

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6758/2021

ACJC/88/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 26 JANVIER 2024**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, représentée par B \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 avril 2022,

et

Monsieur C \_\_\_\_\_ et Madame D \_\_\_\_\_, intimés, tous deux domiciliés \_\_\_\_\_ [GE],

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 janvier 2024

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/276/2022 du 11 avril 2022, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a constaté que l'intégralité des loyers et charges dus à A\_\_\_\_\_ SA par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ au 31 (recte : 30) avril 2021 était payée (chiffre 1 du dispositif), a débouté C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ de leurs conclusions tendant à la diminution du montant des acomptes provisionnels (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**B. a.** Par acte expédié le 20 mai 2022 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA interjette recours contre ce jugement. Elle sollicite son annulation puis le renvoi de la cause au Tribunal pour détermination de la question de la légitimation active. Subsidiairement, A\_\_\_\_\_ SA conclut à l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement et au déboutement de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions, faute de légitimation active. A\_\_\_\_\_ SA conclut en outre, si la Cour « *devait juger que le déni de justice formel peut être réparé dans le cadre de la présente procédure et que la légitimation active est donnée aux intimées,* » à ce qu'elle dise que l'intégralité des loyers et charges dus à A\_\_\_\_\_ SA par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ n'était pas payée au 30 avril 2021, que C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ restent lui devoir au 30 avril 2021, la somme de 227 fr. 70 à titre d'arriéré de loyer et de charges, les précités devant être déboutés de toutes autres conclusions. Enfin, à défaut, A\_\_\_\_\_ SA conclut à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal afin qu'il rende un nouveau jugement dans le sens des considérants de l'arrêt de la Chambre des baux et loyers.

Elle allègue des faits nouveaux.

**b.** Dans leur réponse du 24 juin 2022, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ concluent, préalablement, à ce que soit ordonnée la production par A\_\_\_\_\_ SA des décomptes et solde de charges de chauffage et d'eau chaude pour l'année 2021/2022, à ce que la Cour constate l'irrecevabilité de l'écriture de recours datée du 20 mai 2022 faute de signature valable pour représenter la partie recourante selon l'art. 68 CPC, et constate le caractère téméraire et de mauvaise foi de l'écriture de recours de A\_\_\_\_\_ SA. Au fond, principalement, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ concluent au déboutement de A\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions avec suite de frais au sens de l'art. 115 CPC et à ce que la Cour condamne A\_\_\_\_\_ SA et ses représentants à une amende disciplinaire maximale de 2'000 fr. en application de l'art. 128 al. 3 CPC.

En outre, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ forment appel/recours joint et concluent à ce que la Cour leur accorde une baisse des acomptes mensuels de charge de chauffage et d'eau chaude en 30 fr. mensuels (au lieu de 130 fr. mensuels), dès le 1<sup>er</sup> novembre 2022 ou, à défaut, dès le 1<sup>er</sup> mai 2023.

---

c. La Cour ayant ordonné un second échange d'écritures, A\_\_\_\_\_ SA a répliqué le 29 juillet 2022 et conclu à l'irrecevabilité de l'appel joint de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ et, au fond, au déboutement de ces derniers de toutes leurs conclusions.

d. C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont dupliqué le 8 septembre 2022 et ont persisté dans toutes leurs conclusions.

e. A\_\_\_\_\_ SA a produit une écriture spontanée le 16 septembre 2022, persistant dans toutes ses conclusions.

f. Les parties ont été avisées le 18 octobre 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 24 novembre 1999, la E\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ [lettre] », alors propriétaire, et C\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° 31 au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_ [GE].

b. Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 31 décembre 2000, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

c. Le loyer annuel a été fixé à 16'800 fr., charges en 1'200 fr. en sus.

d. Les conditions générales et règles et usages locatifs (édition 1991) faisaient partie intégrante du bail.

e. Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 1<sup>er</sup> mars 2002, l'édition 1991 des conditions générales et règles et usages locatifs a été remplacée par la nouvelle édition 2001.

f. A une date indéterminée, A\_\_\_\_\_ SA est devenue propriétaire de l'appartement litigieux.

g. Dans le cadre d'une précédente procédure, les parties sont parvenues à un accord, lequel a été protocolé en audience du Tribunal du 11 mars 2015.

