

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24485/2010

ACJC/203/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 FEVRIER 2013

Entre

Monsieur A_____, domicilié rue B_____ 21, 1207 Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2012, comparant par Me Karin Baertschi, avocate, rue du 31-Décembre 41, 1207 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, représentés par l'agence immobilière ROSSET & Cie, ayant son siège rue des Charmilles 28, case postale 518, 1211 Genève 13, intimés,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.02.2013.

EN FAIT

- A. Par acte expédié à la Cour de justice le 7 mai 2012, A_____ a formé appel contre le jugement JTBL/260/2012, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2012, notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 26 mars 2012.

Dans ce jugement, le Tribunal a débouté A_____ des fins de sa demande et débouté les parties de toutes autres conclusions.

- B. A_____ conclut, à la forme, à ce que son appel soit déclaré recevable, au fond, principalement, à l'annulation du jugement attaqué et, cela fait, statuant à nouveau, à ce que la Cour annule le congé notifié par avis de résiliation du bail du 30 juin 2010, enjoigne en conséquence aux intimés d'établir un contrat de bail à loyer en sa faveur et les déboute de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

L'appelant conteste l'argumentation du Tribunal des baux et loyers qui a jugé qu'il n'était pas habilité à agir seul en contestation du congé, dans la mesure où sa sœur, E_____, autre colocataire, s'était clairement désolidarisée de la procédure.

Il prétend également que le Tribunal a fait preuve de formalisme excessif en ne considérant pas valable sa contestation de congé, faite en son seul nom, alors qu'il était le seul dont les intérêts étaient lésés par ce congé. La nécessité d'attirer sa sœur à la procédure, retenue par le Tribunal des baux et loyers, était également constitutive de formalisme excessif.

A l'appui de son appel, A_____ produit une nouvelle pièce, à savoir un courrier de E_____, daté du 1^{er} juin 2010, adressé à son conseil, aux termes duquel la rédactrice précise n'avoir connu ni son père, ni son frère.

- C. Dans leurs écritures de réponse du 11 juin 2012, les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris et à ce que A_____ soit débouté de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

Ils contestent la recevabilité de la pièce nouvelle produite par l'appelant et soutiennent l'argumentation du Tribunal des baux et loyers, s'agissant du défaut de légitimation active de A_____, lequel a agi seul en contestation du congé notifié à lui-même et à sa sœur, E_____, après le décès de leur père, A_____, dont ils étaient seuls héritiers.

D. Les éléments pertinents suivants ressortent du dossier :

Par contrat du 29 novembre 1994, la SI F_____, bailleresse, et G_____, locataire, représenté par G_____, tuteur général, se sont liés pour la location d'un appartement de 3 pièces, situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis, rue B_____ 21, à Genève.

La location a été prévue du 1^{er} décembre 1994 jusqu'au 31 décembre 1995, renouvelable par la suite tacitement d'année en année, sauf préavis de réalisation donné 3 mois à l'avance.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 13'452 fr. par an, les acomptes provisionnels pour charges annuelles ayant été adaptés à 1'920 fr. par an, à compter du 1^{er} mai 2008, selon avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 4 mars 2008.

A cette date, l'immeuble avait déjà été acquis par C_____ et D_____, ainsi devenus bailleurs.

G_____ est décédé à Thônex, le 10 février 2010, laissant comme seuls héritiers, E_____, née _____, ainsi que A_____. Un autre fils, H_____ était prédécédé en 2004.

Par courrier adressé le 18 mars 2010 à la régie en charge de la gestion de l'immeuble, le conseil de A_____ l'a informée du décès de G_____ et du fait que A_____ désirait conserver l'appartement, dans lequel il avait vécu de nombreuses années avec son père. Il était demandé à la régie d'établir un avenant au bail, afin que ce dernier soit formellement inscrit au nom de A_____.

Par courrier du 30 mars 2010, la régie sollicitait la transmission d'un certificat d'héritier en bonne et due forme, de manière à pouvoir transmettre la requête de A_____ à son mandant.

Par courrier du 22 avril 2010, le conseil de A_____ répondait avoir reçu le mandat de représenter ce dernier, mais non pas l'autre héritière de feu G_____, laquelle ne répondait pas à ses demandes. Il lui était par conséquent impossible de fournir un certificat d'héritier, faute pour les deux héritiers d'agir en commun.

Par courrier du 28 avril 2010, la régie indiquait avoir pris bonne note du contenu de la lettre du conseil de A_____, mais confirmait la nécessité de la production d'un certificat d'héritier en vue de l'évolution du dossier. Elle précisait néanmoins que le propriétaire avait déjà l'intention de récupérer le logement.

