REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27181/2019 **ACJC/131/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 JANVIER 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mai 2021, comparant en personne,

et

B_____, sise _____[GE], intimée, représentée par C_____ SA, route _____[GE], en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/415/2021 du 5 mai 2021, notifié à la bailleresse le 12 mai 2021 et à A_____ le 14 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers a constaté le défaut de légitimation active de A_____ (ch. 1 du dispositif), rejeté la contestation de congé formée par celui-ci (ch. 2), condamné A_____ à évacuer de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 2,5 pièces situé au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ à D_____ (GE), dès le 1er septembre 2021 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 4 juin 2021, A_____ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Principalement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour que son droit d'être entendu soit respecté et que la maxime inquisitoire sociale soit correctement appliquée, respectivement pour qu'il bénéficie d'un double degré d'instance.

Subsidiairement, il conclut à l'annulation du congé donné le 19 novembre 2019 pour le 31 décembre 2020 concernant l'appartement de 2,5 pièces situé au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ à D_____.

Plus subsidiairement, il conclut à la prolongation du bail pour une durée de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2022, avec possibilité de restituer la chose louée de manière anticipée moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou le dernier jour du mois.

Encore plus subsidiairement, il conclut à ce qu'il soit sursis au prononcé de son évacuation jusqu'à ce qu'il ait trouvé une solution de relogement, afin que son droit au logement soit respecté.

Il allègue des faits nouveaux.

b. Dans sa réponse, la B_____ (ci-après : la B_____ ou la bailleresse) conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions.

c. A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions

d. Par pli du 14 septembre 2021, la B_____ a renoncé à dupliquer.

e. Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par plis du greffe du 17 septembre 2021.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. La E_____ [Caisse de prévoyance] (aujourd'hui B_____) est propriétaire d'un immeuble sis rue 1_____, à D_____ (GE).

Par contrat du 3 octobre 1985, la B_____ a donné à bail à F_____, locataire, un appartement de 2,5 pièces situé au 1er étage de l'immeuble susvisé.

b. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1er octobre 1985 au 30 septembre 1988, l'immeuble étant soumis au régime HLM.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 705 fr., provisions pour charges en 120 fr. non comprises.

c. En date du _____ 2019, F_____ est décédé, laissant pour héritiers ses enfants majeurs A_____ et G_____.

d. Par avis de résiliation du 19 novembre 2019, adressé aux deux héritiers, la B_____ a résilié le bail de l'appartement de feu F_____ pour le 31 décembre 2020, motif pris de sa volonté de récupérer le logement pour l'attribuer à un locataire de son choix.

e. Par requête du 29 novembre 2019, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 2 mars 2020 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le même jour, A_____ a contesté le congé.

A l'appui de sa requête, il indiquait que son père était décédé au _____ 2019, après avoir vécu trente-six ans dans l'appartement susvisé.

f. Lors de l'audience du 6 novembre 2020, la B_____ a conclu au déboutement de A_____ des fins de son action en contestation du congé. Reconventionnellement, elle a conclu à son évacuation, ce à quoi celui-ci s'est opposé.

Interrogé par le Tribunal, A_____ a déclaré avoir emménagé dans l'appartement trois à quatre mois avant le décès de son père, au moment du placement de ce dernier en EMS. Il n'avait pas fait de recherches pour trouver un autre logement, vivait actuellement seul dans l'appartement et souhaitait pouvoir y rester le temps que sa situation se stabilise. Il n'avait pas de contacts avec sa sœur et ne savait pas pour quel motif elle n'avait pas contesté le congé.

La B_____ a accepté une unique prolongation du bail au 31 août 2021.

g. A l'issue de l'audience susvisée, les parties ont déclaré renoncer aux plaidoiries finales. Le Tribunal a imparti à la bailleresse un délai pour produire le contrat de bail et gardé la cause à juger à réception dudit contrat.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que A_____ et sa sœur étaient devenus co-titulaires du bail au décès de leur père. A ce titre, ils devaient agir en justice ensemble pour contester le congé, ou assigner si nécessaire l'autre colocataire, aux côtés de la bailleresse, si ce dernier refusait de contester le congé. En l'espèce, A_____ avait agi seul, sans assigner conjointement sa co-locataire. Partant, il ne disposait pas de la légitimation active et sa demande devait être rejetée.