La teneur de cet accord était la suivante :

*« a) Donne acte à la bailleresse de ce qu'elle accepte de procéder à la rénovation de l'intégralité de l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_.*

*b) Dit que les travaux débiteront en avril 2015, à exécuter selon un planning qui sera établi avec le locataire, dans le but de terminer les travaux fin septembre 2015, étant précisé que la bailleresse accepte le surcoût pouvant résulter du fait que le locataire demeurera dans l'appartement (exécution par étapes des travaux).*

*c) Dit que le loyer est fixé à 1'350 fr. hors charges, dès le 1<sup>er</sup> avril 2015.*

---

d) Dit que le bail est prorogé d'une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2015, avec indexation de l'ISPC (février 2015).

e) Donne acte à la bailleuse de ce qu'elle s'engage à fournir la preuve que le solde en faveur du locataire pour le décompte chauffage 2003-2004 (chèque de 1'267.60 fr. du 7 juillet 2004) a été reporté et qu'il n'est plus dû au locataire. A défaut, la bailleuse s'engage à rembourser le solde éventuellement encore dû au locataire et renonce à invoquer la prescription à ce propos.

f) Dit que G\_\_\_\_\_, ex-épouse, n'est plus co-titulaire du bail, et que la nouvelle épouse soit D\_\_\_\_\_ devient co-titulaire du bail.

g) Déboute les parties de toutes autres conclusions.

h) Dit que la cause est rayée du rôle. »

**h.** Le décompte de chauffage du 30 octobre 2015 pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2014 au 30 avril 2015 faisait état d'un solde de 185 fr. 05 en faveur des locataires, celui du 18 octobre 2016 pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2015 au 30 avril 2016 d'un solde de 385 fr. 10 en faveur des locataires et celui du 15 août 2017 pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2016 au 30 avril 2017 d'un solde de 303 fr. 05 en faveur des locataires.

Le décompte de chauffage non daté pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 30 avril 2018 mentionnait également un solde en faveur des locataires de 214 fr. 10.

Le décompte produit pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2018 au 30 avril 2019 est incomplet et ne permet pas de déterminer le solde dû en faveur de l'une ou l'autre des parties.

Quant au décompte du 19 août 2020 pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 30 avril 2020, il faisait état d'un solde de 365 fr. 35 en faveur des locataires.

**i.** Par courriel du 28 octobre 2019, la régie B\_\_\_\_\_ a informé le locataire avoir donné ordre à la comptabilité que lui soit restitué un solde de chauffage de 129 fr. 75.

**j.** Le locataire a répondu à une date indéterminée qu'il attendait ce remboursement depuis deux mois et qu'il s'opposait aux frais de rappels retenus (deux fois 50 fr.) et invitait la régie à lui restituer l'intégralité du décompte chauffage en 229 fr. 75. Il a précisé payer son loyer mensuellement à réception de ses rentes et prestations complémentaires, ces dernières étant partiellement versées et avec un retard fréquent.

