

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15375/2009

ACJC/1145/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011**

Entre

**SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_**, p.a. \_\_\_\_\_ Genève,  
appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 avril 2010,  
comparant par Me Mike Hornung, avocat, 9, place du Bourg-de-Four, 1204 Genève, en  
l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

**Madame Y\_\_\_\_\_ et Monsieur Z\_\_\_\_\_**, domiciliés xx, rue de X\_\_\_\_\_, 1201  
Genève, intimés, comparant tous deux par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale  
6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

---

**EN FAIT**

- A.** Par acte déposé le 7 juin 2010 au greffe de la Cour de justice, la SOCIETE IMMOBILIERE DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_ appelle d'un jugement JTBL/574/2010 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 avril 2010, notifié aux parties par plis recommandés du 5 mai 2010, disant que le loyer annuel, sans charges, dû par Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ pour la location de l'appartement de 3 pièces, situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue de X\_\_\_\_\_, à Genève, reste fixé à 14'400 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2009, ordonnant à la bailleresse de restituer le trop-perçu de loyer et déboutant les parties de toutes autres conclusions.
- B.** Ledit jugement a été notifié à Z\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, demandeurs, ainsi qu'à la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_, défenderesse, les domiciles élus et les représentants des parties étant les mêmes que celles qui figurent sur l'acte d'appel.
- C.** L'appelante conclut sous l'identité suivante : «SOCIETE IMMOBILIERE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_» à la forme, à ce que l'appel soit reçu, au fond, principalement, à ce que le jugement querellé soit annulé et, cela fait et statuant à nouveau, à ce que la Cour déboute les intimés de toutes leurs conclusions.
- D.** Dans leur mémoire de réponse à l'appel du 8 juillet 2010, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ concluent, principalement, à ce que l'irrecevabilité de l'acte d'appel soit constatée et à ce que l'appelante soit déboutée de toutes ses conclusions, subsidiairement, à ce que le jugement entrepris soit confirmé et à ce que l'appelante soit déboutée de toutes ses conclusions.

Les intimés produisent un extrait Internet du Registre du Commerce de la République et Canton de Genève, établi au 8 juillet 2010, dont il ressort que la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_ a été radiée par suite de fusion, ses actifs et passifs envers les tiers ayant été repris par B\_\_\_\_\_ SA.

- E.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :
- a.** Par contrat du 6 février 2006, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, locataires, se sont liés avec la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_, bailleresse, pour la location d'un appartement de 3 pièces, situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue de X\_\_\_\_\_, à Genève.

Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale de 4 ans et 15 jours, du 15 février 2006 au 28 février 2010, se renouvelant par la suite tacitement d'année en année.

Par avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 6 février 2006, le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 14'400 fr. dès le 15 février 2006, puis à 20'400 fr., dès le 1<sup>er</sup> mars 2009.

La motivation figurant sur l'avis quant à la fixation du loyer est la suivante : «*Le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269 A lettre a CO). Pour le 2<sup>ème</sup> échelon dès le 1<sup>er</sup> mars 2009 : travaux à plus-value, prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a lettre b CO, loyer après la période de blocage en vertu de la LDTR permettant de rentrer l'investissement consenti pour les travaux, majoration de 500 fr. par mois*».

**b.** Par décision du 8 novembre 2007, le Département des Constructions et des Technologies de l'Information (DCTI) a soumis les travaux réalisés avant l'entrée des locataires dans l'appartement à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) et a autorisé rétroactivement ces travaux. La condition no 9 de cette autorisation a fixé pour une durée de 3 ans, avec effet rétroactif dès la remise en location à la suite des travaux, le loyer des appartements rénovés, à des montants n'excédant pas ceux figurant dans l'état locatif du 31 décembre 2006.

Pour l'appartement litigieux, ce loyer correspond à 14'400 fr. par an, charges non comprises.

**c.** De nouveaux travaux ont débuté dans l'immeuble à fin avril 2008.

**d.** Le 8 janvier 2009, la bailleresse a notifié aux locataires un avis de confirmation d'échelon, déclarant porter le loyer à 20'400 fr., dès le 1<sup>er</sup> mars 2009.

**e.** Par requête en fixation judiciaire du loyer du 22 juin 2009, les locataires ont conclu, principalement, à la constatation de la nullité du loyer fixé à 20'400 fr. par an dès le 1<sup>er</sup> mars 2009, à la fixation de ce loyer à 14'400 fr. et à la restitution du trop-perçu de loyer.

Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 20 novembre 2009, la cause a été portée au Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2009 par les locataires.

Ces derniers ont complété leurs écritures par courrier adressé le 23 décembre 2009 au Tribunal.

Dans ses écritures du 17 février 2010, la bailleresse a conclu à ce que les locataires soient déboutés de toutes leurs conclusions.

Par conclusions motivées du 19 février 2010, les locataires ont persisté dans leurs conclusions précédentes.

---

Fixée à plaider au 3 mars 2010, la cause a été gardée à juger à cette date.

**f.** Tout au long de la procédure de première instance, la bailleresse a plaidé sous la raison sociale «SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_».

**g.** A la consultation des sites Internet du Registre du Commerce fédéral, ainsi que du Registre du Commerce de la République et Canton de Genève, aucune inscription n'a jamais figuré pour la raison sociale «SOCIETE IMMOBILIERE DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_». Pas moins d'une vingtaine d'inscriptions figurent cependant, radiées ou toujours existantes, sous la raison sociale «SOCIETE IMMOBILIERE RUE DE X\_\_\_\_\_ ...», à laquelle est ajoutée un numéro (de la rue).

S'agissant de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_, le Registre du Commerce de la République et Canton de Genève mentionne qu'elle a été radiée au 20 janvier 2010, à la suite d'une fusion, les actifs et passifs envers les tiers ayant été repris par B\_\_\_\_\_ SA, à Carouge.

S'agissant de la Société B\_\_\_\_\_ SA, le même registre mentionne qu'elle a repris les actifs et passifs de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_, selon contrat de fusion du 16 décembre 2009.

En date du 26 janvier 2010, tant la radiation par suite de fusion de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_, que la reprise de cette société par B\_\_\_\_\_ SA, ont fait l'objet de publications dans la FOSC.

**F.** A l'audience de plaidoiries devant la Cour du 6 septembre 2010, les parties ont plaidé.

S'agissant du fait que dans l'assignation en 2<sup>ème</sup> instance figure la raison sociale «SOCIETE IMMOBILIERE RUE DE X\_\_\_\_\_», en lieu et place de «SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_», l'appelante a soutenu qu'il convenait de procéder à une rectification des qualités des parties, au regard de l'interdiction du formalisme excessif applicable en la matière et aucune confusion n'étant possible quant à son identité du fait de l'erreur de plume entachant la page d'en-tête du mémoire d'appel.

S'agissant de la radiation de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_, l'appelante a soutenu qu'il fallait procéder à une rectification des qualités des parties, dont la substitution devait en outre intervenir d'office. Elle s'est notamment référée à deux arrêts du Tribunal fédéral, l'un rendu le 9 juin 2009, dans la cause 2C\_895/2008, et l'autre le 6 août 2009, dans la cause 4A\_215/2009. Selon elle, une telle substitution devait intervenir de plein droit lors de fusions de sociétés, en particulier de reprise des actifs et passifs d'une société par une autre.

---

Les intimés ont contesté cette position, invoquant qu'une substitution n'était pas possible puisqu'il s'agissait dans le cas d'espèce d'un cas de disparition d'une partie.

Au surplus, les parties ont plaidé au fond, persistant dans leurs conclusions.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.
2. Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une contestation touchant à la protection contre les loyers abusifs, en référence au chapitre II du titre huitième du Code des Obligations, le Tribunal a statué en dernier ressort (art. 56P al. 1 aLOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 aLPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lettre d aLPC), à savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 2 ad art. 445 aLPC, no 6 et ss ad art. 292 aLPC).

Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le juge de première instance lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuves nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, *ibid*, et les réf., notamment SJ 1981, p. 334).

3. Il y a tout d'abord lieu que la Cour se penche sur la recevabilité de l'appel interjeté au nom de la SOCIETE IMMOBILIERE DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_.

**3.1.** L'acte d'appel en matière de baux et loyers est formé par une requête motivée, déposée ou adressée par pli recommandé en double exemplaire au greffe de la Cour de justice. Toutefois, le non-respect de l'exigence du pli recommandé, du double exemplaire ou de l'envoi au greffe de la Cour est dépourvu de sanction. Mais la requête d'appel doit contenir les éléments nécessaires à déterminer au moins l'identité des parties en présences, l'objet du litige et les conclusions de l'appelant. L'acte d'appel doit aussi énoncer les erreurs prétendues du jugement (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, *op. cit.*, n. 1 ad art. 444 et jurisprudence citée; ACJC/1412/1996 du 09.12.1996; ACJC/324/1991 du 20.12.1991).

