

# **GE\_GERICHTE C/4768/2020 vom 22. August 2022**

GE Cour de justice, 2022-08-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_4768\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4768_2020)

FR: GE\_GERICHTE C/4768/2020 du 22 août 2022

IT: GE\_GERICHTE C/4768/2020 del 22 agosto 2022

## **Erwägungen**

### **E. 2**

L'appelante produit une pièce nouvelle devant la Cour. Etablie postérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et consistant en un tirage plus récent d'un extrait du registre du commerce (fait notoire, art. 151 CPC) déjà soumis au Tribunal, cette pièce est recevable (cf. art. 317 al. 1 CPC), ce qui n'est pas contesté.!

### **E. 3**

Sur le fond, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle ne disposait pas de la qualité pour agir en contestation de la résiliation de bail litigieuse et de l'avoir déboutée des fins de sa demande pour ce motif.!

#### **E. 3.1**

La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1 p. 127; 136 III 431 consid. 3.3 p. 434). Sont ainsi consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil - telle la société simple - qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 137 III 455 consid. 3.5). Il y a aussi consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes (art. 87 CPC; Jeandin, CR-CPC, 2019, n. 3a ad art. 70 CPC; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n. 488 ss p. 106 s.).

##### **E. 3.1.1**

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 136 III 431 consid. 3.1; 140 III 491 consid. 4.2.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. En tant qu'elle est propre à influencer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice (Bohnet, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, §75 n. 6 p. 928). En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires. C'est dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1; Bohnet, Procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2014, p. 125; Dietschy-Martenet, Bail à loyer et procédure civile, Bâle, 2018, p. 56). Les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée

contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive ayant pour conséquence le rejet de la demande (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 138 III 737 consid. 2; 137 III 455 consid. 3.5). Les règles sur la consorité nécessaire s'appliquent à tous les stades de la procédure. Les consorts doivent agir ensemble ou être actionnés conjointement pour saisir l'autorité de conciliation, transiger devant elle, acquiescer à la demande, se désister, faire opposition à une proposition de jugement, demander une décision, saisir le Tribunal, interjeter appel ou former recours (D. et B. Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, p. 93).

### **E. 3.1.2**

Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n. 501 p. 107). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (CdB 2006 p. 119; Dietschy-Martenet, Les colocataires de baux d'habitations ou de locaux commerciaux, in 19<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle, 2016, pp. 212 à 214). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, de façon à ce que le jugement à rendre déploie autorité de chose jugée matérielle à l'encontre de toutes les parties au contrat de bail, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 142 III 782 consid. 3.1.2; 140 III 598 consid.3.2; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 102).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il est constant que l'appelante a contesté en son seul nom la résiliation du bail litigieux devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, sans agir conjointement avec son colocataire E\_\_\_\_\_, ni attirer simultanément celui-ci à la procédure. En application des principes rappelés ci-dessus, il faut comme le Tribunal admettre que l'appelante est en conséquence privée de légitimation active, dès lors que les colocataires forment une consorité nécessaire aux fins de contester la résiliation de bail en question. Le fait que le conseil de l'appelante ait opportunément tenté d'ajouter le colocataire de celle-ci comme partie demanderesse lors de l'introduction de l'action devant le Tribunal ne lui est d'aucun secours, ce qu'elle ne conteste pas.

#### **E. 3.2.1**

C'est en vain que l'appelante invoque en l'espèce l'art. 648 al. 1 CC, qui confère à chaque copropriétaire la faculté de veiller aux intérêts communs. S'il est vrai que la doctrine déduit de cette disposition la faculté pour chaque copropriétaire de faire valoir certaines prétentions en justice, telles que l'action en revendication ou l'action en cessation de trouble (cf. Perruchoud in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 6 ad art. 648 CC), et qu'elle admet une application analogique de l'art. 648 al. 1 CC aux droits détenus en mains commune (cf. Kuonen in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 11 in fine ad art. 648 CC), cette même doctrine relève que lorsqu'il s'agit de faire valoir les prérogatives découlant de droits sur la chose, comme lorsqu'il s'agit de résister à des prétentions émises à

l'endroit de la chose, la consorité nécessaire s'impose, et ce en se référant expressément à la consorité matérielle nécessaire des colocataires, telle qu'elle découle des dispositions et principes rappelés sous consid. 3.1 à 3.1.2 ci-dessus (Perruchoud, op. cit., n. 8 ad art. 648 CC). Il n'y a dès lors pas lieu de déroger à ces principes pour ce motif.

