

# **GE\_GERICHTE ACJC/450/2020 vom 16. März 2020**

GE Cour de justice, 2020-03-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_450\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_450_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/450/2020 du 16 mars 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/450/2020 del 16 marzo 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La Cour s'est déjà prononcée sur la valeur litigieuse de la présente cause dans son arrêt du 12 juillet 2018. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 11/17 -

C/18036/2016

### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC) et est ainsi recevable.

### **E. 1.3**

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).

### **E. 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). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

Les appelants font tout d'abord grief au Tribunal d'avoir admis l'audition de l'administrateur de SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA en qualité de témoin. Ils soutiennent qu'en tant qu'organe d'une société partie à la procédure, il devait être entendu en qualité de partie.

### **E. 2.1**

L'art. 159 CPC indique que lorsqu'une personne morale est partie à un procès, ses organes sont traités comme une partie dans la procédure d'administration des preuves.

La qualité pour agir et la qualité pour défendre appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse. Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse. Ainsi, la reconnaissance de la qualité pour défendre signifie que le

demandeur peut faire valoir sa prétention contre le défendeur (ATF 125 III 82 consid. 1a). Cette question doit en particulier être examinée d'office et librement (ATF 114 II 345 consid. 3d; 108 II 216 consid. 1).

L'art. 169 CPC prévoit que toute personne qui n'a pas la qualité de partie peut témoigner sur des faits dont elle a eu une perception directe.

Cette disposition indique ainsi qui peut être entendu en qualité de témoin, le juge restant cependant libre d'apprécier la suite qu'il entend donner à l'offre de preuve formulée par les parties (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_714/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.4).

- 12/17 -

C/18036/2016

La prise en compte d'un témoignage pouvant être suspecté de partialité est susceptible d'entraîner une décision arbitraire au sens de l'art. 9 Cst.

Selon le Tribunal fédéral, l'arbitraire prohibé par l'art. 9 Cst. ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution que celle retenue par l'autorité cantonale pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Il ne s'écarte de la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 128 I 81 consid. 2, 126 III 438 consid. 3). S'agissant de l'appréciation des preuves et des constatations de fait, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1). Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 129 I 173 consid. 3.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les appelants, qui contestent à C\_\_\_\_\_ la qualité de bailleresse, ont dirigé leur requête en contestation de congé également contre SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA.

Conformément aux principes rappelés ci-avant, l'administrateur de SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA ne pouvait être entendu en qualité de témoin dans la présente procédure, l'audition comme tel d'un organe d'une des parties étant contraire à la loi. Les déclarations de ce dernier revêtent ainsi la qualité d'allégués de partie.

Cela étant, les faits étant soit non contestés par les appelants, soit corroborés par d'autres éléments probants, ils ont été établis à satisfaction.

## **E. 3**

Les appelants font ensuite grief aux premiers juges d'avoir considéré que C\_\_\_\_\_ était leur bailleresse. Selon eux, il n'existe ni convention de sociétariat, ni bail à loyer liant C\_\_\_\_\_ à SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA.

### **E. 3.1**

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

En particulier, pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 823). En d'autres termes, le congé signifié par une personne qui n'est pas bailleur est nul (LCHAT, op. cit., p. 824).

- 13/17 -

C/18036/2016

Dans le contexte de la résiliation du bail, qui doit être notifiée sur formule officielle, la désignation de la personne du bailleur figurant sur l'avis de résiliation doit être interprétée strictement (conformément au principe de la confiance), toute extrapolation devant être évitée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_622/2016 du

### **E. 3.2**

Dans son arrêt du 12 juillet 2018 (ACJC/933/2018), la Cour de justice a retenu, au vu des pièces produites, que C\_\_\_\_\_ était la titulaire du certificat d'actions no 10\_\_\_\_\_ de SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA et que ce certificat d'actions portait sur l'appartement occupé par les appelants, soit un appartement de quatre pièces au 6ème étage de l'immeuble sis route 8\_\_\_\_\_.

Ces éléments ne faisaient pas encore de C\_\_\_\_\_ la bailleuse des appelants.

En effet, la convention liant tout actionnaire à la D\_\_\_\_\_ et précisant notamment l'objet et les modalités de location des locaux dont il obtient la jouissance exclusive n'avait pas été produite en première instance. Or, ce document permettait d'établir si, et le cas échéant selon quelles modalités, l'actionnaire- locataire avait fait usage du droit que la titularité du certificat d'actions lui procure.

Au vu de ce qui précède, ainsi que le Tribunal l'a résumé dans son jugement du 14 mars 2019, il s'agissait pour lui d'instruire les questions de savoir si SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA était liée à C\_\_\_\_\_ par un contrat de bail portant sur l'appartement litigieux, ou si SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA, ou une entité tierce, était directement liée aux appelants par un contrat de bail. Il convenait également de traiter la question de savoir si le conseil d'administration de SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA avait accepté la

- 14/17 -

C/18036/2016 sous-location des locaux. Enfin, la convention liant SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA à C\_\_\_\_\_ devait être produite.

