rectification de l'identité des parties en ajoutant l'usufruitière comme partie à la procédure, respectivement de ne pas leur avoir accordé un délai pour ce faire, en vertu de l'art. 132 CPC. Ils soutiennent que les intimés ont commis un abus de droit au sens de l'art. 2 CC, dans la mesure où ils ne leur ont signalé l'identité précise des bailleurs que dans le cadre de leur réponse au Tribunal, et non au moment de la contestation de la résiliation.

E. 2.1.1

Il y a consorité matérielle nécessaire (art. 70 CPC) lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire ou le sujet passif d'un droit, de sorte qu'elles doivent nécessairement agir en commun ou être actionnées ensemble (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3). La consorité matérielle nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1). Il y a notamment consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes (JEANDIN, op. cit., n. 7 ad art. 70 CPC; HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, n. 488 ss p. 106 s.). Le bailleur est celui qui, en vertu du lien juridique particulier qu'il possède sur la chose, peut en disposer; il s'agit le plus souvent (mais pas nécessairement) du propriétaire. On considère également comme bailleur la personne qui dispose d'un

- 8/11 -

C/386/2017 droit réel sur la chose, par exemple l'usufruitier (art. 758 al. 1 CC; ATF 113 II 121 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4C_235/2005 du 24 octobre 2005 consid. 3).

E. 2.1.2

Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 132 I 249 consid. 5; 130 V 177 consid. 5.4.1; 128 II 139 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 1C_563/2016 du 8 décembre 2016 consid. 1.3.2; ACJC/817/2010 du 21 juin 2010 consid. 2.3.1). En tant qu'elle sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, l'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. Ce principe commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte suffisamment tôt et les signaler utilement au plaideur (ATF 125 I 166 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 6.1.1;

2D_32/2015 du 24 septembre 2015 consid. 4.1). L'acte du demandeur doit être suffisamment précis pour permettre au juge et au défendeur, après un examen raisonnable, de déterminer de qui il émane et contre qui il est dirigé, sur quoi la prétention se fonde et en quoi elle consiste. En matière d'identification des parties, la détermination de l'identité des parties, qui permet à chacune d'elles de connaître exactement son adversaire, suppose une très grande précision et une très grande clarté qui excluent, dans l'esprit du juge et le leur, tout doute sur cette identité (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 16 ad art. 132 CPC). Lorsque l'erreur est mineure et ne prête pas à discussion, le juge devrait la rectifier, d'office ou sur requête de son auteur, sans requérir de celui-ci qu'il le redresse formellement. Il en va ainsi de la désignation incomplète ou inexacte d'une partie qui ne laisse place à aucun doute (ATF 131 I 57 consid. 2.2), de l'intitulé inexact de l'acte s'il remplit les exigences imposées par la loi ou de la simple erreur de plume ou de calcul (BOHNET, op. cit., n. 24 ad art. 132 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a relevé que les bailleurs forment une consorité nécessaire. Les appelants ont conclu en date du 10 juillet 2000 le bail portant sur l'appartement litigieux avec SI H_____. Un changement de

- 9/11 -

C/386/2017 propriétaire est intervenu par la suite, lorsque, aux dires des intimés, C_____, D_____ et E_____ ont acquis l'immeuble avec K_____ et L_____, à raison de 1/5 chacun. Selon les intimés, au décès de L_____ en 2008, C_____ et D_____, déjà copropriétaires, ont hérité de la moitié de sa part en nue-propriété, l'usufruit ayant été dévolu à l'épouse du défunt, F_____. La part de K_____ aurait ensuite été rachetée le 18 novembre 2008 par D_____. Ainsi la titularité des droits du bailleur a évolué dans le temps. A aucun moment les intimés n'ont averti les appelants des changements intervenus et, en particulier, de l'existence d'un usufruit en faveur de F_____. Dans ce contexte, la simple lecture de l'avis de résiliation du bail, indiquant « C_____, D_____, F_____ & E_____ [initiales des prénoms] » en qualité de bailleurs, ne pouvait raisonnablement pas suffire aux appelants pour identifier clairement les bailleurs. Ils ont ainsi dirigé leurs requêtes à l'encontre de C_____, D_____ et E_____, et non à l'encontre de l'ancienne société propriétaire, dans la mesure où l'extrait du Registre foncier sur lequel ils se sont fondés mentionnait l'identité des précités. Les appelants pouvaient raisonnablement ignorer la qualité d'usufruitière de F_____, qui ne figurait pas sur l'extrait du Registre foncier librement accessible en ligne, et dont seule l'initiale du prénom figurait sur l'avis de résiliation litigieux. Cela est d'autant plus vrai que cette initiale se trouvait noyée au milieu de plusieurs autres initiales. Dans ces conditions, reprocher aux locataires une violation de l'art. 70 al. 1 CPC revient à faire preuve de formalisme excessif. Dès lors, et contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, il ne peut être reproché aux appelants de ne pas avoir assigné également l'usufruitière. Au vu des circonstances particulières des cas d'espèce, la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail du 10 janvier 2017 et celle en fixation judiciaire du loyer du 29 juin 2017, devaient être considérées comme recevables. Un examen raisonnable des requêtes permettait de déterminer contre qui elles étaient dirigées. L'omission de l'indication de l'usufruitière constitue une erreur mineure, ne portant pas à conséquence, puisqu'il n'y a pas de doute sur l'identité des personnes concernées, d'autant plus que celles-ci sont toutes représentées par la même régie. Dès lors, la qualité des parties intimées sera rectifiée, sur la base des

allégations de celles-ci, en ce sens qu'elles comprennent également F_____, sans préjudice d'un examen par le Tribunal de la légitimation passive de l'un ou l'autre des

- 10/11 -

C/386/2017 copropriétaires qui ne serait plus que nu-proprétaire et aurait perdu la qualité de bailleur au profit de l'usufruitière. Il appartiendra au Tribunal d'examiner à nouveau la validité de l'avis de résiliation du bail, ainsi que les conclusions des locataires en contestation de congé, subsidiairement en prolongation du bail, et celles en fixation judiciaire du loyer. Compte tenu de ce qui précède, il est superflu d'examiner les autres griefs, en fait et en droit, des appelants.

E. 3

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. * * * * *

- 11/11 -

C/386/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mars 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/107/2018 rendu le 6 février 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/386/2017. Préalablement : Rectifie la qualité des parties intimées, qui comprennent également F_____. Au fond : Annule le jugement attaqué et, statuant à nouveau : Déclare recevables la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail du 10 janvier 2017 et la requête en fixation judiciaire du loyer du 29 juin 2017, formées par A_____ et B_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïte 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.