

## **GE\_GERICHTE ACJC/202/2016 vom 20. März 2015**

GE Cour de justice, 2015-03-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_202\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_202_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/202/2016 du 20 mars 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/202/2016 del 20 marzo 2015

### **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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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).

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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

#### **E. 1.2**

En l'espèce, dans la mesure où le Tribunal a constaté - sans que les parties ne le contestent par le biais d'un appel ou d'un appel joint - la nullité de l'ensemble des avis de majoration de loyer et réduit, par la suite, le loyer annuel à 12'000 fr., charges comprises, la valeur litigieuse sur trois ans dépasse le seuil de 10'000 fr. requis (12'000 fr. × 3 ans = 36'000 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 1.3**

Le jugement querellé ayant été reçu par l'appelante le 30 mars 2015, l'appel, déposé le 12 mai 2015, a été interjeté dans le délai, en tenant compte des fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. a CPC), et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

#### **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, op. cit., p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés, la

- 9/12 -

C/16080/2013 cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 1.5**

Dans la mesure où l'appelante ne conteste que les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement, soit la validité du congé et l'unique prolongation du bail de 3 ans accordée par le Tribunal, la Cour se limitera à analyser le jugement sur ces deux aspects (art. 315 al. 1 CPC).

### **E. 2**

juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

#### **E. 2.1**

Dans un premier grief, l'appelante soutient que la résiliation du bail serait nulle, dans la mesure où elle n'a été donnée que par un seul des cobailleurs, à savoir B\_\_\_\_\_.

#### **E. 2.2**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, il y est mis fin, d'ordinaire, par une résiliation (art. 266a al. 1 CO), laquelle doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 626 ch. 1.2). Le congé donné par un bailleur à une pluralité de locataires doit être communiqué à l'ensemble d'entre eux, à peine de nullité. Cette exigence vaut également pour le congé donné par une pluralité de bailleurs à un ou plusieurs locataires.

Les droits formateurs (résolutoires) liés au rapport d'obligation, telle la résiliation du bail, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants. Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul (arrêt du Tribunal fédéral 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.3.1 et les références). Les mêmes principes s'appliquent lorsque le bail, conclu à l'origine par un seul bailleur, se transforme en bail commun par l'effet de l'adhésion d'un nouveau bailleur (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, p. 299 n. 2023).

Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Lorsque ce représentant est un des membres de la communauté, il doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail selon les règles régissant les rapports au sein de cette communauté. Au demeurant, pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; conformément à l'art. 32 al. 2 CO, il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (dernier arrêt cité, *ibid.*).

L'avis de résiliation doit être signé par les deux cobailleurs ou par un représentant dûment autorisé par chacun d'eux. (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 1).

#### **E. 2.3**

À teneur de l'art. 19 al. 1 let. c OBLF, la formule officielle doit indiquer au locataire les conditions légales dans lesquelles celui-ci peut contester le bien-fondé des prétentions du bailleur.

- 10/12 -

C/16080/2013

La mention du bailleur de la chose louée s'inscrit dans le cadre de l'obligation légale précitée, dans la mesure où le locataire doit diriger son action contre le bailleur et non contre son représentant, que ce dernier soit une régie immobilière ou le représentant de la communauté des copropriétaires (JEANDIN, in CPC Commenté, n. 6 ad art. 66 CPC, p. 214).

En cas de pluralité de bailleurs, le locataire doit intenter son action à l'encontre de l'ensemble de ces derniers (ACJC/1203/2000 du 4 décembre 2000 consid. 3b; BOHNET, Actions civiles : conditions et conclusions, 2014, § 75, n. 17 in fine, p. 929; Cahiers du bail, n° 4/1999, p. 99) et ce, dans la mesure où - nonobstant les règles internes convenues entre eux - les bailleurs sont responsables solidairement envers les tiers. La procédure simplifiée n'enlève rien à l'obligation de désigner précisément les parties au procès (art. 244 al. 1 let. a CPC), qui est une condition nécessaire à la recevabilité de la requête.

Il en découle qu'en cas de pluralité de bailleurs, l'ensemble d'entre eux devra être mentionné sur l'avis de résiliation de bail.

