

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27273/2013

ACJC/1358/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, **B**_____, _____, (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 septembre 2014, tous deux représentés par M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté, case postale 7800, 1002 Lausanne, comparant en personne,

et

C_____, sise _____, Berne, intimée, comparant par Me Claire Bolsterli, avocate, rampe de la Treille 5, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 novembre 2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 4 septembre 2014, expédié pour notification aux parties le 9 septembre 2014 par pli recommandé, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la demande en contestation de congé du 19 décembre 2013, concernant le local artisanal au _____ étage de l'immeuble sis 1 _____ (Genève) formée par A _____.

Le Tribunal a retenu en substance qu'A _____, cotitulaire du bail avec D _____, ne pouvait contester seul la résiliation du bail du 18 décembre 2013. Les règles de la consorité nécessaire exigeaient que D _____ contestât également le congé, cas échéant que la contestation ait également été dirigée à son encontre.

- B. a.** Par acte expédié le 10 octobre 2014 à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, A _____ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. L'appelant se plaint, en substance, d'une violation par le Tribunal des baux et loyers de son obligation d'interpeller les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets (art. 56 CPC) ainsi que de la violation de la maxime inquisitoire prévue à l'art. 247 al. 2 let. b chiffre 1 CPC. La juridiction des baux et loyers aurait également dû lui nommer un représentant selon l'art. 69 CPC.

A _____ produit cinq pièces à l'appui de son appel. Un certificat médical établi le 23 septembre 2014 par le Docteur E _____ est l'unique pièce ne faisant pas partie du dossier de première instance.

b. Dans sa réponse du 17 novembre 2014, C _____ conclut à l'irrecevabilité de l'appel interjeté par A _____, en raison de l'absence de conclusions réformatoires, subsidiairement au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. A _____ a répliqué, par mémoire adressé le 9 décembre 2014 à la Cour. Plusieurs éléments essentiels étant manquants en raison notamment de la violation par le Tribunal de la maxime inquisitoire, la Cour ne serait pas en mesure de statuer sur la demande d'A _____, raison pour laquelle aucune conclusion réformatoire n'avait été prise.

d. C _____ a renoncé à dupliquer.

e. La cause a été gardée à juger le 28 janvier 2015.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. F_____ et D_____ ont conclu, en date du 27 mars 1996, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local d'environ _____ m² au _____ étage de l'immeuble sis 1_____.

Les locaux étaient destinés à un atelier _____.

F_____ et D_____ ont également conclu, en date du 3 mai 1996, un contrat de bail portant sur deux places de parc extérieures n^{os} _____ et _____, sises à la même adresse.

b. Le loyer annuel du local a été fixé à 9'852 fr., avec clause d'indexation selon l'évolution de l'ISPC.

Le loyer des places de parc extérieures ascendait au total à 1'680 fr. par an.

Le contrat a été conclu pour une durée de 5 ans, dès le 1^{er} juillet 1996, puis renouvelable tacitement pour une nouvelle période de 5 ans. A compter du 1^{er} juillet 2006, il devait se renouveler d'année en année.

c. A_____ est devenu cotitulaire du bail au côté de son père, D_____, par avenant du 24 juillet 1996.

d. Par avis de résiliation datés du 18 décembre 2013, C_____ a résilié les baux portant sur le local et sur les places de parc n^{os} _____ et _____, pour l'échéance contractuelle au 30 juin 2014.

e. Par formulaire pré-imprimé intitulé "requête en contestation de congé", adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 19 décembre 2013, A_____, seul, sous la dénomination A_____/B_____, a contesté la résiliation du bail. Cette requête a été signée par A_____. D_____ n'est pas mentionné dans la rubrique relative au requérant. Au titre des "motifs de la requête et conclusions", A_____ a indiqué que ce congé n'était pas motivé et que "en général, cela détruirait le peu d'activité que j'ai, et le peu d'espoir de sortir de l'invalidité dont je suis frappé (AI _____%)".

f. Le congé a été motivé par courrier du 6 janvier 2014. Plusieurs motifs ont été donnés à l'appui des congés.

