

GE_GERICHTE ACJC/88/2024 vom 29. Januar 2024

GE Cour de justice, 2024-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_88_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/88/2024 du 29 janvier 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/88/2024 del 29 gennaio 2024

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). Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, la recourante conclut au défaut de légitimation active des locataires et, nouvellement, au versement d'un montant de 227 fr. 70 à titre d'arriéré de loyer et de charges. Ainsi, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions en première instance est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ainsi ouverte. Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable à cet égard.

E. 1.3

Les intimés allèguent pour leur part que les signatures figurant au bas du recours du 20 mai 2022 ne correspondent pas à celle de H_____, administrateur avec signature individuelle tant de B_____ que de la recourante. Ils soutiennent ainsi que cette écriture serait irrecevable, tout en s'en rapportant à la justice quant à cette question.

E. 1.3.1

Dans le cadre d'une société anonyme, le conseil d'administration représente la société à l'égard des tiers (art. 718 al. 1 CO). Celui-ci peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués), ou à des tiers (directeurs; art. 718 al. 2 CO). Il est tenu de communiquer au Registre du commerce le nom des personnes qui ont le droit de représenter la société (art. 720 CO). Ce système de représentation n'exclut toutefois pas que la société se

- 10/15 -

C/6758/2021 fasse représenter, selon les règles des art. 32 ss CO, par un administrateur, un actionnaire ou même un tiers, par exemple un avocat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.5; 4A_36/2011 du 15 mars 2011 consid. 2.2.2 et la doctrine citée; voir également ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3 et les références citées).

E. 1.3.2

La Cour a retenu à plusieurs reprises que la teneur du Registre du commerce ne contraignait pas une personne morale à agir exclusivement sous la signature des collaborateurs autorisés pour ce faire. En d'autres termes, la régie mandatée par le bailleur peut sans autre, sur la base des art. 32 ss CO, désigner l'un de ses collaborateurs ne disposant pas de la signature individuelle selon le Registre du commerce pour entreprendre en son nom des actes juridiques (arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 10 novembre 1997 publié in Droit du bail 1999 n. 21 p. 29 ch. 3; dans le même sens : ACJC/1457/2010 du 13 décembre 2010 consid. 2.4, ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3 et ACJC/421/2018 du 9 avril 2018 consid. 3.2, ACJC/805/2023 du 19 juin 2023 consid 3.1.3).

E. 1.3.3

En l'espèce, l'acte de recours est signé par J_____, en se référant à la signature figurant sur le courrier de B_____ au Tribunal du 4 février 2022, lequel est inscrit au Registre du commerce avec procuration collective à deux, et par un autre collaborateur de la régie. Signé par deux collaborateurs de la représentante de la recourante, le recours est recevable.

E. 1.4

L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

E. 1.5

Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC). Les pièces et allégués nouveaux des parties sont ainsi écartés.

E. 1.6

Le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC). Ainsi, les conclusions des intimés qui vont au-delà de la confirmation du jugement attaqué ne sont pas recevables. Elles n'atteignent pas non plus la valeur litigieuse de 10'000 fr., de sorte qu'elles ne peuvent être considérées comme un appel joint.

E. 2

décembre 2014, consid. 3.2). 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 (ACJC/1186/2014 du 6 octobre 2014, consid. 3.1). Certains auteurs mettent l'accent sur le caractère uniforme du bail commun, qui n'existe juridiquement que comme un tout et pour toutes les parties. En conséquence, la contestation du congé est soumise au principe de l'action commune des colocataires, qui ont le statut procédural de consorts nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_201/2014 du 2 décembre 2014, consid. 3.1; BOHNET/DIETSCHY MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, nos 31 et 36 ad art. 253 CO; SCHMID, Der gemeinsame Mietvertrag, in RSJ 87/1991, p. 376). Selon WEBER, 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, l'auteur susmentionné précise que les règles de la consorité nécessaire obligent le locataire agissant seul à impliquer son colocataire dans le procès (arrêt du Tribunal fédéral 4A_201/2014 du 2 décembre 2014, consid. 3.1; ACJC/231/2014 du 24 février 2014, consid. 3.2; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., no 36 ad art. 253 CO; WEBER/ZIHLMANN,

Commentaire bâlois no 3 ad art. 273a CO).

