

GE_GERICHTE C/18703/2012 vom 16. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18703_2012

FR: GE_GERICHTE C/18703/2012 du 16 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE C/18703/2012 del 16 dicembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER; LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE; SUBSTITUTION DE PARTIE; CONSORTITÉ; LOYER INITIAL

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). En l'espèce, l'appelant a conclu en première instance à la fixation de son loyer à 7'464 fr. par année, alors que celui-ci s'élève actuellement à 23'880 fr., et au remboursement de la différence entre ces deux montants avec effet au 16 septembre 2005 et pour l'avenir, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

L'acte ayant pour le surplus été déposé dans les délais et les forme prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable.

E. 2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 3

S'agissant d'un litige portant sur un bail à loyer d'habitation et concernant la protection des loyers, la procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 1 let. c CPC). Les faits doivent être établis d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 4.1

Selon l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire. Sur requête de la partie adverse, le juge peut si nécessaire ordonner au reprenant de constituer des sûretés en garantie de l'exécution de la décision (al. 3). La fourniture de sûretés prévue par cette disposition n'entre pas en considération dans les cas de substitution ex lege visés à l'art. 83 al. 4 CPC deuxième hypothèse (Jeandin, in Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy, 2011, n. 25 ad art. 83 CPC; Schwander, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, 2 ème éd., 2013, n. 37 ad art. 83 CPC). En

l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse; les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties sont réservées (al. 4). Cette dernière hypothèse recoupe tous les cas de succession à titre universel qui, par définition, ont pour conséquence un changement de légitimation survenant par le seul effet de la loi et sans que la volonté des parties ne joue de rôle. Il s'agit notamment des cas de fusion ou de scission (art. 22 et 52 LFus; Jeandin, op. cit., n. 28 et 29 ad art. 83 CPC; Schwander, op. cit., n. 41 ad art. 83 CPC). La fusion déploie ses effets dès son inscription au Registre du commerce. A cette date, l'ensemble des actifs et passifs de la société transférante sont transférés ex lege à la société reprenante (art. 22 al. 1 LFus).

E. 4.2

En l'espèce, la fusion de l'intimée avec B_____ SA étant intervenue et ayant été inscrite au Registre du commerce avant que l'appelant ne dépose le présent appel, elle déployait déjà ses effets au moment du dépôt de celui-ci. Les qualités de la partie intimée seront par conséquent rectifiées.

E. 5

La présente demande ayant été introduite par un seul des colocataires, il y a lieu d'examiner la légitimation active de celui-ci.

E. 5.1

La légitimation active est une condition au fond du droit exercé. Elle relève du droit matériel fédéral (ATV 123 III 60 consid. 3a). L'absence de légitimation active ou passive se traduit donc par un déboutement au fond et non par l'irrecevabilité de l'action (ATF 114 II 345 ; 107 II 85 consid. 2; 100 II 169 consid. 3; 97 II consid. 2). La légitimation active appartient au titulaire du droit litigieux (Hohl, Procédure civile, Tome 1, 2001, n. 438 p. 98). Selon 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. Il y a consorité matérielle nécessaire (active) lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chaque titulaire ne peut pas l'exercer seul en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1. C'est le droit matériel qui indique dans quels cas la consorité est nécessaire (ATF 118 II 168 consid. 2b). Les colocataires, qu'ils soient conjoints, partenaires enregistrés ou simples concubins, forment une consorité matérielle nécessaire et doivent agir ensemble pour contester le loyer. Le Tribunal fédéral a en effet nié l'application par analogie de l'art. 273a CO - qui permet au conjoint non locataire de contester seul la résiliation du bail lié au logement de famille - aux contestations du loyer, le but de cet article étant de protéger le conjoint du locataire contre les actes unilatéraux de l'époux locataire qui renoncerait au logement commun, risque qui n'existe pas en cas de litige portant sur le montant du loyer (ATF 136 III 431 consid. 3.3). Lorsqu'une personne mariée signe seule un bail portant sur le logement familial, son conjoint n'en devient pas co-titulaire, dans la mesure où cet acte dépasse les besoins courants de la famille (Lachat, Le bail à loyer, 2008, parag. 5.2, p. 186). Un simple bail peut toutefois se transformer en bail commun après sa conclusion notamment lorsque le conjoint du locataire, non partie au contrat, y adhère avec le consentement des autres parties (Micheli, Les colocataires dans le bail commun, in 8^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 1994, p. 7 et 8).