En premier lieu, A_____ et D_____ étaient débiteurs de divers montants depuis 2007, qu'ils refusaient de régler malgré de nombreux rappels. Par ailleurs, A_____ parquait selon la bailleresse son véhicule devant l'immeuble, dans une zone interdite au stationnement. La bailleresse avait été contrainte de dénoncer cette situation à plusieurs reprises à la police.

Enfin, des places de parking au sous-sol de l'immeuble destinées à accueillir des motos étaient utilisées par des véhicules automobiles sans plaques appartenant à A_____.

g. Une audience de conciliation s'est tenue le 3 mars 2014, lors de laquelle la cause a été déclarée non conciliée.

En date du 2 avril 2014, A_____ a déposé au Tribunal des baux et loyers la même requête que celle dont il avait saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Par ordonnance du 28 avril 2014, le Tribunal des baux et loyers lui a imparté un délai pour fournir les pièces à l'appui de sa demande. Dans une nouvelle ordonnance du 3 juin 2014, il a retourné à A_____ son courrier du 29 mai 2014 et lui a imparté un nouveau délai pour déposer un tirage supplémentaire des pièces produites.

h. Une audience a été convoquée par le Tribunal des baux et loyers en date du 4 septembre 2014, lors de laquelle seule la bailleuse s'est présentée. A_____ n'était ni présent ni excusé.

Lors de l'audience, la bailleuse a produit diverses pièces et a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête en contestation de congé, celle-ci n'émanant que d'A_____, et subsidiairement en validation de la résiliation.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. Le même jour, le Tribunal a rendu le jugement d'irrecevabilité querellé.

i. Par requête du 30 septembre 2014 au Tribunal des baux et loyers, A_____ a sollicité une restitution de délai et la convocation d'une nouvelle audience, au motif qu'il n'avait pu prendre connaissance de la citation à comparaître compte tenu de son état de santé et qu'il n'était pas en mesure de se défendre tout seul. Cette requête a été rejetée par jugement du Tribunal des baux et loyers du 20 octobre 2014, entré en force.

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2^{ème} éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des différents objets, charges comprises, s'élève à 12'676 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 L'appel doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, l'appelant ne peut se borner à renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni à présenter des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 311 CPC, l'appel doit non seulement être "écrit et motivé", d'après le texte de cette disposition, mais il doit aussi comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité de recours puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2, in SJ 2013 I 510).

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appel remplit les conditions de motivation précitées et comprend des conclusions suffisantes.

Pour le surplus, interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, le certificat médical du Docteur E_____ a été établi postérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Il se rapporte cependant à des faits antérieurs. Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant sa recevabilité, au vu des considérations qui suivent.

Les autres pièces produites l'ont été devant les premiers juges, de sorte qu'elles sont recevables.

- 3.** L'appelant a contesté seul la résiliation d'un bail liant deux colocataires.

3.1.1 Le défaut de légitimation active (ou passive) est un moyen de fond, qui a le caractère d'une objection. Il doit être examiné d'office à la lumière des règles de droit matériel (ATF 126 III 59 consid. 1a). Il s'agit d'un conflit sur la titularité du droit. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action (ATF 130 III 417 consid. 3.1, SJ 2004 I 533; ATF 126 III 59 consid. 1a; HOHL, Procédure civile, tome I, n. 435 p. 97 et n. 451, p. 100).

Dans un arrêt du 2 décembre 2014 (publié aux ATF 140 III 598), le Tribunal fédéral a tranché la question controversée de la consorité nécessaire, en cas de bail commun, pour requérir l'annulation d'un congé donné pour l'échéance contractuelle.

La consorité matérielle nécessaire dépend du droit matériel. Il y a consorité nécessaire lorsque plusieurs personnes sont titulaires d'un droit de manière à ce qu'aucune d'elles ne peut l'exercer seule en justice (GROSS/ZUBER, in Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, n° 17 ad. art. 70 CPC).

