

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20872/2006

ACJC/731/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 16 JUIN 2008

Entre

X_____, **Y_____** et **Z_____**, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2007, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

et

CAP-CAISSE D'ASSURANCE DU PERSONNEL DE LA VILLE DE GENEVE ET DES SERVICES INDUSTRIELS, rue des Bains 35, case postale 242, 1211 Genève 8, intimée,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A. Par jugement du 27 août 2007, communiqué aux parties par pli du greffier du 6 novembre 2007, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable l'opposition formée par les locataires contre le jugement d'évacuation rendu par défaut le 4 juin 2007 et, statuant contradictoirement, a derechef condamné X_____, Y_____ et Z_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement no 61 de 3 pièces au 6^{ème} étage ainsi que la cave, situés dans l'immeuble sis avenue _____, 1212 Grand-Lancy à Genève. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Le Tribunal a considéré que le congé pour défaut de paiement du loyer notifié par la CAP-CAISSE D'ASSURANCE DU PERSONNEL DE LA VILLE DE GENEVE ET DES SERVICES INDUSTRIELS (ci-après : la CAP) remplissait l'ensemble des conditions prévues à l'art. 257d al.1 CO. Il a notamment retenu que la CAP avait la capacité d'ester en justice.

- B. Par acte d'appel du 7 décembre 2007, X_____, Y_____ et Z_____ concluent à l'annulation du jugement précité et à ce que la Cour, statuant à nouveau, constate principalement la nullité du congé notifié le 15 juin 2006 et subsidiairement, achemine les appelants à prouver les faits allégués dans leurs écritures. Les appelants ont produit quatre pièces dont trois figuraient déjà à la procédure ainsi qu'un extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble concerné.

Les appelants font valoir que le congé est nul dès lors que la CAP n'a pas la personnalité juridique. Par conséquent, n'étant pas sujet de droits et d'obligations, elle ne pouvait s'engager en qualité de bailleresse aux termes du contrat signé par les locataires. En tant que la CAP avait seule notifié l'avis de résiliation en cause, celui-ci était donc nul.

Par mémoire du 11 janvier 2008, l'intimée a conclu à la confirmation du jugement entrepris. Elle a produit trois pièces nouvelles suivies d'un chargé de pièces complémentaires déposé le 4 février 2008, lequel a été accepté par sa partie adverse.

Les parties ont plaidé lors de l'audience du 4 février 2008. La CAP a insisté sur le fait que la gestion immobilière figurait parmi ses attributions. Elle s'acquittait par ailleurs de l'impôt immobilier. Même si elle ne disposait pas de la personnalité juridique, elle pouvait être sujet d'obligations en tant qu'établissement public autonome. Elle pouvait donc valablement conclure des contrats de bail. Enfin, il n'était pas nécessaire, pour la validité desdits contrats, qu'elle soit propriétaire de l'immeuble concerné. Les appelants ont souligné que la CAP n'était au contraire pas un sujet de droits et d'obligations ni n'était propriétaire de l'immeuble précité. L'ensemble des obligations financières relatives au parc immobilier était en réalité

assumé par la Ville et l'Etat de Genève ainsi que les Services Industriels. En outre, même si le comité de gestion disposait de certaines attributions, la gestion immobilière était déléguée à un service de la Ville.

C. Les faits suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un bail portant sur un appartement de trois pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble situé avenue _____ au Grand-Lancy depuis le 1^{er} novembre 2005. L'échéance contractuelle a été arrêtée au 31 octobre 2010.

L'immeuble est propriété de l'Etat, des Services Industriels et de la Ville de Genève.

Le loyer annuel s'élève à 9'636 fr., charges non comprises, soit 803 fr. par mois. Les charges ont été arrêtées à 600 fr. par année, soit 50 fr. par mois.

b. Par pli LSI du 9 mai 2006, A_____, régie mandataire de la bailleuse, a mis en demeure les locataires de payer un montant total de 3'412 fr. dans un délai de 30 jours, correspondant aux loyers et charges impayés pour le mois de janvier 2006 ainsi que pour les mois de mars à mai 2006. A cette occasion, les locataires ont été avertis qu'ils s'exposaient à une résiliation anticipée de leur bail en cas de défaut de paiement dans le délai imparti.