- 13/15 -

C/6758/2021 Dans le cas de simples colocataires, la Cour a admis qu'un seul d'entre eux puisse agir pour autant qu'il attraise son ou ses consorts à la procédure (ACJC/878/2012 du 18 juin 2012), ce qui est conforme à l'avis de la récente doctrine (ACJC/1186/2014 du 6 octobre 2014, consid. 3.1; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., no 36 ad art. 253 CO). Cette jurisprudence a été également retenue par le Tribunal fédéral qui a considéré qu'il fallait reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598, consid. 3.2).

E. 2.1

En vertu de l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnés

- 11/15 -

C/6758/2021 conjointement. L'al. 2 précise que les actes accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours. Les actions formatrices tendant à la création, la modification ou à la suppression d'un droit doivent impliquer dans la procédure toutes les personnes parties rapport de droit concerné, dans la mesure où il est indispensable que la procédure se ponctue par un seul et même jugement déployant autorité de chose jugée à l'égard de tous (JEANDIN, CR-CPC, 2012, no 3a ad art. 70 CPC). Les consorts nécessaires doivent agir ou être actionnés conjointement. Agissant à la barre comme titulaires en main commune d'un seul et même rapport de droit, les consorts nécessaires se doivent de procéder selon la règle de l'action concertée : les actes procéduraux de l'un ou l'autre des consorts ne seront pris en considération par le juge que dans la mesure où ils respectent le principe de l'unanimité. Il en va ainsi de tout acte de disposition de l'objet du litige, à l'instar du dépôt de la requête de conciliation (art. 202 al. 2 CPC) ou de la requête en cas de consorité active nécessaire (art. 221 CPC), de l'acquiescement (y compris par le biais de la réponse (art. 222 CPC) en cas de consorité passive. De tels actes de disposition, s'ils ne sont pas accomplis à l'unanimité des consorts, sont dépourvus d'effet (JEANDIN, op. cit., nos 9-11 ad art. 70 CPC). A supposer que les consorts nécessaires n'agissent pas ou ne soient pas assignés tous ensemble, il en résulterait un défaut de légitimation active ou passive) ayant pour conséquence le rejet de la demande (JEANDIN, op. cit., no 18 ad art. 70 CPC). Selon la jurisprudence, les droits formateurs (résolutoires) liés aux rapports d'obligation, comme la résiliation du bail ou l'action en constatation de la nullité d'un congé, doivent être exercés en commun 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 fois et pour tous les cocontractants (ACJC/927/2014 du 6 août 2014 consid. 3.3.1).

E. 2.2

Il y a contrat commun lorsque plusieurs personnes, formant ensemble une partie, passent un contrat avec une ou plusieurs personnes (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. 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 (ATF 140 III 598, consid. 3.2; ACJC/1186/2014 du 6 octobre 2014, consid. 3.1). Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1; 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. En

- 12/15 -

C/6758/2021 tant qu'elle est propre à influencer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice (BOHNET, *Actions civiles, Conditions et conclusions*, 2014, § 75 n. 6 p. 928). En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires. C'est dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (ATF 140 III 598, consid. 3.2; BOHNET, *Procédure civile*, 2e éd. 2014, p. 125;) Dans un arrêt du 8 juin 2010, le Tribunal fédéral a retenu que, formant une consorité matérielle nécessaire, les colocataires devaient agir ensemble pour contester une augmentation de loyer (ATF 136 III 431 consid. 3.3; ACJC/231/2014 du 24 février 2014 consid. 3.2). Le Tribunal fédéral a considéré qu'en cas de pluralité de locataires, la requête en contestation de congé devait émaner en principe de tous les colocataires, en tant que consorts nécessaires. 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 (LÜSCHER/KINZER, note in *Cahiers du bail*, 2006, p. 119; arrêt du Tribunal fédéral 4A_201/2014 du

