

GE_GERICHTE ACJC/231/2014 vom 24. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_231_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/231/2014 du 24 février 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/231/2014 del 24 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al.1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. En revanche, c'est l'ancien droit de procédure qui s'applique en première instance (art. 404 CPC).

E. 2

CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2ème éd. 2013, 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

- 6/11 -

C/20593/2009 appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

E. 2.1

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 21'600 fr. (loyer annuel en 7'200 fr. x 3 ans). La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr. de seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

E. 2.3

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours. Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 3.1

Celui qui prétend à une chose ou à un droit doit, pour l'obtenir légitimement, en cas de refus du débiteur ou du détenteur, en former la demande devant le Tribunal compétent (art. 1 al. 1 aLPC). La légitimation active ou passive est l'aspect subjectif du rapport juridique invoqué en justice. Elle ne constitue pas une condition d'ordre procédural dont dépend la recevabilité de l'action. Elle concerne le fondement matériel de la demande. L'absence de légitimation active ou passive se traduit par un déboulement au fond et non par l'irrecevabilité de l'action (ATF 97 II 97; ATF 100 II 169 consid. 3;

- 7/11 -

C/20593/2009 ATF 107 II 85 consid. 2; ATF 114 II 345 =SJ 1989 p. 97). Le juge doit examiner d'office si le demandeur possède la légitimation active (ATF 100 II 169 consid. 3; ATF 108 II 217 consid. 1). Il lui appartient aussi de déterminer d'office si le défendeur possède la légitimation passive. L'adage "nul ne plaide par procureur" a été reçu à Genève à l'imitation du droit français. Il a été rattaché au problème de la légitimation active ou passive : seule est légitimée comme partie au procès celle qui possède personnellement un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, nos 4 et 5 ad art. 1 aLPC). Sont des consorts nécessaires les différentes personnes liées par un seul rapport de droit (indivis, propriétaires communs, notamment) au point qu'elles ne peuvent agir ou être actionnées qu'ensemble, à défaut de quoi la demande devrait être écartée faute de qualité pour agir ou pour défendre. C'est le droit matériel qui détermine les cas de consortité nécessaires (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 2 ad art. 6 aLPC).

E. 3.2

Il y a contrat commun lorsque plusieurs personnes, formant ensemble une partie, passent un contrat avec une ou plusieurs personnes (VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrecht, p. 294; SCHMID, Der Gemeinsame Mietvertrag, RSJ 87/1991, p. 349; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, p. 124). Un bail est commun lorsqu'une pluralité de bailleurs, respectivement une pluralité de locataires, l'ont conclu (HIGI, Commentaire zurichois, nos 98 et 103 ad remarques préliminaires aux art. 252-274g CO). Le contrat commun comprend une relation contractuelle externe à laquelle s'ajoute une relation interne, qui régit les rapports juridiques existant entre la pluralité de personnes formant une partie au contrat; ces personnes constituent entre elles une communauté (SJ 1995 p. 54; SCHMID, op. cit., p. 349; HIGI, op. cit., nos 105 à 107 ad remarques préliminaires aux art. 253- 274g CO). Dans un arrêt du 8 juin 2010, le Tribunal fédéral a estimé que, formant une consortité matérielle nécessaire, les colocataires devaient agir ensemble pour contester une augmentation de loyer (ATF 136 III 431, consid. 3.3.). Dans un arrêt du 3 avril 2006, la Cour de céans a considéré qu'en cas de pluralité de locataires, la requête en contestation de congé devait émaner en principe de tous les colocataires. Des exceptions à ce principe pouvaient toutefois être admises si la requête avait trait au bail portant sur le logement de famille, voire plus généralement sur un local d'habitation car dans un tel cas, en effet, le besoin de protection sociale est particulièrement