**k.** Les parties ont à nouveau conclu un accord le 31 octobre 2019 prévoyant ce qui suit :

« *Préambule* :

a. Le 1<sup>er</sup> janvier 2000, le requérant prenait possession de l'appartement qu'il partage aujourd'hui avec son épouse, colocataire, selon bail à loyer du 24 novembre 1999, alors conclu avec la E\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ », pour un loyer

---

*mensuel de 1'400 fr. et 100 fr. de charges de chauffage eau chaude d'une première durée de 1 année, renouvelable d'année en année.*

*b. Par accord judiciaire du 11 mars 2015 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2014-6-OSP, il était conclu en audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers entre Monsieur H\_\_\_\_\_ Administrateur pour la A\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ pour les locataires, une réduction du loyer avec indexation et réfection intégrale du logement loué.*

*c. Le balcon, n'a jamais été repeint depuis la construction de l'immeuble, bien que les locataires avaient invité la A\_\_\_\_\_ à le faire repeindre, la dernière fois le 1<sup>er</sup> juin 2019, sans aucune suite de la part de la A\_\_\_\_\_ SA.*

*d. Le plafond de ce balcon fait apparaître aux extrémités et au centre les fers à béton, ce qui nécessite la désoxydation de ceux-ci, avant de pouvoir refermer les cavités apparentes, sans quoi il ne sera pas possible de repeindre le plafond du balcon.*

*e. Le 8 décembre 2017, la régie B\_\_\_\_\_ notifiait par courrier recommandé une « Hausse de loyer » justifiée par l'indice au mois 11/2017 : 158.1 » pour 3.- mensuels soit 36 fr. pour un total de loyer annuel de 16'236 fr. au 1<sup>er</sup> février 2018 pour laquelle les soussignés renoncèrent à s'opposer vu le très faible montant de cette hausse.*

*f. Le 15 mai 2019, A\_\_\_\_\_ SA notifiait par la Régie B\_\_\_\_\_ une nouvelle hausse de loyer, passant ce dernier de 1'353 fr. par mois à 1'374 fr. par mois justifiée par la variation de l'ISPC.*

*Par ces motifs, les parties, par souci d'éviter d'inutiles procédures et par gain de paix, ont conclu le présent accord dont les termes sont comme suit :*

*1. La société bailleuse fera effectuer les réparations et travaux de peinture complète (plafond, mur, sol et l'intérieur de la balustrade en béton à leur seule charge du Balcon du logement loué par les Locataires dans les 6 mois dès la date du présent accord.*

*2. L'avis de hausse de loyer du 15 mai 2019 notifié aux locataires de la Régie B\_\_\_\_\_ est retiré par la Société Bailleresse, le loyer restant celui fixé le 8 décembre 2017, soit 1'353.- fr. par mois, plus charges de 130.- fr. par mois, pour une période supplémentaire de 3 ans après la fin des travaux de réfection du balcon figurant au point 1.*

*3. Le loyer sera ensuite indexé aux mêmes conditions que celles fixées dans l'accord judiciaire du 11 mars 2016 cause C/2\_\_\_\_\_/2014-6-OSP, dès l'écoulement de la période de 3 ans après la fin des travaux figurant au point 1, ce qui fait que la cause C/3\_\_\_\_\_/2019 6 CKA est retirée et rayée du rôle.*

---

4. *Compte tenu des travaux qui seront exécutés par la bailleuse, M. C\_\_\_\_\_ renonce à toute réduction de loyer ce qui fait que la cause C/4\_\_\_\_\_/2019 6 CKA est retirée et rayée du rôle.*

5. *Les autres conditions du bail restent inchangées.*

6. *Le présent accord après signature par les parties sera soumis à l'approbation de la CCBL dans les causes C/4\_\_\_\_\_/2019 & C/3\_\_\_\_\_/2019, à charge de la partie la plus diligente de le requérir. »*

**l.** Par courrier électronique du 5 novembre 2019, la régie B\_\_\_\_\_ a informé le locataire qu'elle avait donné ordre à la comptabilité de lui rembourser le solde de chauffage. Elle avait en outre annulé les frais de rappel.

**m.** Le 19 novembre 2019, le locataire a indiqué ne pas avoir reçu le remboursement promis et a demandé s'il devait le déduire du prochain paiement du loyer du 1<sup>er</sup> ou 2 décembre 2019, ce à quoi la régie a acquiescé.