Dès lors que la bailleresse concluait reconventionnellement à l'évacuation du prénommé, "l'unique prolongation" acceptée par celle-ci ne constituait pas une prolongation de bail, mais un délai accordé à l'ex-locataire pour libérer l'appartement. Depuis la fin du contrat, celui-ci ne disposait plus de titre l'autorisant à occuper les lieux. Partant, il convenait de prononcer son évacuation à l'échéance du délai susvisé, soit dès le 1er septembre 2021.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le loyer de l'appartement litigieux s'élève à 8'460 fr. par an, hors charges (705 fr. x 12). En prenant en compte ce loyer et la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (8'460 fr. x 3 = 25'380 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme écrite prescrits par la loi (art. 130, 131 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).

1.4 S'agissant d'une procédure en contestation de congé, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelant a allégué des faits nouveaux.

2.1 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, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits et moyens de preuve nouveaux sont des novas et l'art. 317 al. 1 CPC vise tant les vrais novas que les faux novas, les premiers étant les faits survenus après le jugement de première instance ainsi que les pièces invoquées à leur appui, les seconds visant les faits qui se sont déjà réalisés avant le jugement, mais qui n'ont pas été invoqués par négligence ou ont été invoqués de manière imprécise (SPÜHLER, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), n. 1-4 ad art. 317 CPC).

Pour faire état de novas improprement dits, il appartient au plaideur de démontrer devant l'instance d'appel qu'il a fait preuve de la diligence requise; il doit ainsi exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas été produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, la plupart des circonstances alléguées nouvellement par l'appelant devaient déjà lui être connues lorsque le Tribunal a gardé la cause à juger, soit au mois de novembre 2020, de sorte qu'elles sont irrecevables. Elles ne sont de surcroît nullement démontrées et, même à les admettre, elles seraient sans incidence sur la solution du litige.

3. L'appelant se plaint tout d'abord d'une violation de son droit d'être entendu, en lien avec la maxime inquisitoire sociale applicable.

3.1 La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration

des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (ACJC/195/2021 du 15 février 2021 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

3.2 Lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, comme en l'espèce, le tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties. Il établit les faits d'office et apprécie librement les preuves. Toutefois, les parties ont le devoir de participer à l'établissement des faits et à l'administration des preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2; 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a).

Dans la procédure simplifiée, le Tribunal décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience (art. 246 al. 1 CPC). Si des circonstances l'exigent, le Tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (art. 246 al. 2 CPC).

Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 consid. 4a), pas plus qu'elle ne lui impose de conseiller les parties sur les questions de procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5A_2/2013 du 6 mars 2013 consid. 4.2).

3.3 En l'espèce, l'appelant reproche au Tribunal de ne pas lui avoir donné, à l'audience du 6 novembre 2020, l'occasion de s'exprimer sur la demande reconventionnelle en évacuation formée par l'intimée, ni fourni de plus amples explications sur la nature même d'une telle demande et ses possibles conséquences.

L'appelant, qui comparaissait certes en personne à l'audience susvisée, ne nie cependant pas avoir compris l'objet des conclusions reconventionnelles de l'intimée, soit sa prochaine éviction des locaux litigieux. Le procès-verbal de l'audience indique également que l'appelant s'est dûment opposé à ces conclusions. On ne voit dès lors pas en quoi le droit de l'appelant de s'exprimer et de se déterminer sur les prétentions reconventionnelles de l'intimée, conformément aux règles de la procédure simplifiée applicable, aurait été violé. L'appelant ne soutient notamment pas qu'il aurait alors fourni au Tribunal des explications potentiellement pertinentes que celui-ci aurait ignorées, ni que le Tribunal aurait refusé d'entendre ou de porter au procès-verbal de telles explications, soit notamment son intention nouvellement alléguée d'occuper le logement litigieux avec sa compagne et sa fille mineure. L'appelant ne démontre pas non plus en quoi les circonstances du cas d'espèce, notamment sa situation personnelle, auraient nécessité des mesures d'instruction particulières, comme un échange d'écritures, pour qu'il puisse se déterminer de manière adéquate. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il appartenait uniquement au Tribunal de donner à l'appelant l'occasion de s'exprimer sur sa situation et ses motivations, ce qu'il a fait, et non de lui poser d'office des questions précises à ce sujet, ni de rechercher pour lui les motifs susceptibles d'être opposés aux conclusions de l'intimée. Il n'incombait pas davantage au Tribunal de renseigner l'appelant sur des questions procédurales, telle que la nature juridique de la demande reconventionnelle dirigée contre lui ou le contenu possible des plaidoiries finales auxquelles il a déclaré renoncer.