En présence de pluralité de locataires, il y a bail commun. Ceux-ci sont ensemble titulaires du droit en cause et aucun ne peut exercer seul une action en justice sous peine de défaut de légitimation active.

Une action en annulation de congé constitue une action formatrice qui ne peut conduire à un jugement ayant d'effets qu'entre certaines parties du contrat, telles que par exemple le bailleur et un seul des locataires ayant contesté la résiliation.

En matière de bail, le Tribunal fédéral a tempéré quelque peu l'exigence de consorité matérielle nécessaire en cas de demande d'annulation de congé, en ce sens qu'un locataire pouvait contester seul une résiliation de bail pour autant qu'il dirige sa requête également contre ses colocataires (ATF 140 III 598 consid. 3.2).

3.1.2 L'art. 56 CPC, qui veut que le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets, en leur donnant l'occasion de les clarifier ou compléter, n'a trait qu'aux vices de forme réparables (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 1 et ss ad art. 132 CPC, et HALDY, *ibidem*, n° 2 ad art. 56 CPC).

3.1.3 Selon l'art. 57 CPC, il incombe certes au juge d'appliquer le droit d'office, ce qui signifie qu'il n'est pas lié par l'argumentation juridique des parties, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente. Cependant, lorsque le procès est régi par le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC), il appartient aux parties de déterminer, par leurs conclusions, le cadre dans lequel le tribunal peut statuer (arrêt du Tribunal fédéral 5A_673/2011 du 11 avril 2012 consid. 3).

3.2 En l'espèce, il est constant que l'appelant était co-titulaire du bail avec D_____ et qu'il a contesté seul la résiliation ordinaire pour l'échéance contractuelle, sans diriger la requête contre son colocataire.

Le fait que D_____ n'ait pas contesté la résiliation du 19 décembre 2013 ou ait été attrait dans la procédure par son colocataire ne constitue pas un vice de forme mais un défaut irrémédiable. Il n'appartenait ni à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ni au Tribunal d'attirer l'attention de l'appelant sur ce point à la réception de la demande.

Il résulte de ce qui précède que l'appelant n'avait pas la légitimation active pour contester seul la résiliation, ce que le Tribunal a justement retenu.

4. L'appelant reproche toutefois au premier juge de n'avoir pas retenu qu'il était incapable de procéder seul, et de n'avoir pas fait application de l'art. 69 CPC.

4.1 Le tribunal examine d'office les conditions de recevabilité de la demande, parmi lesquelles la capacité d'être partie et celle d'ester en justice (art. 59 al. 1 et 2 let. c CPC).

La capacité d'être partie représente le pendant procédural de la jouissance des droits civils (art. 66 CPC), celle d'ester en justice, de l'exercice des droits civils (art. 67 CPC).

Selon l'art. 69 al. 1 CPC, si une partie est manifestement incapable de procéder elle-même, le Tribunal peut l'inviter à commettre un représentant. Si la partie ne donne pas suite à cette injonction dans le délai imparti, le Tribunal en désigne un.

4.2 En l'espèce, sur la base des éléments en sa possession, le Tribunal ne devait pas considérer que l'appelant n'avait pas la capacité d'être partie ou celle d'ester en justice, ou qu'il était incapable de procéder.

Il n'y a cependant pas lieu d'examiner plus avant cette question. En effet, la désignation d'un représentant n'aurait de toute façon pas permis de remédier au défaut de légitimation active de l'appelant, comme retenu ci-dessus.

- 5.** En définitive, dans la mesure où aucune des parties n'a conclu au rejet de la demande, le jugement sera confirmé en ce qu'il déclare celle-ci irrecevable, bien que l'absence de légitimation active relève du fond.
- 6.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 10 octobre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/947/2014 rendu le 4 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27273/2013-4 OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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 inférieure à 15'000 fr.