**n.** Par courriel du 18 décembre 2020, la régie a confirmé au locataire que le rappel de paiement avait été annulé et lui a indiqué qu'il restait selon elle devoir un montant de 189 fr.

**o.** Le locataire a répondu le même jour qu'il ne comprenait pas ce solde, ayant toujours payé ponctuellement ses loyers et charges depuis 2014. S'il s'agissait de frais de rappels, il rappelait avoir mis les comptes à zéro avec la régie B\_\_\_\_\_, représentée par I\_\_\_\_\_, au début de l'année 2020. Un décompte détaillé motivant le montant réclamé était demandé.

**p.** Par courrier électronique du 18 janvier 2021, le locataire a adressé à la régie les preuves de paiement des loyers du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 18 janvier 2021, précisant qu'ils concordaient en partie avec ceux figurant dans le dernier décompte de la régie. Il ne reconnaissait pas devoir les sommes réclamées de 189 fr. au 31 octobre 2020 et 898 fr. 70 du 3 décembre 2020. Il a précisé que, faute d'avoir reçu le versement du solde du décompte chauffage en 336 fr. 35 dû au 19 août 2020, il avait imputé et compensé ce montant avec le loyer du mois d'octobre 2020 en ne payant que 1'117 fr. 65 pour solde du loyer de ce dernier mois en signalant cette déduction dans le virement.

**q.** Par courrier électronique du 11 mars 2021, la régie a transmis au locataire sa feuille de compte dont résultent les débits et crédits listés par le Tribunal dans le jugement querellé (pages 5 à 10) et dont il ressort un solde total en faveur de A\_\_\_\_\_ SA de 1'508 fr.

**r.** Les locataires ont réagi le 11 mars 2021, contestant le décompte. En particulier, ils ont expliqué que celui-ci ne tenait pas compte de divers paiements postaux à savoir :

- 14 mai 2019 : versement de 494 fr. 70 au lieu des 474 fr. 30 faussement comptabilisés.

- 15 avril 2019 : versement de 686 fr. (203 fr. + 483 fr.) au lieu des 661 fr. faussement comptabilisés.
- 30 mars 2020 : versement de 30 fr. n'a pas été comptabilisé.
- 1<sup>er</sup> avril 2020 : versement de 69 fr. 70 au lieu des 49 fr. 70 faussement comptabilisés.
- 3 décembre 2020 : versement de 923 fr. 70 au lieu des 898 fr. 70 faussement comptabilisés.
- 9 février 2021 : versement de 798 fr. au lieu des 773 fr. comptabilisés.
- 10 mars 2021 : versement de 264 fr. au lieu des 239 fr. faussement comptabilisés.

Par ailleurs, des frais de rappel de 25 fr. ont été comptabilisés à cinq reprises et n'étaient pas dus en application du contrat. Par ailleurs, I\_\_\_\_\_ avait affirmé les avoir annulés le 5 novembre 2019 à hauteur de 175 fr.

Selon le locataire, il en découlait et après les paiements effectués le jour du courrier électronique en 289 fr. par poste et 930 fr. par virement, un crédit de 170 fr. 40 en sa faveur.

s. Par courrier électronique du 22 mars 2021, la régie a expliqué que, lorsqu'un paiement est effectué avec un bulletin de versement contenant 25 fr. de frais de rappel, ledit montant était automatiquement comptabilisé dans les frais impayés et non dans le loyer ou les charges. Il était par ailleurs rappelé au locataire que le loyer et les charges étaient payables par mois d'avance, au plus tard le 10 du mois en cours et qu'il avait la possibilité d'avertir la régie par courriel ou téléphoner en cas de retard, afin d'éviter de recevoir systématiquement des rappels majorés de frais.

t. Par requête du 9 avril 2021, signée par C\_\_\_\_\_ uniquement, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 31 mai 2021 et portée devant le Tribunal le 7 juin 2021, les locataires ont pris les conclusions suivantes :

- Dire et constater que l'intégralité des loyers et charges dus à la bailleuse au 31 (recte : 30) avril 2021 étaient payés.
- Et, cela fait, "dire et juger" d'une baisse des acomptes mensuels des charges de chauffage et d'eau chaude de 30 fr. mensuels (au lieu de 130 fr. mensuels / 1'560 fr. annuels), soit égale au montant initialement fixé dans le bail de 1999 de 100 fr. mensuels / 1'200 fr. annuels, dès le 1<sup>er</sup> mai 2021.