c. Le loyer réclamé n'ayant pas été payé dans le délai comminatoire, le bail a été résilié le 15 juin 2006 avec effet au 31 juillet 2006 au moyen de la formule officielle sur la base de l'art. 257d CO.

d. La bailleuse a saisi la Commission de conciliation d'une requête en évacuation le 29 août 2006.

e. Les parties ont signé un procès-verbal de conciliation le 18 octobre 2006 aux termes duquel les locataires ont reconnu devoir un arriéré de 5'620 fr. à cette date qu'ils s'engageaient à rattraper par des versements mensuels de 562 fr. chaque 30 du mois, la première fois le 30 octobre 2006. La bailleuse s'est engagée à retirer le congé une fois l'arriéré comblé selon les modalités précitées. En cas de retard de plus de 15 jours dans le versement d'une mensualité ou d'un acompte, le solde serait immédiatement exigible et, sur relance du propriétaire, l'autorisation de citer serait délivrée ou la cause reconvoquée.

f. Les locataires ne sont pas parvenus à tenir cet engagement, si bien que la Commission a délivré l'autorisation d'introduire le 16 avril 2007 et le Tribunal a été saisi le 20 avril suivant.

g. Convoqués pour une audience de comparution personnelle le 4 juin 2007, les locataires n'ont pas comparu. L'évacuation a dès lors été prononcée par défaut selon jugement du Tribunal du 4 juin 2007, notifié le 18 juin suivant.

h. Par courrier du 18 juillet 2007, l'ASLOCA s'est constituée pour la défense des intérêts des locataires et a formé opposition audit jugement. Elle sollicitait par ailleurs le renvoi de la cause devant la Commission sociale, les locataires se trouvant dans une situation financière difficile et il y avait lieu d'examiner la possibilité d'un accord de rattrapage.

i. Par pli du 8 août 2007, la bailleresse s'est opposée à ce renvoi et a rappelé que les locataires avaient été incapables de respecter l'accord signé devant la Commission. En outre, l'arriéré s'élevait désormais à 4'225 fr. 65 et aucun versement n'était parvenu à la régie depuis le 20 juin 2007.

j. Les parties ont été reconvoquées devant le Tribunal le 27 août 2007. La régie a précisé qu'une seule mensualité avait été versée dans le délai comminatoire et que l'arriéré s'élevait à 3'480 fr. 85. Les locataires ont persisté à solliciter le renvoi en Commission sociale et, pour la première fois, ont soulevé l'irrecevabilité de la demande au motif que la CAP, dépourvue de la personnalité juridique, ne pouvait ester en justice.

k. Le Tribunal a prononcé l'évacuation des locataires par son jugement du 27 août 2007, communiqué toutefois le 6 novembre suivant seulement.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Conformément à l'art. 443 al. 1 LPC, les jugements du Tribunal des baux et loyers peuvent, dans les limites de la loi, faire l'objet d'un appel devant la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès leur notification.

En l'espèce, expédié au greffe de la Cour dans le délai prescrit et selon la forme requise, l'appel est recevable.

2. Selon sa jurisprudence constante en la matière, la Cour n'attribue pas une valeur litigieuse déterminée au jugement d'évacuation quelle que soit la cause de la résiliation du bail (SJ 1997, p. 538; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 50 n. 11). La Cour revoit ainsi la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC). Il en résulte que la cognition de la Cour est ainsi complète, tant en fait qu'en droit. Sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 291 n. 15 et ad art. 445 n. 2).

A cet égard, les pièces nouvelles produites par les deux parties sont donc recevables.

-
- 3. 3.1** La capacité d'être partie est le complément nécessaire de la jouissance des droits civils. Cette question relève exclusivement du droit fédéral. Il appartient au juge de l'examiner d'office. Le défaut de personnalité juridique exclut en principe la qualité de partie, sauf dans le litige touchant à l'existence même de la personnalité juridique. Le défaut de capacité d'être partie emporte l'irrecevabilité de la demande (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 1, n.3).

La capacité d'ester en justice est le corollaire en procédure de l'exercice des droits civils. Celui qui peut faire produire à ses actes des effets juridiques doit pouvoir demander au juge la reconnaissance de ses droits (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 3, n.2 et 3).