La Cour examine avec un plein pouvoir d'appréciation la recevabilité des actes d'appel qui lui sont adressés.

**3.2.** A l'appui de ses conclusions en recevabilité de l'appel, l'appelante soutient qu'une substitution des parties devrait être opérée d'office, en référence à des arrêts rendus par le Tribunal fédéral.

Le premier, rendu le 9 juin 2009 dans la cause 2C\_895/2008, traite la question d'une fusion de sociétés, dans le cadre de laquelle la société reprenante est devenue débitrice des dettes d'impôts à la place de celle qui a été reprise. Considérant que lors d'une fusion de sociétés, la substitution des parties s'opérait de plein droit en vertu du droit fédéral, sans que le consentement de l'autre partie soit requis, le Tribunal fédéral a admis que la société reprenante détenait un intérêt digne de protection à procéder. Dès lors, le fait que la société reprise figure comme partie sur la décision attaquée n'y changeait rien, la substitution des parties par suite de fusion intervenant de plein droit et devant être prise en considération d'office.

S'agissant du deuxième arrêt, rendu le 6 août 2009 dans la cause 4A\_215/2009, il était question d'une substitution de parties qui s'était opérée de plein droit en vertu du droit fédéral, dans le cadre d'un mandat de recouvrement accordé à un groupe de créanciers, en vertu de l'art. 131 al. 2 LP, avec l'accord de tous les créanciers saisissants. Dans ce cadre, le Tribunal fédéral a rappelé qu'il est question de substitution de parties, lorsque, pendant le déroulement de l'instance, l'une des parties est remplacée par un tiers. Cette institution doit se distinguer en particulier de l'intervention, accessoire ou provoquée, de la consorité simple et de la simple rectification de la désignation d'une partie (ATF 131 chiffre 1 57 consid. 2.1.; 118 chiffre Ia 129 consid. 2a).

**3.3.** La question de la rectification des parties ne pose pas de problème en soi dans le cas d'espèce, dans la mesure où, bien qu'il soit regrettable qu'une raison sociale erronée figure sur la page d'en-tête du mémoire d'appel, les conclusions ont été prises au nom de la SOCIETE IMMOBILIERE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_, de sorte que l'on comprend qu'il s'agit de la même société que celle contre laquelle la demande a été introduite auprès du Tribunal des baux et loyers.

Toutefois, cette rectification des parties ne permet pas de remédier à l'autre vice de procédure capital qui entache le mémoire d'appel.

Dans le cas d'espèce, il ne fait pas de doute qu'au vu de la reprise des actifs et passifs de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_ par B\_\_\_\_\_ SA, suite à une fusion par absorption, une substitution des parties aurait dû intervenir d'office, pendant la procédure de première instance déjà.

La radiation de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_ et la reprise de cette dernière par B\_\_\_\_\_ SA devait être considérée comme notoire, puisqu'elles avaient fait l'objet de publications dans la FOOSC.

Cela étant, l'appelante aurait pu se prévaloir de cette argumentation juridique pour autant qu'elle ait elle-même dûment agi en conséquence, à savoir si l'appel avait été déposé au nom de la seule partie disposant d'un intérêt digne de protection et d'une personnalité juridique existante, en l'espèce B\_\_\_\_\_ SA.

Cela n'ayant pas été fait, les dispositions de procédure rappelées plus haut n'ayant pas été respectées, l'identité réelle de la partie appelante ne pouvait être connue ni des intimés, ni de la Cour de céans.

Dès lors, l'irrecevabilité de l'appel ne peut être que constatée par la Cour.

4. Au vu des conclusions litigieuses devant la Cour, à savoir la différence de loyer entre 20'400 fr. par année et 14'400 fr. par année représente 6'000 fr., montant qui, calculé sur 20 ans, permet de considérer la valeur litigieuse du cas d'espèce supérieure à 15'000 fr. au sens de l'art. 74 al. 1 lettre a LTF.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**Préalablement :**

Rectifie la qualité des parties, en ce sens que la partie appelante est la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_, en lieu et place de la SOCIETE IMMOBILIERE DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_.

**A la forme :**

Déclare irrecevable l'appel formé par la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/574/2010, rendu le 28 avril 2010 par le Tribunal des baux et loyers, dans la cause C/15375/2009-2L.

Condamne la SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE DE X\_\_\_\_\_ à un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur Jean-Marc STRUBIN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

**Indications des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 et 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 30 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 litigieuses des conclusions pécuniaires au sens de la LTF, supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 4).*