Ces conclusions représentent une valeur litigieuse de 360 fr. par année, soit 7'200 fr. capitalisées (art. 92 al. 2 CPC).

A l'appui de leur demande, les locataires ont allégué être à jour dans le paiement de leurs loyers et charges au 31 (recte : 30) avril 2021, produisant à ce sujet un

tableau des loyers versés, établi, par les locataires eux-mêmes, ainsi que différentes quittances de paiement.

Les locataires ont également relevé que les acomptes de charges et chauffage versés étaient excessifs et que la régie retardait chaque année le remboursement de l'excédent en leur faveur, de sorte qu'une réduction du montant de ces acomptes était demandée.

Enfin, il était demandé, sans qu'une conclusion formelle ne soit prise à ce sujet, de constater que l'envoi de rappels intempestifs, infondés contractuellement et excessifs constituait une atteinte à leur intégrité personnelle sous forme de harcèlement illicite au sens de l'article 28b CC.

**u.** Dans sa réponse du 6 septembre 2021, la bailleresse a conclu au rejet de la demande, relevant à titre préalable le défaut de légitimation active des locataires, la demande n'étant signée que par C\_\_\_\_\_ et non pas son épouse. Sur le fond, la bailleresse a allégué que les locataires n'étaient pas à jour dans le paiement de leur loyer et plaidé que ces derniers payaient leur loyer de manière aléatoire, sans toutefois prendre de conclusions en paiement à leur encontre.

S'agissant de la modification des acomptes, la bailleresse a plaidé que celle-ci ne pouvait être accordée au vu de l'accord entre les parties à cet égard.

**v.** Par ordonnance du 14 septembre 2021, le Tribunal a impartì aux locataires un délai de dix jours pour lui fournir un exemplaire de la demande signée par eux deux, ce qu'ils ont fait le 22 septembre 2021.

**w.** Lors de l'audience du Tribunal du 3 février 2022, les locataires ont produit des pièces complémentaires, à savoir des preuves de paiement jusqu'au jour de l'audience et un échange de courriel récents.

C\_\_\_\_\_ a déclaré que son épouse et lui-même continuaient à recevoir des rappels avec des demandes de frais alors que leur loyer était à jour. Par ailleurs, les frais de rappel prévus dans les conditions générales auxquelles leur bail était soumis s'élevaient à 10 fr. au maximum, de sorte que les montants réclamés étaient excessifs. Il percevait l'AVS et, depuis peu, il recevait sa rente avec un peu de retard, de sorte qu'il n'arrivait pas forcément à payer son loyer pour le 1<sup>er</sup> du mois. Il le payait aussitôt qu'il recevait sa rente.

Quant à la représentante de la bailleresse, elle a relevé que les loyers n'étaient pas payés d'avance, comme l'attestait le relevé versé à l'audience. Elle a toutefois admis que le bail était soumis à d'anciennes conditions générales qui prévoyaient des frais de rappel de 10 fr. au maximum.

Le représentant de la bailleresse a ajouté que, compte tenu du paiement effectué le jour-même, le compte était à jour au 31 janvier 2022. En revanche, le mois de février 2022 n'était pas encore complètement payé puisqu'il manquait 419 fr. 60.