E. 2.3

Le logement de la famille, que les époux choisissent en commun (art. 162 CC), jouit d'un statut particulier. Un époux ne peut pas en disposer, par exemple en résiliant le bail, en y renonçant ou en sous-louant le logement, sans l'accord de l'autre (art. 169 CC) (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, pp. 120-121). Par logement de famille, on entend l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés et à leurs éventuels enfants, à l'exclusion du domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue. Il doit s'agir du foyer de la famille, de l'endroit où les époux établissent durablement leur communauté conjugale (ACJC/1188/2014 du 6 octobre 2014, consid. 4.4.1; LACHAT, op. cit., p. 121). Exceptionnellement, les époux peuvent avoir plusieurs logements de famille. Tel serait par exemple le cas de deux époux qui tous deux travaillent pour partie à Genève et pour partie à Berne, et qui habitent ensemble un logement dans chacune de ces villes (LACHAT, op. cit., p. 121; WESSNER, op. cit., p. 15).

E. 2.4

En l'espèce, les intimés sont parties au même rapport de droit et sont ainsi consorts nécessaires. L'appartement litigieux constitue leur logement de famille, de sorte que l'exception au principe de la consorité s'applique. La requête initiale n'était signée que par l'époux locataire; l'épouse locataire a ultérieurement contresigné celle-ci, comme le Tribunal lui avait donné l'occasion de le faire. Ainsi, la légitimation des parties est acquise.

E. 2.5

Le premier grief de la recourante est ainsi infondé.

E. 3

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257c CO en constatant que les loyers et charges des intimés étaient à jour au 30 avril 2021.

Elle allègue devant la Cour que l'arriéré des intimés s'élevait à 227 fr. 70 à la date précitée.

- 14/15 -

C/6758/2021

E. 3.1

En application de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, cas échéant, les frais accessoires à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf usage ou convention contraire. L'article 12 des Conditions générales et règles et usages locatifs de 1991 et l'article 23 des conditions générales et règles et usages locatifs de 2001 prévoient tous deux que le loyer et les frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur, à son compte postale ou bancaire. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et les frais accessoires soit acquittés par trimestre d'avance dès le mois suivant l'échéance fixée dans la mise en demeure. Pour tout rappel, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel de 10 fr.

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont pris acte de la déclaration de la représentante de la recourante lors de l'audience du 3 février 2022, selon laquelle le compte des locataires était à jour au 31 janvier 2022. Par conséquent, la recourante est particulièrement malvenue à alléguer nouvellement et de façon irrecevable l'existence d'un arriéré au 30 avril 2021.

E. 3.3

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

E. 4

Les intimés concluent enfin à la condamnation de la recourante et de sa représentante à une amende disciplinaire de 2'000 fr. chacune pour plaideur téméraire au sens de l'art. 128 al. 3 CPC.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive. Agit de manière téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 I a 148 = JT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toutes chances de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107; HALDY, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, 2ème éd. 2019, n. 9 ad art. 128 CPC).

E. 4.2

En l'espèce, la représentante de la recourante a admis en audience du Tribunal que le compte des locataires était à jour au 31 janvier 2022. Prendre devant la Cour de nouvelles conclusions en paiement relatives à un arriéré allégué, soit au 30 avril 2021, consacre une attitude téméraire. Tout plaideur raisonnable et de bonne foi se serait abstenu de former ce recours, dénué de toute chance de succès, contre le jugement querellé.

E. 4.3

Ainsi, au vu de ce qui précède, la Cour infligera une amende disciplinaire de 1'000 fr. à la recourante.

E. 5

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 15/15 -

C/6758/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 20 mai 2022 par A_____ SA contre le jugement JTBL/276/2022 rendu le 11 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6758/2021-5-OSD. Au fond : Le rejette. Condamne A_____ SA à une amende disciplinaire pour téméraire plaideur de 1'000 fr. 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 Maité VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.

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