Par avis de résiliation de bail et courrier accompagnateur du 30 juin 2010, adressés à l'hoirie de feu G_____, soit pour elle A_____, H_____ et E_____.

à l'adresse de l'appartement, la régie a déclaré mettre fin au bail avec effet au 31 décembre 2010, les propriétaires souhaitant pouvoir relouer cet objet à une personne de leur choix.

Par courrier adressé le 16 juillet 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a indiqué contester la résiliation du contrat de bail, dans la mesure où il était depuis 16 ans locataire de l'appartement avec son père.

Par courrier du 9 novembre 2010, adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, E_____ a indiqué ne pas entrer en matière et renoncer à tous ses droits concernant le bail de l'appartement sis rue B_____ 21.

Par courrier adressé le 28 février 2011 au conseil de son frère, E_____ lui a confirmé lui être reconnaissante de bien vouloir la représenter dans le cadre de la procédure convoquée en conciliation le 14 mars 2011. E_____ a ajouté ne pouvoir que confirmer les termes de son courrier du 9 novembre 2010 adressé à la Commission de conciliation, à savoir n'être pas concernée par l'affaire et renoncer à tous ses droits relatifs au bail. Elle demandait également au conseil destinataire de son courrier de lui indiquer si sa convocation en comparution personnelle nécessitait absolument sa présence à l'audience précitée, auquel cas elle s'y rendrait.

Par courrier adressé le 23 mars 2011 au conseil de A_____, la régie en charge de la gestion de l'immeuble lui a proposé en location un appartement de 3 pièces, situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue François-Meunier 1, à Carouge, à partir du 16 avril 2011, pour un loyer mensuel de 1'100 fr., plus charges mensuelles de 140 fr. et frais de téléseuil de 25 fr.

Par courrier du lendemain, la régie lui a proposé un studio situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis chemin de la Tour de Champel 3, à Genève, à compter du 16 avril ou du 1^{er} mai 2011, à confirmer, pour un loyer mensuel de 850 fr., avec charges mensuelles de 80 fr. et frais de téléseuil de 25 fr.

Par décision no 305 du 21 novembre 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré irrecevable la demande de A_____, constaté que le bail avait été valablement résilié pour le 31 décembre 2010 et débouté les parties de toutes autres conclusions. La Commission a considéré que la succession de feu G_____ n'ayant été partagée qu'à fin 2010, ses deux héritiers, A_____ et E_____, auraient dû agir de concert pour contester la résiliation du contrat de bail, la loi exigeant une consorité nécessaire dans ce cas.

Par requête en contestation de congé du 1^{er} décembre 2011, A_____ a porté l'affaire auprès du Tribunal des baux et loyers. Il a conclu à l'annulation du congé et à ce que les bailleurs soient enjoins d'établir un contrat de bail en sa faveur.

Il a agi en son seul nom et a assigné C_____ et D_____, seuls.

Il a indiqué se considérer comme légitimé à agir seul, dans la mesure où E_____ avait clairement renoncé à ses droits relatifs au bail, se fondant sur un arrêt du Tribunal fédéral paru aux ATF 116 Ib 447. S'agissant de l'annulation du congé, il a indiqué disposer d'un intérêt prépondérant à pouvoir résider dans le logement, dans la mesure où il y vivait depuis plus de 16 ans avec son père et où les bailleurs ne faisaient valoir aucun inconvénient majeur en raison de cette situation.

Dans leur mémoire de réponse du 30 janvier 2012, C_____ et D_____ ont conclu, principalement, à ce que la requête du 16 juillet 2010 de A_____ soit déclarée irrecevable et subsidiairement, à ce que le congé notifié le 30 juin 2010 pour le 31 décembre 2010 soit déclaré valable et à ce que A_____ soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont notamment produit un courrier reçu par l'ancienne régie en charge de la gestion de l'immeuble, le 30 novembre 1994, du Service du Tuteur général, dans lequel ce dernier sollicitait l'octroi de l'appartement litigieux en location en faveur de G_____, sans aucune mention du fait qu'il occuperait cet objet avec une autre personne.

Lors de l'audience de plaidoiries du 27 février 2012, les parties ont renoncé à plaider et persisté dans leurs conclusions.

- E.** Dans la mesure utile à l'issue du présent litige, les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie «EN DROIT» ci-dessous.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er 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 après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. **2.1.** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).
2.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2., page 47).

Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 4 septembre 2007, rendu dans la cause 4A_217/2007, consid. 1; LACHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, page 49).