En l'occurrence, il est ressorti des déclarations de l'administrateur de SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA que cette dernière n'avait jamais recouru à une entité tierce pour conclure des baux sur les appartements de l'immeuble car elle n'avait pas le droit de percevoir les loyers de ces appartements. Elle n'avait par ailleurs jamais été instruite par C\_\_\_\_\_ de conclure un bail avec un tiers. Il a enfin confirmé que la société n'avait pas reçu d'instructions de conclure des baux directement en son nom avec des tiers.

Les appelants n'ont pas contesté ces affirmations.

Avec le Tribunal, la Cour retient ainsi que ni SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA ni une société tierce n'étaient liées aux appelants par un contrat de bail.

Par ailleurs, le contrat de bail daté du 24 avril 1975 entre SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA et feu F\_\_\_\_\_, mère de C\_\_\_\_\_ prévoit, conformément à l'article 6 des statuts de la société, la possibilité pour l'actionnaire de sous-louer le logement concerné s'il ne désire pas l'habiter personnellement. Ce bail lie aujourd'hui C\_\_\_\_\_, en application de l'article 3 de ce contrat et au vu des déclarations de la sœur de cette dernière.

A ce propos, l'administrateur de SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA a déclaré que l'accord de sous-location donné par le conseil d'administration de la société est tacite, dans la mesure où il s'agit d'un droit des actionnaires-locataires d'écoulant de l'article 6 des statuts de la société, lesquels ne soumettent pas cet accord à une forme particulière.

Enfin, il résulte des tableaux de l'actionnariat de l'immeuble, produits lors de l'audience du 20 novembre 2018, et des explications fournies à cette occasion par le conseil de C\_\_\_\_\_ et SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA, que le certificat ayant le no 6\_\_\_\_\_ avant la liquidation de la SI correspond au certificat d'actions no 10\_\_\_\_\_ après la reconstitution de cette dernière, dont la titularité est attribuée à C\_\_\_\_\_ et qui porte sur l'appartement de quatre pièces du 6ème étage occupé par les appelants.

Ainsi, C\_\_\_\_\_ dispose d'un droit à sous-louer l'appartement occupé par les appelants et le congé du 25 août 2016 n'est pas nul puisque notifié par la bailleuse de l'appartement, titulaire du certificat d'actions no 10\_\_\_\_\_, comme l'a par ailleurs retenu la Cour dans son arrêt du 12 juillet 2018.

### **E. 3.3**

Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

- 15/17 -

C/18036/2016

### **E. 3.4**

Il s'ensuit que l'appel, en tant qu'il est dirigé contre SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA est irrecevable, faut pour celle-ci d'être bailleuse. 4. Les appelants font valoir que le congé du 25 août 2016 est annulable.

4.1 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail.

En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du

### **E. 7**

juin 2011 consid. 5).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable, il suffit que l'objet de la mise en

demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 15 octobre 2015 consid. 2).

De plus, il doit préciser, de manière impérative et sous peine de nullité, qu'à défaut de paiement de l'arriéré échu dans le délai imparti, le bail pourra être résilié de façon anticipée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_551/2009 du 10 février 2010 consid. 2.4; LACHAT, op. cit., p. 874). Ainsi, le locataire doit pouvoir clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail si le montant réclamé n'est pas payé dans le délai imparti (ACJC/740/2015 du 22 juin 2015 consid. 5.2).

4.2 En l'espèce, la Cour considère, à l'instar des premiers juges, que les conditions d'application de l'art. 257d CO sont remplies.

L'avis comminatoire du 28 juin 2016 contenait un montant à payer chiffré de manière claire et précise et a valablement été adressé aux appelants par la régie représentant la bailleuse. Ces derniers ne se sont par ailleurs pas acquittés des montants dus dans le délai comminatoire, ce qu'ils ne contestent au demeurant pas.

Quant à l'appartement mentionné dans ladite mise en demeure, la Cour retient également que cette mention était parfaitement compréhensible pour les appelants,

- 16/17 -

C/18036/2016 la rubrique «concerne» de cet avis contenant l'indication «Immeuble sis rte de \_\_\_\_\_ (GE) - Appartement de 4.0 pièces au 6ème étage».

Les appelants ne démontrent d'ailleurs pas en quoi le congé serait annulable pour un autre motif.

Il découle de ce qui précède que les appelants ne sont plus au bénéfice d'un droit à occuper l'appartement concerné depuis le 30 septembre 2016, de sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont prononcé leur évacuation.

4.3 Par conséquent, les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris seront également confirmés. 5. Les appelants concluent également à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

5.1 L'art. 272 al. 1 CO prévoit que le locataire peut demander la prolongation de son bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

En revanche, l'art. 272a al. 1 litt. a CO proscrit toute prolongation de bail lorsque le congé est donné en application de l'art. 257d CO.

5.2 En l'espèce, le congé a été donné aux appelants pour demeure dans le paiement du loyer, de sorte qu'aucune prolongation de bail ne peut leur être accordée, ainsi que le tribunal l'a jugé. 6. 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). \* \* \* \* \*

- 17/17 -

C/18036/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/230/2019 rendu le 14 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18036/2016-1-OSB, en tant qu'il est dirigé contre C\_\_\_\_\_ à titre d'intimée. Dit qu'il n'est pas recevable en tant qu'il est dirigé contre SOCIETE IMMOBILIERE D\_\_\_\_\_ SA à titre d'intimée. 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 Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.