

# **GE\_GERICHTE ACJC/896/2015 vom 29. September 2014**

GE Cour de justice, 2014-09-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_896\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_896_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/896/2015 du 29 septembre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/896/2015 del 29 settembre 2014

## **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 (SJ 1997 p. 493, consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 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). 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 et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008, consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 11'748 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la

- 9/16 -

C/22361/2013 Chambre de céans. En prenant en compte la période de protection de trois ans contre un congé après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

### **E. 2.1**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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. 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; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

## **E. 2.2**

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

## **E. 3.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisantes. Au contraire, avec le système mis en place par l'art. 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., no 3 ad art. 317 CPC).

## **E. 3.2**

A l'appui de son appel du 31 octobre 2014, l'appelante a produit, sous pièce no 3, un courrier déposé au Tribunal des baux et loyers le 21 octobre 2014 par lequel

- 10/16 -

C/22361/2013 elle sollicitait la confirmation que le courrier de l'ASLOCA du 24 octobre 2013 n'était effectivement pas versé à la procédure. Cette pièce nouvelle ne pouvait pas être produite dans le cadre de la procédure de première instance car établie postérieurement à la fin de celle-ci. Elle est partant recevable. A l'appui de leur mémoire-réponse du 8 décembre 2014, les intimés ont produit, sous pièce A, un courrier daté du 24 octobre 2013, émanant de l'ASLOCA et adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Cette pièce nouvelle est antérieure à la fin de la procédure de première instance et aurait pu être produite au cours de ladite procédure. Elle est partant irrecevable. Les intimés ont également produit, sous pièces B, un courrier daté du 11 novembre 2013, émanant de l'ASLOCA et adressé à la Commission de conciliation en matière des baux et loyers. Cette pièce nouvelle est antérieure à la fin de la procédure de première instance et aurait pu être produite au cours de ladite procédure. Elle est partant irrecevable. Par ailleurs, les intimés ont produit, sous pièces C, un courrier daté du 14 mai 2014 adressé à D\_\_\_\_\_ l'informant qu'ils rentreraient en Suisse à la fin du mois de décembre 2014 et qu'il devrait avoir quitté l'appartement litigieux pour cette date. Cette pièce nouvelle est antérieure à la fin de la procédure de première instance et aurait pu être produite au cours de ladite procédure. Elle

est partant irrecevable. Finalement, les intimés ont produit un courrier daté du 4 novembre 2014 adressé à D\_\_\_\_\_ l'informant de leur retour en Suisse à la fin du mois de juin 2015. Cette pièce nouvelle ne pouvait pas être produite dans le cadre de la procédure de première instance car établie postérieurement à la fin de celle-ci. Elle est partant recevable.

#### **E. 4**

L'appelante conteste la solution retenue par les premiers juges qui ont procédé d'office à la rectification de la qualité des parties et ont ainsi retenu que le congé

- 11/16 -

C/22361/2013 notifié le 18 septembre 2013 pour le 31 décembre 2013 avait été valablement contesté par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

#### **E. 4.1**

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 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 7 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. 4.2**

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

- 12/16 -

C/22361/2013 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; SJ 1995 p. 54). Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 136 III 431 consid. 3.1; ATF 140 III 491 consid. 4.2.1). 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 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 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, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, no 36 ad art. 253 CO; SCHMID, Der gemeinsame Mietvertrag, in RSJ 87/1991, p. 376; HIGI, op. cit., no 73 ad art. 272 CO et no 33 ad art. 273 CO).

- 13/16 -

C/22361/2013 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 (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). 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; LACHAT, op. cit., p. 72). 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. 4.3**

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, 2008, 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 pas 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). Selon les circonstances, un logement peut perdre son caractère familial lorsque les deux époux ont renoncé ensemble à le considérer comme tel ou le quittent (LACHAT, op. cit., p. 122).

#### **E. 4.4**

Dans le cas présent, il ressort des faits de la cause que les intimés sont parties au même rapport de droit et sont ainsi consorts nécessaires.

- 14/16 -

C/22361/2013 Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, l'appartement litigieux ne constitue plus le logement de la famille, de sorte qu'il n'y a pas de place pour une exception au principe de la consorité. En effet, les intimés ont quitté la Suisse au mois de septembre 2012 pour aller s'établir en Thaïlande pour une durée indéterminée, sans manifester une intention quelconque de revenir dans l'appartement litigieux dans un futur proche. Ils ont ainsi constitué un nouveau centre de vie pour eux et leurs enfants en Thaïlande. Ils ont de surcroît conclu un contrat de sous-location d'une durée indéterminée avec D\_\_\_\_\_. Par ailleurs, compte tenu de la distance géographique, il n'est pas possible pour les intimés de partager leur temps entre la Suisse et la Thaïlande et d'être ainsi titulaires de deux logements de famille. Vu la jurisprudence et la doctrine rappelées ci-dessus, B\_\_\_\_\_ ne pouvait pas agir seul en contestation de congé sans attirer C\_\_\_\_\_ à la procédure, ce qu'il n'a pas fait malgré le fait que son conseil soit rompu aux exigences en matière de droit du bail. Contrairement à l'interprétation des premiers juges, il n'est en effet pas possible de retenir que les intimés ont contesté ensemble le congé notifié le 18 septembre 2013, aucun fait de la cause ne permettant de le démontrer et aucune procuration au nom de C\_\_\_\_\_ n'ayant été versée au cours de la procédure de première instance, la seule affirmation du conseil des intimés en audience devant les premiers juges qu'il agissait en leurs noms étant à cet égard insuffisante. Dès lors, le vice est suffisamment grave et ne saurait conduire à du formalisme excessif, ce d'autant que B\_\_\_\_\_ était assisté d'un

mandataire professionnellement qualifié et qu'en procédure de conciliation déjà, il avait été rendu attentif au fait qu'il devait contester le congé conjointement avec son épouse. Compte tenu de ce qui précède, la Cour annulera le jugement attaqué et débouterà B\_\_\_\_\_ des fins de sa requête.

#### **E. 5**

Même s'il fallait admettre la légitimation active de B\_\_\_\_\_, il devrait être débouté des fins de sa demande, le congé n'étant pas contraire aux règles de la bonne foi (art. 271, 271a CO). Le motif allégué de la sous-location non autorisée, outre qu'il n'a pas varié, est fondé. A cet égard, il convient de rappeler que les intimés ont quitté la Suisse depuis le 1er septembre 2012, soit depuis près de trois ans. Les intimés ont annoncé leur retour en Suisse à leur sous-locataire pour le mois de décembre 2014 avant de le repousser au moins de juin 2015. Toutefois, à ce jour, les intimés n'ont toujours

- 15/16 -

C/22361/2013 pas réintégré l'appartement litigieux et n'ont plus aucune attache sérieuse avec la Suisse. Compte tenu de l'absence prolongée des intimés, il ne saurait sérieusement être reproché à l'appelante de souhaiter reprendre possession de son bien afin de le louer à un locataire qui occupera effectivement l'appartement. Force est également de constater que les intimés ne sont pas parvenus à démontrer, ni même à rendre vraisemblable, la prétendue mauvaise foi de l'appelante. Compte tenu de ce qui précède, le congé notifié aux intimés n'est en tout état pas contraire aux règles de la bonne foi.

#### **E. 6**

A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 16/16 -

C/22361/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1072/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 septembre 2014 dans la cause C/22361/2013-3 (OSB). Au fond : Annule ce jugement. Ceci fait et statuant à nouveau : Déboute B\_\_\_\_\_ des fins de sa demande. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.