### **E. 3.2.2**

L'argument de l'appelante selon lequel elle aurait agi en qualité de représentante de la société simple qu'elle forme avec son administrateur dans la titularité du bail litigieux ne peut quant à lui être suivi. L'art. 535 CO, cité par l'appelante, traite uniquement des questions de gestion interne, comme le relève l'intimée (cf. ég. Chaix in Commentaire romand, Code des obligations II, 2<sup>ème</sup> éd, 2017, n. 1 ad art. 535 CO), et les art. 543ss CO, qui règlent la représentation de la société simple envers les tiers, ne prévoient pas la possibilité pour un associé d'agir sans le concours des autres, même en cas d'urgence. Ces dispositions réservent les règles relatives à la représentation, dont les conditions ne sont pas réalisées en l'espèce. Comme indiqué ci-dessus, l'appelante n'a en effet pas déclaré contester la résiliation litigieuse au nom des deux colocataires et rien n'indique que l'intimée dût inférer des circonstances que l'appelante entendait alors également agir pour le compte de son colocataire, qui est une personne physique distincte, ni qu'il fût indifférent à l'intimée que la contestation émane de l'un ou de l'autre (cf. art. 32 al. 2 CO). Plus particulièrement, le fait que le dénommé E\_\_\_\_\_ soit l'administrateur unique de l'appelante, voire également son ayant droit économique, ce qui n'est pas contesté, ne signifie pas que celui-ci se confonde avec l'appelante, ni que les actes accomplis par cette dernière engagent nécessairement le prénommé à ses côtés. Si la loi prévoit que la volonté d'une personne morale s'exprime par ses organes (art. 55 al. 1 CC), elle ne prévoit pas que ces derniers soient à leur tour représentés ou engagés par cette volonté, sous réserve des éventuelles fautes commises (cf. art. 55 al. 3 CC). De même, si la jurisprudence admet que, dans certaines circonstances, un tiers puisse être tenu des engagements d'un débiteur avec lequel il forme une identité économique (Durchgriffstheorie ou principe de la transparence), tel ne peut être le cas que lorsque le fait d'invoquer la diversité des sujets constitue un abus de droit pour la personne recherchée (cf. ATF 144 III 541 consid. 8.3.1; ATF 132 III 489 consid. 3.2). Or, en l'espèce, ce n'est pas l'intimée qui soutient que la distinction entre l'appelante et son administrateur serait invoquée abusivement, dans une action qu'elle aurait dirigée contre l'un d'entre eux seulement. C'est au contraire l'appelante qui invoque elle-même qu'elle se confondrait avec son administrateur, pour échapper à la nécessité d'agir conjointement avec celui-ci contre l'intimée. Un tel cas de figure n'est à l'évidence pas visé par la jurisprudence susmentionnée.

### **E. 3.2.3**

On ne voit au surplus pas en quoi l'intimée, qui a pour sa part respecté les exigences formelles incombant au bailleur en notifiant le congé litigieux à chacun des colocataires au moyen des formules agréées, commettrait un abus de droit – ou aurait conduit le Tribunal à faire preuve de formalisme excessif (cf. art. 2 al. 2 CC) – en objectant que l'appelante n'est pas légitimée à contester seule la validité dudit congé. Comme relevé ci-dessus, le formalisme applicable en matière de résiliation de bail répond à un objectif d'intérêt public et a in fine pour but de protéger tout locataire, y compris contre d'éventuels abus d'un colocataire.

### **E. 3.3**

Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 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 (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 6 décembre 2021 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/919/2021 rendu le 4 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4768/2020. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.