#### **E. 2.4**

Comme le contrat ne fait naître que des obligations et n'a pas d'effet réel, il n'est nullement nécessaire que le bailleur soit propriétaire ou au bénéfice d'un droit réel. Ainsi, le point de savoir qui est propriétaire des locaux est une question sans aucune pertinence, la question à résoudre étant celle de la titularité des obligations contractuelles (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.2)

#### **E. 2.5**

En l'espèce, il convient de déterminer qui a la qualité de bailleur dans le contrat conclu avec l'appelante.

Il ressort de la procédure que le contrat n'a été conclu qu'avec C\_\_\_\_\_ en qualité de partie bailleuse. Selon les inscriptions figurant au Registre foncier, le logement litigieux est propriété de C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ pour moitié chacun, ce qu'ils ont d'ailleurs admis lors de leurs auditions respectives.

Il est également constant qu'aucun avenant n'a modifié la situation contractuelle et il n'a pas été allégué – et a fortiori prouvé – que des discussions auraient eu lieu entre les parties au sujet d'une modification de la titularité des droits et obligations de la partie bailleuse.

Certes, le locataire semble n'avoir discuté qu'avec B\_\_\_\_\_ au sujet de la résiliation litigieuse, et des avis de modification de bail concernant le loyer et portant le seul nom de ce dernier, lui ont été notifiés. Toutefois, le seul fait d'entretenir des discussions avec le mari de la bailleuse – cas échéant l'un des deux cobailleurs – n'est pas propre à entraîner la modification de la qualité de partie au contrat, de telles discussions pouvant, par exemple, intervenir avec un représentant. Par

- 11/12 -

C/16080/2013 ailleurs, les avis de modification de bail ont été déclarés nuls par le jugement entrepris, sans que ce point ne soit plus remis en cause en appel.

Il apparaît ainsi que seule C\_\_\_\_\_ est liée par le contrat de bail en qualité de bailleuse, à teneur du contrat resté inchangé sur ce point, compte tenu du fait, par ailleurs, que la qualité de bailleur ne se confond pas avec celle de propriétaire, comme rappelé ci-avant.

Il en découle que c'est un tiers au contrat de bail qui a formulé le congé litigieux, lequel est ainsi non avenu.

La solution ne serait pas différente, si les deux époux étaient considérés comme bailleurs, puisque l'avis de résiliation du bail aurait alors dû mentionner chacun d'eux pour être valable, ce qui n'est pas le cas.

Quant à la thèse des intimés, selon laquelle ils se seraient mis d'accord entre eux dans le cadre de leur séparation pour attribuer le logement litigieux à B\_\_\_\_\_, elle ne résiste pas à l'examen. D'une part, sur le plan des faits, cela est contredit par la teneur de leurs écritures, puisqu'ils font valoir dans leur mémoire de réponse en appel du 12 juin 2015 qu'ils ont tous deux mandaté la régie. D'autre part, sur le plan juridique, un tel accord représente pour le locataire une *res inter alios acta* en l'absence de modification des rapports contractuels.

#### **E. 2.6**

Au regard de ce qui précède, le jugement querellé sera annulé (art. 318 al. 1 let. b CPC), et il sera statué à nouveau en ce sens que le congé notifié le 18 juin 2013 sera déclaré nul.

#### **E. 3**

La nullité du congé rend superflu l'examen des autres griefs de l'appelante.

#### **E. 4**

À 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). La notion de "frais" de l'art. 22 al. 1 LaCC doit être comprise au sens de l'art. 95 al. 1 CPC, de sorte qu'elle englobe aussi bien les frais judiciaires que les dépens (ACJC/997/2015 consid 5.2). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/16080/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mai 2015 par A\_\_\_\_\_ à l'encontre des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/382/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2015 dans la cause C/16080/2013-1 OSB. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du jugement précité. Cela fait et statuant à nouveau : Constate la nullité du congé notifié à A\_\_\_\_\_, par avis de résiliation du 18 juin 2012, concernant l'appartement de 2 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_, (GE). 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; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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).

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