3.2 Les personnes morales au sens des art. 52 et ss CC ont la jouissance et l'exercice des droits civils. Le droit public n'est toutefois pas tenu aux types limitatifs prévus par le droit privé. Le droit public peut dès lors créer toutes les formes de collectivités et d'établissements qu'il souhaite, les organiser comme il l'entend et les soumettre aux règles qu'il désire. L'acquisition de la personnalité morale de droit public entraîne la personnalité morale également dans les relations fondées sur le droit privé (KNAPP, Précis de droit administratif, 1991, p. 521). L'art. 59 CC réserve ainsi expressément le droit public de la Confédération et des cantons pour les corporations ou les établissements qui lui sont soumis.

Une collectivité publique est un groupement de personnes qui constitue une personne morale de droit public (Confédération, cantons, communes). Il s'agit d'une corporation de droit public au sens des art. 52 al. 2 et 59 al. 1 CC (GRISEL, Traité de droit administratif, volume I, 1984, p. 193). Les services décentralisés sont créés par la Confédération, un canton ou une commune qui fixe leurs buts, exerce sur eux un pouvoir de surveillance et, en général, s'intéresse financièrement à leur gestion, participant à leurs bénéfices ou à leurs pertes. Ces services, détachés de l'autorité exécutive supérieure, forment des entités qui disposent d'une autonomie plus ou moins large. La collectivité qui a institué le service décentralisé l'organise elle-même. Le législateur règle les questions fondamentales, les solutions de détail étant arrêtées par l'autorité exécutive supérieure. Cette notion large embrasse les établissements publics, les fondations publiques et des institutions spéciales (GRISEL, op. cit., p. 197-198 et 223). Le domaine des assurances sociales connaît de nombreuses entités administratives autonomes (CNA, caisses publiques de chômage, caisses publiques de compensation, caisses de pension de la fonction publique (MOOR, Droit administratif, volume III, 1992, p. 48). La loi peut ou non octroyer à cette entité décentralisée la personnalité morale.

3.3 La loi fédérale de prévoyance professionnelle limite les possibilités de choisir la forme juridique des institutions de prévoyance. Il ne peut s'agir que de

fondations, de sociétés coopératives ou d'institutions de droit public (art. 48 al.2 LPP). Les institutions de droit public, appelées généralement caisses de pensions de droit public ou caisses de pensions publiques, sont organisées par la législation cantonale ou fédérale qui les établit et sont de surcroît assujetties aux règles d'organisation et de contentieux de la LPP. Elles jouissent d'une certaine autonomie, avec ou sans personnalité juridique propre, et bénéficient dans la plupart des cas d'une garantie publique. Elles concernent les salariés de la Confédération, des cantons et des communes et d'autres employeurs de droit public (tels que les établissements et les entreprises de la Confédération) (Carl HELBLING, *Les institutions de prévoyance et la LPP*, 1991, p. 55-59; Meinrad PITTET, *Les caisses de pensions publiques suisses*, éd. Slatkine, 2005, p. 16). La loi n'impose toutefois pas que les institutions de droit public soient dotées de la personnalité juridique. En revanche, les caisses de pension jouissent d'une autonomie relativement importante dès lors qu'aux termes de l'art. 49 al.1 LPP, les institutions de prévoyance peuvent, dans les limites légales, adopter le régime de prestations, le mode de financement et l'organisation qui leur conviennent. La loi dispose en outre que les caisses de pension doivent administrer leur fortune de manière à garantir la sécurité des placements, un rendement raisonnable, une répartition appropriée des risques et la couverture des besoins prévisibles de liquidités (art. 71 al. 1 LPP).

3.4 Selon la jurisprudence, si la personnalité morale confère indiscutablement la capacité d'agir en justice, cette capacité peut aussi être reconnue par le législateur à des établissements publics qui en sont démunis. Il en va ainsi de la CAP dès lors que l'art. 86 al. 1 de ses statuts, adoptés, notamment, par le Conseil municipal de la Ville de Genève et par le Conseil d'Etat du canton de Genève, prévoit que la caisse est représentée auprès des autorités publiques ainsi qu'en matière judiciaire, par le Président du comité de gestion. Cette disposition est suffisamment explicite pour attribuer à la CAP la capacité d'ester en justice (ATF 127 V 29). A cette occasion, le Tribunal fédéral s'est référé à une précédente jurisprudence datant de 1976, aux termes de laquelle il avait reconnu la capacité d'ester en justice et la légitimation passive des CFF, entité administrative décentralisée et jouissant d'une certaine autonomie à l'égard de l'administration fédérale, quand bien même elle était dépourvue de la personnalité juridique (les CFF sont depuis devenus une société anonyme de droit public, jouissant de la personnalité juridique, RS 742.31, art. 24 et 25). Les CFF étaient ainsi valablement engagés contractuellement sous l'angle du droit privé lorsqu'ils délivraient des titres de transport ou louaient un casier à bagages aux usagers (ATF 102 Ib p. 314 et ss; cf. ég. ATF 91 I p. 223 et ss; ATF 98 Ib p. 63 et ss).

