

# GE\_GERICHTE ACJC/927/2014 vom 20. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_927\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_927_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/927/2014 du 20 septembre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/927/2014 del 20 settembre 2013

## 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). 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n. 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 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 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

- 7/10 -

C/15351/2011 En l'espèce, le loyer annuel des deux emplacements de parking s'élève à 1'800 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement inférieure à 10'000 fr. C'est la voie du recours qui est en conséquence ouverte contre le jugement entrepris (art. 319 let. a et 309 let. a CPC).

### E. 1.2

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée

ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai n'est cependant que de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

### **E. 1.3**

En l'espèce, le recours a été interjeté dans les forme et délai légaux. Il est dès lors recevable. La réplique de l'appelante, adressée à la Cour de céans dans le délai imparti par celle-ci est recevable. Il en va de même de la duplique de l'intimé et de la nouvelle réplique spontanée de l'appelante du 12 mars 2014, eu égard à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 133 I 100 consid. 4.3 à 4.6).

### **E. 2**

Saisie d'un recours, la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation du juge inférieur ne soit arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (art. 320 let. b CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 195). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Dans cette mesure, seules les pièces nouvelles F, G, K, Lter et Lquinquies sont recevables, puisqu'elles constituent des faits notoires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2012 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2). Les autres pièces nouvelles sont irrecevables.

### **E. 3.1**

L'art. 70 CPC dispose que les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement (al. 1) et que les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours (al. 2).

- 8/10 -

C/15351/2011 En cas de consorité nécessaire, laquelle résulte du droit matériel, le consort qui forme seul recours doit mettre en cause les autres consorts comme intimés, même si l'un ou plusieurs d'entre eux avaient procédé à ses côtés en instance cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 5C.38/2004 du 24 juin 2004 consid. 2.1.2), sous peine de rejet du recours (arrêt du Tribunal fédéral 5C.20/1995 du 22 juin 1995 consid. 2, 3 et 5a). Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que le bail soit conclu avec plusieurs locataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colocataires, le terme utilisé est location commune ou colocation (MICHELI, Les colocataires dans le bail commun, in 8ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 3; WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, thèse Zurich 1993, p. 88; SCHMID, Der gemeinsame Mietvertrag, in SJZ 1991, p. 349). Un tel contrat implique la cession de l'usage des locaux aux colocataires conformément à la définition prévue à l'art. 253 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006). Il y a consorité matérielle nécessaire lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire ou le sujet passif d'un droit, de sorte qu'elles doivent nécessairement agir en commun ou être actionnées ensemble (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3). Le droit matériel fédéral détermine, expressément ou implicitement, dans quels cas plusieurs personnes disposent d'un droit en commun (ATF 136 III 431 consid. 3.3; 136 III 123; 118 I 168 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral du

### **E. 3.2**

En l'espèce, force est de constater que l'appelante est colocataire des deux emplacements de parking avec C.\_\_\_\_\_, contre lequel (ou avec lequel) elle n'a toutefois pas agi dans le cadre de son recours, dirigeant celui-ci contre le bailleur uniquement. Dans cette mesure, et conformément à la doctrine et à la jurisprudence précitées, le recours doit être rejeté. C'est cependant à tort que les premiers juges ont déclaré irrecevables les requêtes en contestation de congés, tant il est vrai qu'il découle des art. 70 et 71 CPC que lorsque des consorts nécessaires n'agissent pas ou ne sont pas assignés tous ensemble, la légitimation (active ou passive) fait défaut, avec pour conséquence le rejet de la demande (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 18 ad art. 70 CPC). Or, s'agissant d'une question touchant au droit matériel, le juge examine d'office si la consorité est donnée, indépendamment des conclusions prises par les parties sur ce point. Il s'agit d'un jugement au fond, par lequel la partie demanderesse sera, cas échéant, déboutée des fins de son action (JEANDIN, op. cit., n. 19 ad art. 70 CPC). Au vu de ce qui précède, le chiffre 2 du jugement litigieux doit être annulé et l'appelante déboutée des fins de sa demande. 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 de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/15351/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 24 octobre 2013 par A.\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/999/2013 rendu le 20 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15351/2011-4-OSB. Au fond : Annule le chiffre 2 du jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Déboute A.\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

### **E. 5**

octobre 1987 publié in SJ 1988, page 83; HOHL, Procédure civile, tome I, Berne, 2001, n. 472; SCHAAD, La consorité en procédure civile, thèse, Neuchâtel, 1993, p. 42 et ss). Si l'action n'est pas ouverte par ou contre tous les consorts nécessaires, la qualité pour agir ou pour défendre fait alors défaut et l'action doit être rejetée (HOHL, op. cit., n. 507 et 508). La consorité nécessaire n'est pas une simple jonction de demandes, mais bien un procès relatif à un droit, et un seul, dont plusieurs personnes sont ensemble, soit le titulaire, soit le sujet passif. La qualité pour agir ou pour défendre leur appartient en commun. Un seul consort ne

posséderait pas à lui seul cette qualité, de même qu'un seul des cotitulaires d'un droit ne pourrait en disposer matériellement seul (HABSCHEID, Droit judiciaire privé suisse, p. 180). 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 (arrêt du

- 9/10 -

C/15351/2011 Tribunal fédéral du 20 juin 1994 paru in SJ 1995 consid. 5b). Il en va de même lors de la contestation d'une majoration de loyer, car celui-ci est nécessairement identique pour tous les colocataires (ATF 136 III 431 consid. 3.3). Un droit formateur est le droit de produire une modification de la situation juridique par un acte unilatéral de volonté, soit donc sans le concours de l'autre partie. Il a sa source dans la convention ou dans la loi. On distingue trois sortes de droits formateurs, soit les droits générateurs, créant un rapport de droit, les droits formateurs modifiant un rapport préexistant, et les droits formateurs résolutoires, qui éteignent un rapport de droit (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p. 29-30).

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