

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22583/2008

ACJC/566/2010

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**AUDIENCE DU LUNDI 17 MAI 2010**

Entre

**X**\_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2009, comparant par Me Dominique LEVY, avocat, rue Prévost-Martin 5, case postale 60, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

Et

**SOCIETE IMMOBILIERE Y**\_\_\_\_\_, intimée

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement du 31 août, communiqué aux parties par pli du 18 septembre 2009, le Tribunal des baux et loyers a débouté X\_\_\_\_\_ de sa requête tendant à faire constater la nullité des congés notifiés par la SOCIETE IMMOBILIERE Y\_\_\_\_\_ (ci-après : SI Y\_\_\_\_\_) le 30 septembre 2008 pour quatre appartements situés aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis 11, rue \_\_\_\_\_ à Genève. En substance, le Tribunal a retenu que les baux litigieux avaient été conclus en commun par X\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_. Comme ceux-ci étaient locataires communs, une contestation de congé émanant du seul X\_\_\_\_\_ n'était pas valable, raison pour laquelle il devait être débouté de sa requête en contestation de congé.

Par acte déposé au greffe de la Cour le 25 septembre 2009, X\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement dont il demande l'annulation. Soutenant être le représentant autorisé de la société simple formée par lui-même et A\_\_\_\_\_, il prétend avoir valablement saisi la juridiction des baux et loyers de la présente contestation de congé. Il reprend ainsi ses conclusions de première instance.

La SI Y\_\_\_\_\_ n'a pas déposé de réponse dans le délai imparti par la Cour pour ce faire. Lors de l'audience du 7 décembre 2009, X\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Pour sa part, la SI Y\_\_\_\_\_ ne s'est pas présentée.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier.

**a.** Le 5 décembre 2007, la SI Y\_\_\_\_\_ a donné en location quatre appartements de deux pièces No 41, 42, 51 et 52 situés aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis 11, rue \_\_\_\_\_ à Genève. Les locataires étaient désignés dans ces baux sous la dénomination "*Monsieur X\_\_\_\_\_ et Monsieur A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement responsables entre eux*".

Les baux étaient tous conclus aux mêmes conditions, soit pour une durée de cinq ans du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2012 et pour un loyer mensuel de 1'020 fr. charges comprises.

**b.** Au dire de X\_\_\_\_\_, les appartements précités sont utilisés par des prostituées. Dans ces appartements, les pièces ont été pourvues de cloisons, amovibles selon ce qu'affirme X\_\_\_\_\_. Ce dernier soutient par ailleurs que B\_\_\_\_\_, précédent propriétaire de l'immeuble, avait donné son accord à de telles installations. Aucun document ne démontre l'existence d'un tel accord.

La SI Y\_\_\_\_\_ a indiqué avoir su que les appartements litigieux étaient occupés par des prostituées. A son sens, l'installation des cloisons modifierait la

destination des locaux : il ne s'agirait ainsi plus de locaux d'habitation, mais de locaux commerciaux.

c. Par courrier du 8 avril 2008, la SI Y\_\_\_\_\_ a demandé aux deux locataires de déposer les parois construites dans chaque pièce des appartements donnés en location, faute de quoi les baux seraient résiliés. Cette demande a été répétée aux deux locataires le 16 juin 2008, un délai leur étant imparti pour s'exécuter avant le 23 juillet 2008.

Dans la mesure où les locataires n'ont pas donné suite à la demande de déposer des parois, la SI Y\_\_\_\_\_ a résilié les baux par avis officiel du 12 août 2008 pour le 30 septembre 2008. Il n'est pas contesté que ces avis ont été adressés séparément à X\_\_\_\_\_ et à A\_\_\_\_\_.

d. Le 10 septembre 2008, X\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en annulation des quatre résiliations précitées. Il a fait valoir que ce motif du congé était "*folklorique*" et ne constituait qu'un prétexte destiné à permettre au bailleur de récupérer des appartements ayant un loyer raisonnable. Ces requêtes étaient rédigées au nom du seul X\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ ne les a pas contresignées.

A la suite de l'échec de ces conciliations, X\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux et loyers des présentes requêtes en contestation de congé, jointes par la suite en une seule procédure. Ces requêtes sont rédigées au nom du seul X\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ ne les a pas contresignées.

e. Lors de la comparution personnelle des parties devant le Tribunal le 29 janvier 2009, X\_\_\_\_\_ a expliqué que A\_\_\_\_\_ n'avait pas contesté lui-même les congés car celui-ci ne s'occupait pas des "*problèmes administratifs*". De son côté, la SI Y\_\_\_\_\_ a confirmé les motifs invoqués précédemment pour mettre fin au bail.

A l'issue de cette audience, un délai a été imparti à la SI Y\_\_\_\_\_ pour répondre à la demande. Aucune réponse n'a été déposée dans le délai. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 9 juin 2009, mentionnant sur la feuille d'audience que les parties persistaient dans leurs conclusions.

Par courrier du 3 septembre 2009 en rapport avec les procédures parallèles en évacuation des appartements litigieux, la SI Y\_\_\_\_\_ a sollicité du Tribunal d'annuler une audience prévue à l'origine le 17 septembre 2009 : en raison de pourparlers entre les parties, en effet, l'instruction ne devait être reprise qu'en janvier 2010. Ce courrier mentionne que Me Dominique Levy est "*avocat de Messieurs X\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_*". En l'état, cette procédure n'a pas donné lieu à un jugement de la part du Tribunal.

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

### **EN DROIT**

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).

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.

**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 (LCHAT, 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 consorcié 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.

**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 (LCHAT, 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.

**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 civil (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.

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

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

Déclare irrecevable l'appel formé par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/950/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2009 dans la cause C/22583/2008-4-B.

Condamne X\_\_\_\_\_ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

**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.*