3.5 En l'espèce, la CAP est une caisse de pension de droit public, sans personnalité juridique propre (art. 1 al. 6 de ses statuts au 1^{er} janvier 2008, adoptés par le Conseil municipal de la Ville de Genève le 7 novembre 2007, le Conseil d'administration des Services Industriels de Genève le 1^{er} février 2007 et par le

Conseil d'Etat le 7 mars 2007). Elle est un service commun de ces trois administrations et assure ses membres, soit le personnel desdites administrations, contre les conséquences économiques résultant de la vieillesse, de l'invalidité et du décès en garantissant les prestations correspondant aux statuts (art. 1 al. 2). Elle est inscrite dans le registre de la prévoyance professionnelle et applique la LPP.

Elle jouit d'une importante autonomie. Elle dispose en particulier de ses propres ressources, soit essentiellement les cotisations statutaires des assurés et des employeurs ainsi que les revenus de sa fortune (art. 19 al. 1). Elle établit également ses propres comptes (art. 82) Elle est gérée par un comité de gestion de 18 membres, issus des administrations concernées et nommés respectivement par les assurés et par le Conseil administratif de la Ville, le Conseil d'administration des SIG, le Conseil d'Etat et par l'Association des communes genevoises (art. 69). Le comité de gestion a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration générale de la Caisse et notamment celui de gérer la fortune de la Caisse (art. 75 al. 1 lit. e). Il se charge ainsi de placer les actifs de la Caisse de manière à garantir la sécurité des placements, à obtenir un rendement raisonnable, une répartition appropriée des risques et la couverture des besoins prévisibles en liquidités (art. 81 al. 2). L'art. 85 stipule que les biens affectés et gérés par la Caisse sont propriété commune de la Ville de Genève, des Services Industriels et de l'Etat de Genève avec affectation exclusive à la CAP. La Caisse est essentiellement soumise au contrôle d'un organe agréé au sens de la LPP et d'un expert en matière de prévoyance professionnelle (art. 87).

Par conséquent, conformément à la doctrine et à la jurisprudence rappelées supra, il convient de considérer que les attributions et l'autonomie qui lui ont été conférées par le droit public sont suffisantes pour lui permettre notamment d'être partie à des contrats de bail concernant les immeubles propriétés de la Ville, des SIG et de l'Etat de Genève, quand bien même elle n'a pas la personnalité juridique. Lesdites entités ont elles-mêmes consenti à cette délégation. Sa capacité d'ester en justice a également été reconnue en bonne logique par le Tribunal fédéral. Il n'y aurait en effet aucun sens à accorder à la Caisse le pouvoir de gérer des biens immobiliers dont les revenus participent aux ressources de la Caisse et à lui reconnaître la capacité d'ester en justice mais à lui refuser la capacité de conclure un bail concernant les biens immobiliers en question.

Il en résulte que l'avis de résiliation pour défaut de paiement notifié aux appelants par la CAP est également valable.

4. Pour le surplus, les appelants n'invoquent aucun grief concernant la validité matérielle du congé. Ils ne remettent pas en question, à juste titre, le jugement du Tribunal en tant qu'il a considéré que la résiliation remplissait les conditions prévues à l'art. 257d CO. Leur évacuation des locaux devra ainsi être confirmée.

5. Le jugement querellé sera donc confirmé.
6. Les appelants qui succombent seront condamnés au paiement d'un émolument d'appel de 300 fr. envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).
7. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. vu le montant du loyer annuel (10'236 fr.) et la prochaine échéance du bail (31 octobre 2010).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par X_____, Y_____ et Z_____ contre le jugement JTBL/982/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2007 dans la cause C/20872/2006-6-E.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Condamne X_____, Y_____ et Z_____, pris conjointement et solidairement entre eux, à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Mesdames Nathalie THURLER et Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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 : cf. considérant 7.