

# **GE\_GERICHTE C/18036/2016 vom 12. Juli 2018**

GE Cour de justice, 2018-07-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_18036\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18036_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/18036/2016 du 12 juillet 2018

IT: GE\_GERICHTE C/18036/2016 del 12 luglio 2018

## **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.221.al1.leta; CO.266.letn

## **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). 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). La valeur litigieuse correspond au loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (ATF 136 III 196 consid. 1.1). En pareil cas, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné (cf. ATF 136 III 196 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; 119 II 147 consid. 1). Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (ATF 136 III 196). En l'occurrence, le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 30 septembre 2014, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel a été fixé par le contrat à 3'500 fr. et les charges à 160 fr. Le télé-réseau a été fixé en dernier lieu à 30 fr. par mois, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est par conséquent à l'évidence dépassée. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **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'occurrence, 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, 2<sup>ème</sup> 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**

La demande a été introduite par les locataires contre le(s) détenteur(s) inconnu(s) des "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_".

### **E. 2.1**

La demande doit contenir la désignation des parties soit les noms et adresses des parties (art. 221 al. 1 let. a CPC; TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, [éd.], 2011, n. 7 ad art. 221 CPC). Cette règle tend à déterminer l'identité des parties, pour permettre à celui qui reçoit l'acte d'être fixé d'emblée sur la personne de sa partie adverse, la loyauté des débats exigeant que chaque partie connaisse exactement son adversaire (ATF 131 I 57 consid. 2.2.). Les conditions de recevabilité de l'instance doivent s'examiner d'office à chaque stade du procès (art. 60 CPC; ATF 133 III 539 consid. 4.2; 130 III 430 consid. 3.1) ( ACJC/1444/2015 du 23 novembre 2015 consid. 3.1). La capacité d'être partie consiste dans la faculté de participer à un procès en qualité de partie; elle constitue une condition de recevabilité de la demande et son défaut équivaut à une fin de non-recevoir (ATF 128 III 50 consid. 2b/bb; ACJC/1457/2016 du 4 novembre 2016 consid. 1.3). La capacité d'être partie est en principe subordonnée à la jouissance des droits civils (art. 66 CPC). Une demande déposée par - ou contre - une partie inexistante doit être déclarée irrecevable, faute d'instance valable (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 71 ad art. 59 CPC).

### **E. 2.2**

En l'occurrence la désignation "LE DÉTENTEUR/LES DÉTENTEURS INCONNU(S) DES CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_ " ne permet pas d'identifier une personne, physique ou morale. Il ne peut donc pas s'agir d'une partie, de sorte qu'en tant qu'elle est dirigée contre cet ou ces inconnus, la demande est irrecevable.

## **E. 3**

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir considéré que C\_\_\_\_\_ était leur bailleresse.

### **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 (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 626). En d'autres termes, le congé signifié par une personne qui n'est pas bailleur est nul (LACHAT, op. cit., p. 727). 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 7 décembre 2016 consid. 3.1; 4A\_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.3.1). Les effets du contrat ne valent

normalement qu'à l'égard des parties, non envers les tiers, conformément au principe de la relativité des conventions exprimé par l'adage *res inter alios acta aliis nec nocet nec prodest* (ATF 136 III 14 consid. 2.3). Le principe de la relativité des conventions découle de la liberté de conclure, selon laquelle chacun a le droit de choisir son cocontractant. Par conséquent, on ne saurait imposer à une partie des engagements envers un tiers avec lequel elle n'a pas contracté. Inversement, on ne saurait opposer à ce tiers les effets d'un contrat qu'il n'a pas conclu (ATF 80 II 26 consid. 5a, JdT 1955 I 136). Opposable à quiconque, la nullité doit être constatée par toute autorité compétente pour examiner les effets du congé, même d'office et ceci en tout temps (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017 n 6 ad. art. 266o CO).

### E. 3.2

La E\_\_\_\_\_ a été créée, en 1904, afin de réaliser la propriété par étages ou par appartements, à une époque où celle-ci n'était pas juridiquement réalisable en Suisse (Flattet, Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires, in JdT 1949 I 610 ss; Forstmoser Meier-Hayoz, Einführung in das schweizerische Aktienrecht, n. 45 p. 314; ATF 102 Ib 166 consid. 2a). A l'instar de ce que prévoient les statuts de la société précitée, lorsque les actionnaires-locataires ont le droit de louer les locaux (appartements, magasins, ou garages) correspondant aux actions qu'ils ont acquises, ils concluent à cet effet un contrat de bail avec la société, pour une durée indéterminée (ATF 102 Ib 166 consid. 2a).

