

# **GE\_GERICHTE C/22583/2008 vom 17. Mai 2010**

GE Cour de justice, 2010-05-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_22583\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22583_2008)

FR: GE\_GERICHTE C/22583/2008 du 17 mai 2010

IT: GE\_GERICHTE C/22583/2008 del 17 maggio 2010

## **Regeste**

; COLOCATAIRE ; CONSORITÉ ; SOCIÉTÉ SIMPLE | CO.530; CO.253; LPC.306C

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). L'appelant n'a pas visé dans son mémoire d'appel son colocataire A\_\_\_\_\_. Les conséquences de cette omission seront traitées ultérieurement, après l'examen du fond (cf. consid. 2.3 infra). S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (Bertossa/Gaillard/Guyet /Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC). L'intimée – qui n'a pas présenté d'écritures devant la Cour – est présumée conclure à la confirmation du jugement entrepris (art. 306C al. 1 et 445 LPC).

### **E. 2**

Devant la Cour, l'appelant soutient avoir été considéré par toutes les parties à la procédure comme étant la représentant autorisé de la société simple constituée par lui-même et A\_\_\_\_\_. Dès lors, il aurait, à lui seul, valablement saisi la juridiction des baux et loyers des présentes contestations de congé et le Tribunal l'aurait injustement débouté de sa requête pour défaut de légitimation active.

#### **E. 2.1**

Le bail est généralement conclu entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobailleur ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun ou – plus précisément lorsqu'il met en présence un bailleur et plusieurs locataires – d'une location commune ou colocation (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> édition, n. 2025). La question de savoir si les colocataires se sont engagés solidairement entre eux dépend du contrat de bail lui-même ou des normes régissant les rapports internes entre les locataires. Cette solidarité peut notamment résulter de l'art. 544 al. 3 CO lorsque les locataires forment entre eux une société simple (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 72). Il est constant en l'espèce que l'appelant et A\_\_\_\_\_ ont constitué une société simple dans le cadre de la location des appartements litigieux. A ce titre, ils forment une consorité active nécessaire (Chaix, Commentaire romand, n. 6 ad art. 544 CO). De surcroît, les termes du contrat de bail ne laissent aucune ambiguïté sur la question puisque ce contrat précise que les locataires s'engagent conjointement et solidairement entre eux.

## **E. 2.2**

Lorsque des associés d'une société simple veulent faire valoir des droits ou des créances de la société, ils doivent agir conjointement. A défaut, et sauf urgence autorisant un associé à agir seul pour protéger les intérêts de la société (Bohnet, Les défenses en procédure civile suisse, RDS 2009 II 294 note 598; Chaix, op. cit., ibid.), le juge saisi n'entre pas en matière (TF, SJ 1997 p. 396 consid. 3c). Dans le domaine spécifique du droit du bail, la question de savoir si la demande d'annulation de congé doit nécessairement émaner de l'ensemble des locataires est controversée. Pour certains auteurs, la saisine de la juridiction des baux et loyers par un seul locataire est suffisante, en particulier lorsque les colocataires sont des époux ou lorsque le locataire déclare agir pour lui-même et pour son colocataire (Lachat, op. cit., p. 73 et les réf.). Pour d'autres auteurs, un locataire peut agir seul, pour autant qu'il assigne ses colocataires en tant que défendeurs (Permann, Kommentar zum Mietrecht, n. 6 ad art. 273 OR; Weber, Basler Kommentar, n. 2a ad art. 273 OR). Pour d'autres auteurs, en revanche, les locataires doivent agir tous ensemble (Higi, Zürcher Kommentar, n. 33 ad art. 273 CO; Svit-Kommentar, n. 10 ad art. 273 CO) ou, à tout le moins, faire ratifier l'action de l'un par les autres (Micheli, Les colocataires dans le bail commun, 8<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 13). De son côté, la jurisprudence de la Cour de céans exige que l'ensemble des colocataires agisse en commun (en dernier lieu et de manière détaillée : ACJC/379/2006 du 3 avril 2006 publié in CdB 2006 p. 115). Quant au Tribunal fédéral, il n'a pas eu l'occasion de trancher la querelle. A une occasion, il a simplement considéré qu'est entachée de formalisme excessif la décision cantonale qui refuse d'entrer en matière sur une contestation de congé au motif que le locataire produit après le délai de contestation la ratification de son colocataire (arrêt 4C.236/2003 du 30 janvier 2004, consid. 3 publié in MP 1/04 p. 60). En l'espèce, le colocataire de l'appelant n'a pas contesté lui-même les congés litigieux. Lorsqu'il a saisi la juridiction des baux et loyers, l'appelant n'a pas agi au nom de son associé; il n'a pas non plus assigné en justice cet associé. A ce jour, ce dernier n'a pas non plus ratifié la démarche de l'appelant. A ce égard, il est indifférent que l'intimée – dans une procédure parallèle – ait adressé un courrier au conseil de l'appelant en le considérant comme l'avocat des deux associés. Enfin, aucun élément de la procédure ne permet de retenir que l'appelant serait muni de pouvoirs de représentation de son associé. Par conséquent, c'est à bon droit – conformément à la jurisprudence de la Cour de céans et à l'avis majoritaire de la doctrine – que le Tribunal a statué que l'appelant, seul, n'avait pas la légitimation active pour contester les congés notifiés par l'intimée. L'appel n'est ainsi pas fondé.

## **E. 2.3**

De surcroît, il apparaît que l'appel interjeté par le seul appelant est irrecevable, dans la mesure où il n'énumère pas toutes les parties dont la présence est nécessaire devant la Cour (art. 300 let. a LPC). A l'instar de ce que prévoit le futur code de procédure civile (art. 60 en lien avec les art. 311 al. 1 et 244 al. 1 let. a CPC), la Cour doit relever d'office l'erreur de l'appelant qui ne vise pas tous les consorts nécessaires dans son acte d'appel (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit., n. 7 ad art. 300). Par conséquent, il conviendra en définitive de déclarer irrecevable le présent appel.

## **E. 3**

Vu l'issue de la procédure, l'appelant supportera l'émolument prévu à l'art. 447 al. 2 LPC. \*  
\* \* \* \*

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