2.3. En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 13'452 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.4. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). En application de l'art. 145 al. 1 let. a CPC, les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus.

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, page 186).

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

3. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

3.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2. Dans le cas d'espèce, l'appelant a produit une pièce nouvelle en appel, dont il est établi qu'elle existait d'ores et déjà à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges.

Ne visant pas de faits notoires, cette pièce «nouvelle», ne saurait être admise.

La pièce produite par l'appelant sera par conséquent écartée.

4. La demande a été rejetée pour le motif que les colocataires, deux seuls héritiers de feu G_____, formaient une consorité nécessaire et que l'action ne pouvait pas être dirigée par un seul d'entre eux, qui plus est, en son seul nom.

L'appelant conteste cette construction juridique.

4.1. Dans le cas d'espèce, la procédure, entamée par la contestation de congé adressée par A_____ à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 16 juillet 2010, soit avant l'entrée en vigueur du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC), a été instruite selon l'ancien droit jusqu'à la fin de la première instance.

A teneur de l'art. 404 al.1 CPC, l'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge au regard de ce droit, soit en l'occurrence l'ancienne loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC).

4.2. A teneur de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Sous l'ancien droit, l'autorité de conciliation s'efforçait d'amener les parties à un accord (art. 273 al. 4, 1ère phrase, aCO); si elle n'y parvenait pas, elle rendait une décision sur les prétentions en annulation du congé (art. 273 al. 4, 2ème phrase, aCO). La partie qui succombait pouvait saisir le juge dans les 30 jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devenait définitive (art. 273 al. 5 aCO). Cette règle était répétée à l'art. 274f al. 1, 1ère phrase, aCO.

L'autorité de conciliation avait déjà pour mission principale d'amener les parties à régler leur différend à l'amiable (cf. art. 274a al. 1 let. b et 274e al. 1 aCO). A la suite d'une modification législative, les compétences de l'autorité de conciliation ont été élargies dans le sens où il a été prévu qu'elle pouvait rendre, dans certains cas, une décision (art. 274e al. 2, 1ère phrase, aCO). Cette innovation de la législation n'a cependant pas eu pour but de transformer l'autorité de conciliation en un juge de première instance. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la "décision" de l'autorité de conciliation revêtait un caractère sui generis, qu'elle ne constituait pas un jugement de première instance et qu'elle devait être qualifiée de pré-décision rendue prima facie; le Tribunal fédéral a ajouté que le seul effet juridique de cette décision, en cas de contestation par l'une des parties, était de répartir le rôle des parties dans la procédure judiciaire (ATF 121 III 266 consid. 2b p. 269; 117 II 421 consid. 2 p. 424).

Quand une des parties au moins saisit valablement le juge, la "décision" de l'autorité de conciliation est ainsi mise à néant (ATF 135 III 253, consid. 2.2 et 2.4).

C'est dans ce contexte que la procédure devant la Commission de conciliation doit être considérée comme assouplie par rapport aux règles usuelles de la procédure et que les autorités doivent être particulièrement attentives à l'interdiction du formalisme excessif.

4.3. Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Certes, cette disposition ne s'appliquait pas en l'espèce (le CPC étant entré en vigueur le 1er janvier 2011), mais elle ne fait que formuler un principe découlant du droit matériel qui s'imposait déjà aux procédures cantonales. Lorsque - comme c'est le cas en l'espèce - la demande relève du droit matériel fédéral, celui-ci peut impliquer que l'objet du litige est commun à plusieurs personnes, de telle sorte qu'il n'est pas possible de statuer à l'égard de l'une d'elles sans que les autres ne soient également mises en cause; l'existence ou non d'une consorité nécessaire est alors une question de droit matériel fédéral. Si, dans un cas de consorité nécessaire, l'action n'est pas formée par toutes les personnes ou contre toutes les personnes qui devaient être mises en cause pour qu'il soit possible de statuer conformément au droit fédéral, il s'agit d'un défaut qui affecte la légitimation active ou passive, de sorte qu'il entraîne le rejet de la demande, et non pas son irrecevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2010 du 18 janvier 2011, consid. 2.2. et arrêts cités).