E. 5.2

En l'espèce, l'appelant n'était pas partie au contrat de bail lors de sa conclusion le 5 septembre 2005, de sorte qu'il n'était pas légitimé à contester le loyer initial, ce que le Tribunal a admis à juste titre. Devenu co-titulaire du contrat de bail dès le 1^{er} août 2011, il forme depuis cette date avec son épouse une consorité matérielle nécessaire, de sorte que, s'il est désormais titulaire des droits découlant du contrat précité, il n'est toutefois légitimé à agir qu'avec son épouse. Le cas de la contestation du loyer est clairement exclu des exceptions au principe de la consorité matérielle nécessaire, objet du présent litige. C'est par conséquent à tort que les premiers juges ont retenu que l'appelant disposait de la légitimation active pour contester seul le loyer. Il s'ensuit que l'appelant ne pouvait qu'être débouté des fins de sa demande.

E. 6

A supposer que l'appelant ait été légitimé à agir, il aurait été débouté de ses conclusions pour les raisons suivantes. L'appelant n'avait pas à se voir communiquer le formulaire d'avis de fixation du loyer initial puisqu'il n'était pas partie au contrat signé le 5 septembre 2005, que la loi ne prévoit pas la communication d'un tel avis au conjoint non partie au contrat de bail (art. 266n CO a contrario ; Barrelet, Droit du bail à loyer, 2010, n. 2 ad art. 266 n CO) et que l'avenant au contrat conclu entre les parties ne constituait pas une nouvelle location, mais une modification du contrat initial (Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, in 15^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2008, n. 52 p. 13). Même à retenir qu'un nouveau bail aurait été conclu le 1^{er} août 2011, l'appelant n'aurait pas agi en contestation du loyer initial dans les 30 jours fixés par la loi (art. 270 al. 1 CO), de sorte qu'il aurait en tout état été déchu de ses droits à cet égard (arrêt du Tribunal fédéral 4A_132/2011 du 1^{er} juin 2011 consid. 2.2; ATF 131 III 566 consid. 3.2). En outre, l'appelant a échoué à prouver que l'avis de fixation du loyer initial, signé par son épouse et le bailleur le 6 septembre 2005, n'aurait pas été communiqué à cette dernière conformément à la loi (art. 270 al. 2 CO; Fetter, La contestation du loyer initial, 2005, n. 202 p. 94), le fardeau de la preuve de l'envoi appartenant au locataire lorsque la formule a été signée par les deux parties. Par ailleurs, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que le critère motivant la fixation initiale du nouveau loyer était celui relatif aux loyers usuels dans le quartier, la mise en page utilisée pour le second motif, l'utilisation de plus petits caractères, la mise en italique, indiquant clairement le caractère subsidiaire du critère du taux hypothécaire, démarche autorisée par le Tribunal fédéral pour autant que le rapport de subsidiarité entre ces deux critères ressorte clairement de la motivation énoncée par le bailleur, ce qui est le cas en l'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4C.245/1999 du 3 janvier 2000 consid. 3b; ATF 123 III 317 consid. 3b; Fetter, op. cit., n. 491 p. 225). De plus, si le premier juge se devait d'admettre les faits nouveaux allégués par l'appelant avant la clôture des débats principaux (art. 229 al. 3 CPC), ce dernier n'a pas prouvé le caractère mensonger de l'avis de fixation initiale du loyer, à savoir qu'aucun locataire n'aurait loué l'appartement précité avant son épouse.

E. 7

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 27 juin 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/549/2013 rendu le 22 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18703/2012-2-OSL. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN,

juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Maité 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.