prononcé, ou si la requête en contestation

- 8/11 -

C/20593/2009 de congé et en prolongation de bail émanait de locataires agissant en personne car, dans cette hypothèse, la faveur procédurale à la partie faible pourrait conduire à lui permettre de réparer l'informalité dans le cours ultérieur de la procédure (CdB no 4/2006, pp. 115 et ss). La doctrine est divisée sur le point de savoir si, s'agissant d'une demande en annulation du congé ou en prolongation du bail, les colocataires doivent agir en commun ou s'ils peuvent faire valoir ces droits individuellement, en assignant les autres colocataires. Certains auteurs estiment que le bail commun crée un rapport de droit uniforme constituant un tout pour les colocataires, lesquels ne peuvent exercer ces actions que conjointement en tant que consorts nécessaires (SCHMID, op. cit., p. 376; HIGI, op. cit., no 73 ad art. 272 CO et no 33 ad art. 273 CO). D'autres soutiennent que les actions en cause peuvent émaner d'un seul colocataire au vu du but de protection sociale que visent les normes sur l'annulabilité des congés abusifs (WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, thèse, Zurich, 1993, p. 188). Toutefois, ce même auteur précise que les règles de la consorité nécessaire obligent le locataire agissant seul à impliquer son colocataire dans le procès (WEBER/ZIHLMANN, Commentaire bâlois no 3 ad art. 273a CO). Une large partie de la doctrine se rallie à cette dernière opinion qui concilie au mieux le caractère social conféré au droit du bail et le respect des règles de droit matériel et formel (JACQUEMOUD-ROSSARI, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, CdB no 4/1999, p. 105; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 72-73; BOHNET/DIETSCHY, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail, Commentaire pratique, no 36 ad art. 253 CO). Il convient de s'y rallier pour les motifs qui viennent d'être exposés.

E. 3.3

En l'espèce, il ressort des faits de la cause que si B. _____ a contesté seule le congé notifié par l'appelant, elle a également attiré dans la procédure ses frère et sœur qui étaient devenus titulaires des droits et obligations résultant du contrat de bail à loyer portant sur l'appartement litigieux, suite au décès d'F. _____. L'intimée a dès lors satisfait aux exigences de la consorité en dirigeant son action en contestation du congé notifié le 27 août 2009 également contre les cotitulaires du bail. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges, dans le jugement partiel du 20 mai 2011 sur la question de la légitimation active, confirmé par la Cour de justice dans son arrêt du 18 juin 2012, l'ont admise en ce qui concerne B.

_____.

- 9/11 -

C/20593/2009 Les arguments à nouveau développés par l'appelant à ce sujet devront partant être écartés.

E. 3.4

Aux termes de l'art. 271a al. 1 litt. e ch. 4 CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. Cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention de nature

pécuniaire et en rapport avec le bail (art. 271a al. 2 CO). Selon la jurisprudence, un accord au sens de l'art. 271a al. 2 CO suppose que les parties liquident à l'amiable un différend en réglant définitivement une question de droit controversée. Par conséquent, cette disposition ne s'applique pas aux cas dans lesquels il n'y a pas de litige, parce que l'une ou l'autre des parties donne directement suite à la demande de son cocontractant. Peu importe qu'à cette occasion, le bailleur n'ait fait que des concessions mineures (arrêt du Tribunal fédéral 4A_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 4.2; ATF 130 III 563 consid. 2.1; LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, Bâle 2012, no 18 ad art. 271a CO). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c). Toutefois l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4A_131/2008 du 25 juin 2008 consid. 4.1). Dans le cadre de l'art. 271a CO, il suffit toutefois au locataire d'établir l'existence de l'une des situations visées par cette disposition et, s'il y a lieu, le rapport de causalité entre ladite situation et le congé pour que celui-ci soit réputé contraire à la bonne foi; cette présomption est irréfragable (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 29.5.5.1 p. 739), mais les cas prévus par l'art. 271a al. 1 let. d et e CO ne donnent pas lieu à une annulation du congé lorsque le bailleur l'a signifié en raison de l'une ou l'autre des circonstances décrites par l'art. 271a al. 3 let. a à f CO, à savoir : - en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux, - en cas de demeure du locataire, - pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins, - en cas d'aliénation de la chose louée,

- 10/11 -

C/20593/2009 - pour de justes motifs, - en cas de faillite du locataire. En l'espèce, dans la mesure où le congé a été motivé par la volonté de relouer plus cher l'appartement litigieux à un tiers, motif ne faisant pas partie de l'énumération exhaustive exposée ci-dessus, les premiers juges ont annulé le congé litigieux à bon droit et le jugement entrepris devra être confirmé.

E. 3.5

Dès lors que le congé sera annulé pour cette raison déjà, la Cour de céans peut se dispenser d'examiner la validité du congé sous l'angle de l'art. 271a litt. f CO.

E. 4

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 dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

E. 5

Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au vu du considérant 2.1 ci-dessus. * * * * *

- 11/11 -

C/20593/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A. _____ contre le jugement JTBL/557/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 mai 2013 dans la cause C/20593/2009-2- B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres

conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs, Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

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 supérieure à 15'000 fr.

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