

GE_GERICHTE C/4366/2014 vom 29. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4366_2014

FR: GE_GERICHTE C/4366/2014 du 29 février 2016

IT: GE_GERICHTE C/4366/2014 del 29 febbraio 2016

Regeste

LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE; COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES; COPROPRIÉTÉ; PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | CC.646.1; CC.712a.1; CC.712I

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 29.02.2016 C/4366/2014

LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE; COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES; COPROPRIÉTÉ; PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | CC.646.1; CC.712a.1; CC.712I

C/4366/2014 ACJC/266/2016 du 29.02.2016 sur JTBL/940/2015 (OBL) , RENVOYE
Descripteurs : LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE; COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES; COPROPRIÉTÉ; PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES Normes : CC.646.1; CC.712a.1; CC.712I En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/4366/2014 ACJC/266/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 29 FÉVRIER 2016 Entre A _____ , sise _____, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 août 2015, comparant par Me Maud VOLPER, avocate, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, et COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B _____ , p.a. _____, Genève, intimée, comparant par Me Fabienne FISCHER, avocate, quai Gustave-Ador 26, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. L'immeuble sis _____ à _____, Genève, comporte un bâtiment communément appelé "B _____", dans lequel sont aménagés un nombre important de bureaux et de surfaces commerciales. Cet immeuble est la copropriété de nombreuses personnes physiques et morales, dont notamment des caisses de pensions. Celles-ci forment ensemble une communauté se présentant comme la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B _____. b. En date du 11 mai 2011, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B _____, d'une part, en qualité de bailleresse, et A _____, d'autre part, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur des bureaux d'une surface de 580,5m² au 5^{ème} étage, ainsi que sur deux dépôts de 50m² et 7m² au 2^{ème} étage de l'immeuble précité. Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} novembre 2011 au 31 octobre 2016, reconductible de cinq ans en cinq ans. c. Par courrier recommandé du 24 février 2012, A _____ a annoncé à la bailleresse qu'elle souhaitait résilier le contrat de manière anticipée pour le 31 décembre 2012, pour l'ensemble des locaux loués. Par courrier du 5 mars 2012, la bailleresse a confirmé la résiliation du bail pour l'échéance contractuelle du 31 octobre 2016. Elle précisait qu'en cas de restitution anticipée des locaux, la locataire ne serait pas libérée de ses obligations et devrait s'acquitter du loyer jusqu'à l'échéance du bail, sauf si elle présentait un repreneur solvable. d. Le 1^{er} février 2013, la locataire a informé la bailleresse de ce qu'elle quitterait les locaux pour le 31 mars 2013. Elle indiquait que malgré des recherches

entreprises depuis six mois auprès de régies, des avis dans les journaux et le recours à des spécialistes de la relocation, elle n'avait pas trouvé de repreneur. Elle proposait de verser un montant forfaitaire à titre de convention de sortie. Cette proposition a été refusée par la bailleuse. Le 26 mars 2013, la locataire a restitué les clés des locaux loués à la régie représentant la bailleuse. La bailleuse en a accusé réception, tout en précisant que la remise des clés ne valait en aucun cas libération de la locataire de ses engagements contractuels. e. Une surface de 132 m² dans les bureaux du 5^{ème} étage a été louée à un nouveau locataire dès le 1^{er} avril 2013, tandis que le dépôt de 7m² a été reloué dès le 1^{er} juin 2013. Le loyer dû par A_____ a été réduit en conséquence. f. Le 29 août 2013, un contrat de bail a été signé avec une société tierce pour la surface de 448,5 m² encore disponible dans les bureaux du 5^{ème} étage. L'entrée en vigueur du contrat a été fixée au 1^{er} janvier 2014. La locataire a donné son accord à cette location, tout en précisant qu'il ne s'agissait pas d'une reconnaissance de dette pour les loyers postérieurs à son départ des locaux. g. Entre septembre 2013 et décembre 2013, plusieurs correspondances ont été échangées entre les parties, dans lesquelles la bailleuse a réclamé à la locataire le paiement des loyers en cours, tandis que la locataire s'y est opposée au motif que la bailleuse n'avait pas fait preuve de la diligence requise pour relouer la surface concernée. h. Les 3 octobre et 10 décembre 2013, la bailleuse a fait notifier à la locataire deux commandements de payer n° 1_____ et n° 2_____, portant respectivement sur des montants de 45'493 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2013 (correspondant aux loyers impayés de mai à juillet 2013), et de 83'838 fr. 20 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2013 (correspondant aux loyers impayés d'août à novembre 2013). La locataire a formé opposition à ces commandements de payer. B. a. Par acte déposé le 28 février 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis le 19 mai 2014 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), comparant par son conseil, et donnant pour adresse celle de la régie chargée de sa gestion et de son administration, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B_____ a formé en son nom une demande tendant principalement à ce que A_____ soit condamnée à lui payer la somme de 143'551 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2014 et à ce que soit prononcée la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer n° 1_____ et n° 2_____.!endif]>![if> b. A_____ a conclu au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions. Elle a formé une demande reconventionnelle tendant à ce que le Tribunal condamne la bailleuse à lui payer la somme de 39'049 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2014, au motif qu'elle aurait effectué des travaux dans un local et payé des acomptes de chauffage en trop. c. La bailleuse s'est opposée à la demande reconventionnelle. d. Le Tribunal a procédé à l'audition des parties et de plusieurs témoins. e. Au terme de l'instruction, les parties ont persisté dans leurs conclusions. C. Par jugement du 24 août 2015, notifié aux parties le 28 août 2015, statuant sur demande principale, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à payer la somme de 143'551 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2014 à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B_____ et prononcé la mainlevée définitive des oppositions formées par A_____ aux commandements de payer dans les poursuites n° 1_____ et n° 2_____.!endif]>![if> Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a débouté A_____ de ses conclusions. D. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 24 septembre 2015, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.!endif]>![if> Principalement, elle conclut au déboutement de la COMMUNAUTE DES CO-PROPRIETAIRES B_____ des fins de sa demande en paiement et à ce qu'il soit dit que les poursuites n° 1_____ et n° 2_____