4.4. La communauté héréditaire comme telle n'a pas la personnalité juridique et n'a point qualité pour ester en justice. Tant que la succession n'est pas partagée, tous les biens qu'elle comporte sont la propriété commune des héritiers. Ceux-ci ne peuvent disposer de l'un ou l'autre d'entre eux, car la part héréditaire ne confère à l'héritier aucun droit direct sur un bien déterminé de la succession. Seul l'ensemble des héritiers ou leur représentant est donc en droit de faire valoir les droits appartenant à la communauté. Les héritiers doivent ainsi agir en commun pour obtenir une prestation ou pour faire constater un droit. Par ailleurs, l'action qui a pour objet une prétention dépendant d'une succession non partagée ne peut aboutir qu'à une condamnation en faveur des héritiers en commun ou, le cas échéant, en faveur d'un représentant ou d'un administrateur de la succession. Le principe de l'action commune souffre toutefois certaines exceptions. Ainsi, un héritier qui est au bénéfice d'une renonciation des autres héritiers peut agir contre un tiers au nom de la communauté héréditaire; certains héritiers peuvent en effet se désolidariser de la communauté successorale par la voie d'une liquidation partielle et renoncer à leurs droits au profit de leurs cohéritiers. En outre, en cas d'urgence, un héritier a la compétence d'agir seul pour sauvegarder provisoirement les intérêts de la communauté. Une exception au principe de l'action commune est encore admise par la jurisprudence lorsqu'un ou plusieurs héritiers sont l'objet d'une réclamation rela-

tive à la succession de la part de tous les autres héritiers (ATF 116 Ib 447, consid. 2a et références et arrêts cités).

Il y a consorité matérielle nécessaire en vertu du droit fédéral lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire (consorité active) ou le sujet passif (consorité passive) d'un seul droit, de sorte que chaque cotitulaire ne peut pas l'exercer seul ou être actionné seul en justice. Il y a également consorité matérielle nécessaire lorsque l'action est formatrice et tend à la suppression d'un rapport de droit qui touche plusieurs personnes; ainsi, l'action en partage contre un héritier doit être en principe ouverte par tous les autres héritiers, comme Consorts nécessaires (ATF 136 III 123, consid. 4.4.1 et arrêts cités).

Les Consorts matériels nécessaires doivent donc agir ensemble ou être mis en cause ensemble. Toutefois, selon la jurisprudence, si un membre de la communauté déclare autoriser les autres à agir ou déclare formellement se soumettre par avance à l'issue du procès, ou encore reconnaît d'emblée formellement la demande, sa participation au procès n'est pas nécessaire (ATF 116 Ib 447 consid. 2a p. 449; 86 II 451 consid. 3 p. 455).

4.5. En l'espèce, A_____, agissant seul et en son seul nom, a contesté le congé, en date du 16 juillet 2010, auprès de la Commission de conciliation.

Dans le cadre de la procédure conciliatoire, sa sœur, seule cohéritière et colocataire, a été interpellée par la Commission de conciliation et a indiqué ne pas désirer entrer en matière et renoncer à tous ses droits relatifs au contrat de bail litigieux.

Convoquée à l'audience de décision, elle a mandaté le conseil de son frère pour l'y représenter, sans plus ample indication si ce n'est la répétition de sa renonciation aux droits relatifs au contrat de bail litigieux.

A teneur du dossier, la position adoptée par son conseil lors de l'audience de décision n'est pas connue.

Cependant, il ressort de la décision prise par la Commission de conciliation du 21 novembre 2011 que lors de l'audience du même jour, A_____ a indiqué à la Commission de conciliation que le partage successoral avait eu lieu, à fin 2010, en raison de la renonciation à ses droits par sa sœur, sans toutefois que ce fait n'ait été établi par pièce.

Cette décision a été produite par le demandeur lorsqu'il a introduit la cause auprès du Tribunal des baux et loyers, le 1^{er} décembre 2011. En application de l'art. 247 CPC, le Tribunal des baux et loyers ne pouvait ignorer les allégations du demandeur au sujet du partage.

La procédure devant le Tribunal des baux et loyers n'a pas porté sur cette question de fait, alors qu'au vu de l'ensemble des circonstances relatées ci-dessus et conformément à la jurisprudence rappelée plus haut, la question de savoir si le partage entre les deux héritiers avait effectivement eu lieu était déterminante.

Si ce partage, ou une liquidation partielle portant sur les droits personnels relatifs au contrat de bail, était intervenu avant l'introduction de la cause, l'appelant était en droit de considérer que sa sœur n'était plus concernée par la procédure.

Il pouvait ainsi former sa demande contre les seuls bailleurs, sans violer les règles relatives à la consorité nécessaire.

Partant, la cause doit être renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire portant sur la question du partage et nouvelle décision.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 7 mai 2012 contre le jugement JTBL/260/2012 rendu le 19 mars 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24485/2010-5-B.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.