Partant, le grief tiré par l'appelant d'une violation de son droit d'être entendu et des règles de procédure applicable sera rejeté. Il n'y a pas lieu d'annuler le jugement entrepris pour ces motifs.

4. L'appelant reproche ensuite au Tribunal d'avoir considéré à tort qu'il n'était pas légitimé à contester seul le congé litigieux.

4.1 Les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnés 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 et la demande sera rejetée (ATF 138 III 737 consid. 2, JdT 2013 II 379; 137 III 455 consid. 3.5).

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. En matière d'action en annulation du congé, eu égard au but de protection sociale poursuivi, particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (LÜSCHER/KINZER, note in Cahiers du bail, 2006 p. 119), il faut reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé, mais vu le caractère formateur de l'action en annulation du congé, qui implique que le bail soit 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, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2).

4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté ni contestable que l'appelant et sa sœur sont devenus co-titulaires du bail litigieux au décès de leur père, en janvier 2019. A ce titre, ils forment une communauté au sens des principes rappelés ci-dessus et ne peuvent faire valoir seuls les droits découlant dudit bail, notamment pour contester le congé qui leur a été donné par l'intimée.

Comme l'a retenu le Tribunal, la seule possibilité pour un colocataire qui entend agir en annulation de congé, alors que le ou les autres titulaires du bail ne sont pas disposés à se joindre à son action, consiste à assigner simultanément lesdits titulaires en justice, aux côtés de la partie bailleresse.

Or, en l'espèce, l'appelant a agi seul en contestation de congé et n'a pas désigné sa sœur, co-titulaire du bail litigieux, comme autre partie défenderesse aux côtés de l'intimée. Devant le Tribunal, il a seulement déclaré ignorer pourquoi celle-ci avait renoncé à agir. Il s'ensuit que l'action doit être rejetée, faute de qualité pour agir, et le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a statué en ce sens. Contrairement à ce que semble soutenir l'appelant, il n'existe notamment pas d'autre tempérament permettant à la partie présumée faible de s'affranchir des contraintes imposées par la loi aux titulaires d'un droit ne pouvant être exercé qu'en commun.

5. L'appelant reproche ensuite au Tribunal une violation des art. 271 al 1 et 271a al. 1 let. f CO, pour ne pas avoir tenu compte de la situation difficile dans laquelle la résiliation du bail le plaçait.

Ces dispositions et motifs ont cependant trait au caractère annulable du congé, dont l'appelant n'est pas légitimé à se prévaloir seul pour les raisons exposées ci-dessus. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant ce grief.

6. Subsidiairement, l'appelant reproche également au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une prolongation de bail, au vu de sa situation personnelle et familiale. Il sollicite une prolongation d'une durée de deux ans.

Au vu des dispositions et principes rappelés sous consid. 4.1 ci-dessus, il faut cependant admettre que l'appelant n'est pas davantage légitimé à requérir seul une prolongation bail, au sens des art. 272ss CO, qu'il ne l'est à agir en annulation du congé. Pour ce motif déjà, ses conclusions sur ce point doivent être rejetées.

Avec l'intimée, il convient au surplus d'observer que l'appelant a bénéficié d'un délai de congé de plus d'une année, ainsi que d'un délai de grâce de six mois, de sorte que son droit à une prolongation de bail pour une période supplémentaire paraît pour le moins douteux. Pour ces motifs également, l'appelant sera débouté de ces conclusions en ce sens.

7. Au surplus, l'appelant ne conteste pas le fondement de son obligation de restituer l'appartement litigieux à l'échéance du bail, conformément à l'art. 267 al. 1 CO. Il sollicite néanmoins qu'il soit sursis au prononcé de son évacuation, aux fins de respecter son droit au logement, tel que garanti par l'art. 38 de la Constitution genevoise et par le Pacte I de l'ONU de 1966. Ses explications à ce propos ne convainquent cependant pas, étant rappelé que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5).

Partant, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

8. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridictrion 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 4 juin 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/415/2021 rendu le 5 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27181/2019.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.