n'iront pas leur voie. b. Dans sa réponse, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES B_____ conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont été avisées le 24 novembre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. EN DROIT 1. 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).!> De jurisprudence constante, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). En l'espèce, la demande principale portait devant le Tribunal sur le paiement d'une somme de 143'551 fr. à titre de loyers impayés. La voie de l'appel est dès lors ouverte, quelle que soit la valeur litigieuse de la demande reconventionnelle (cf. art. 94 CPC). 1.2 Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). 2. 2.1 Le juge examine d'office les questions de la qualité pour agir (ou légitimation active) et pour défendre (ou légitimation passive). Ces questions appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se déterminent selon le droit de fond. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse. Il incombe au demandeur de prouver les faits desquels il tire sa qualité pour agir (ATF 138 III 557 consid. 2.2.1; 136 III 365 consid. 2.1; 130 III 417 consid. 3.1, 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 9C_14/2010 du 21 mai 2010 consid. 3.1).!> 2.1.1 Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 CC). L'existence d'une copropriété fait naître entre les copropriétaires une communauté. La communauté des copropriétaires ordinaires n'a pas la capacité d'exercer des droits en son nom; elle ne peut pas actionner ni être actionnée en justice (ATF 103 Ib 76 consid. 1; Steinauer, les droits réels, Tome I, 5 e éd., 2012, n. 1288 et 1293, avec réf.). 2.1.2 Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (art. 712a al. 1 CC). Comme la communauté des copropriétaires ordinaires, la communauté des propriétaires d'étages se constitue de par la loi, dès qu'existe une propriété par étages. La loi confère à la communauté des propriétaires d'étages une certaine autonomie juridique, ce qui n'est pas le cas pour la communauté des copropriétaires ordinaires. Selon l'art. 712l CC, la communauté des propriétaires d'étages peut être titulaire de droits et d'obligations, qu'elle peut exercer et exécuter en son nom; elle peut en son nom actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie (Steinauer, op. cit. n. 1302 s.). Ces aptitudes n'existent toutefois qu'en relation avec le but de la communauté, à savoir la gestion de l'immeuble; la communauté des copropriétaires d'étages ne peut agir en son propre nom qu'en tant qu'elle peut avoir des actifs résultant de sa gestion (Steinauer, op. cit. n. 1303, avec réf.). Envers les tiers, la communauté est représentée par un administrateur pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune (art. 712t al. 1 CC; Steinauer, op. cit. n. 1356). L'administrateur

peut agir en justice comme demandeur ou comme défendeur s'il y a été autorisé préalablement par l'assemblée; une telle autorisation n'est pas nécessaire en procédure sommaire (art. 712t al. 2 CC; Steinauer, op. cit. n. 1359). 2.2 En l'espèce, la communauté de copropriétaires intimée a formé contre l'appelante une demande en son propre nom, sans indiquer l'identité des membres la composant. A aucun moment, elle n'a fait valoir que l'immeuble dont lesdits membres sont copropriétaires était constitué en propriété par étages; une telle indication ne ressort pas des éléments versés à la procédure. On ignore donc si la communauté de propriétaires intimée est une communauté de copropriétaires ordinaires, dépourvue de la qualité pour agir en son nom, ou une communauté de copropriétaires par étages, disposant de cette même qualité en vertu des dispositions et principes rappelés ci-dessus. A supposer que cette dernière éventualité soit réalisée, l'intimée n'expose pas en quoi ses prétentions relèveraient des attributions de la communauté elle-même, plutôt que de celles du ou des copropriétaires d'étages concernés. L'éventuelle représentation de l'intimée par son administrateur aux fins du présent procès, lequel est soumis à la procédure ordinaire, suppose par ailleurs une autorisation de l'assemblée des copropriétaires, dont l'intimée ne fait pas davantage état. Il s'ensuit que le Tribunal a admis le bien-fondé de l'action intentée par l'intimée sans s'assurer que celle-ci disposait de la qualité pour agir et de la légitimation active, ce qu'il était - comme la Cour de céans - tenu d'examiner d'office. Par conséquent, le jugement entrepris sera annulé et la cause sera retournée au Tribunal pour instruction de ces questions et nouvelle décision. 3. 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 24 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/940/2015 rendu le 24 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4366/2014-3 OOD. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, 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 : 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 ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

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