### E. 3.3

En l'occurrence, le contrat de bail à loyer du 20 septembre 2013 a été conclu entre le bailleur non identifié (la mention "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_" étant impropre à elle seule à caractériser une personne juridique), représenté par la régie et B\_\_\_\_\_. L'avis de modification du bail du 18 novembre 2014 a également été signé par la régie représentant "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_", sans davantage de précisions sur une personne physique. Suite à une demande du conseil de B\_\_\_\_\_, invitant la régie à lui communiquer l'identité et le domicile exacts du bailleur, désigné par l'expression "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_", la régie a indiqué que les certificats d'actions 4\_\_\_\_\_ composaient la E\_\_\_\_\_ SA. Entendue par le Tribunal, C\_\_\_\_\_ a remis une copie du certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ de la E\_\_\_\_\_ établi à son nom, ainsi qu'une copie du registre des actionnaires-locataires de la E\_\_\_\_\_. Elle a indiqué que le lien pouvait être fait entre le certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ portant le nom de C\_\_\_\_\_ et l'appartement des locataires grâce au registre des actionnaires-locataires, lequel mentionnait que l'appartement de quatre pièces n°2\_\_\_\_\_ au 6ème étage correspondait bien au certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_, sur lequel figurait son nom. H\_\_\_\_\_, employée auprès de la Régie, a indiqué que le certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ apparaissait comme actionnaire-locataire sur le registre et qu'il nommait bien C\_\_\_\_\_ comme détentrice de ces actions. H\_\_\_\_\_ a affirmé qu'elle ne pouvait en revanche pas expliquer pourquoi figurent dans le bail les numéros 4\_\_\_\_\_. Le conseil de B\_\_\_\_\_ a expliqué que le certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ ne correspondait pas à celui indiqué sur le contrat de bail. Il ressort des pièces remises par C\_\_\_\_\_ ainsi que de ses déclarations, que celle-ci est bien la titulaire du certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_, d'une part, et que ce certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ porte sur l'appartement litigieux, soit un appartement de 4 pièces au 6ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, d'autre part. Ces éléments ne permettent toutefois pas de retenir que C\_\_\_\_\_ est la bailleuse des appelants. La convention liant tout actionnaire à sa E\_\_\_\_\_ et précisant notamment l'objet et les modalités de location des locaux dont il obtient la jouissance exclusive n'a en effet

pas été produite. Or, seule cette convention permettrait d'établir si, et le cas échéant selon quelles modalités, l'actionnaire locataire a fait usage du droit que la titularité du certificat d'actions lui procure. S'il est théoriquement possible que C\_\_\_\_\_ et la E\_\_\_\_\_ SA soient liées par un contrat de bail, portant sur les locaux litigieux, rien ne l'établit toutefois. D'autres hypothèses sont aussi possibles, à savoir notamment que la titulaire du certificat d'actions ait instruit la E\_\_\_\_\_ SA de conclure un bail directement avec des locataires. Dans la mesure où C\_\_\_\_\_ est l'actionnaire majoritaire de la SI, cette hypothèse ne peut être exclue. Il est également possible que la titulaire du certificat d'actions ait instruit la E\_\_\_\_\_ SA de conclure un bail avec une autre personne morale, qui serait alors locataire du propriétaire de l'immeuble et (sous-)bailleur des appelants. Les statuts de la E\_\_\_\_\_ SA subordonnent en outre la sous-location des locaux à l'accord du conseil d'administration de la société. On ignore ce qu'il en est l'occurrence d'un tel accord, qui ne peut être présumé. La cause doit donc être instruite sur ces éléments, de sorte qu'elle sera renvoyée à cette fin au Tribunal (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC), pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

#### **E. 4**

Les appelants occupent des locaux dont ils ne règlent plus le loyer depuis mai 2016. Pour autant, leur appel ne peut être considéré comme téméraire, dès lors qu'ils contestent à juste titre le fait, juridiquement pertinent, que la personne au nom de laquelle le congé a été notifié soit leur bailleur. En outre, les mentions figurant sur les avis comminatoires divergent de celles que comportent les avis de résiliation, de sorte que la question de la validité du congé doit être vérifiée.

#### **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, 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). \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 décembre 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, contre le jugement JTBL/1040/2017 rendu le 15 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18036/2016. Déclare irrecevable la demande de contestation de congé en tant qu'elle est dirigée contre LE DETENTEUR/LES DETENTEURS INCONNUS DES "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_ ". Au fond : Annule les chiffres 2, 4, 5, et 6 du jugement JTBL/1040/2017 rendu le 15 novembre 2017 par le Tribunal dans la cause C/18036/2016. Renvoie la cause au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI 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. 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.