---

Du relevé produit résulte notamment, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 avril 2021, des frais de rappel de 25 fr. réclamés aux locataires en avril 2019, en avril 2020 (deux fois), en décembre 2020, en janvier 2021 (avec deux extournes en janvier 2021), en février 2021 et en mars 2021 (deux fois), lesquels avaient été déduits des loyers versés les mois en question. Il en ressort également que le loyer était à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Au 30 avril 2021, le relevé mentionne un solde de 316 fr. 70 en faveur de la bailleuse.

x. A l'issue de l'audience au Tribunal, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, ensuite de quoi la cause a été gardée à juger.

### **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).

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

**1.2** En l'espèce, la recourante conclut au défaut de légitimation active des locataires et, nouvellement, au versement d'un montant de 227 fr. 70 à titre d'arriéré de loyer et de charges.

Ainsi, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions en première instance est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ainsi ouverte.

Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable à cet égard.

**1.3** Les intimés allèguent pour leur part que les signatures figurant au bas du recours du 20 mai 2022 ne correspondent pas à celle de H\_\_\_\_\_, administrateur avec signature individuelle tant de B\_\_\_\_\_ que de la recourante. Ils soutiennent ainsi que cette écriture serait irrecevable, tout en s'en rapportant à la justice quant à cette question.

**1.3.1** Dans le cadre d'une société anonyme, le conseil d'administration représente la société à l'égard des tiers (art. 718 al. 1 CO). Celui-ci peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués), ou à des tiers (directeurs; art. 718 al. 2 CO). Il est tenu de communiquer au Registre du commerce le nom des personnes qui ont le droit de représenter la société (art. 720 CO). Ce système de représentation n'exclut toutefois pas que la société se

---

fasse représenter, selon les règles des art. 32 ss CO, par un administrateur, un actionnaire ou même un tiers, par exemple un avocat (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_448/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.5; 4A\_36/2011 du 15 mars 2011 consid. 2.2.2 et la doctrine citée; voir également ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3 et les références citées).

**1.3.2** La Cour a retenu à plusieurs reprises que la teneur du Registre du commerce ne contraignait pas une personne morale à agir exclusivement sous la signature des collaborateurs autorisés pour ce faire. En d'autres termes, la régie mandatée par le bailleur peut sans autre, sur la base des art. 32 ss CO, désigner l'un de ses collaborateurs ne disposant pas de la signature individuelle selon le Registre du commerce pour entreprendre en son nom des actes juridiques (arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 10 novembre 1997 publié in Droit du bail 1999 n. 21 p. 29 ch. 3; dans le même sens : ACJC/1457/2010 du 13 décembre 2010 consid. 2.4, ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3 et ACJC/421/2018 du 9 avril 2018 consid. 3.2, ACJC/805/2023 du 19 juin 2023 consid 3.1.3).

**1.3.3** En l'espèce, l'acte de recours est signé par J\_\_\_\_\_, en se référant à la signature figurant sur le courrier de B\_\_\_\_\_ au Tribunal du 4 février 2022, lequel est inscrit au Registre du commerce avec procuration collective à deux, et par un autre collaborateur de la régie. Signé par deux collaborateurs de la représentante de la recourante, le recours est recevable.

**1.4** L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

**1.5** Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Les pièces et allégués nouveaux des parties sont ainsi écartés.

**1.6** Le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC).

Ainsi, les conclusions des intimés qui vont au-delà de la confirmation du jugement attaqué ne sont pas recevables.

Elles n'atteignent pas non plus la valeur litigieuse de 10'000 fr., de sorte qu'elles ne peuvent être considérées comme un appel joint.

- 2.** La recourante fait en premier lieu grief au Tribunal d'avoir commis un déni de justice formel en n'examinant pas la question du défaut de légitimation active des intimés, la requête en conciliation initiale du 9 avril 2021 n'ayant été signée que par le seul C\_\_\_\_\_.

**2.1** En vertu de 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 actionnés

---

conjointement. L'al. 2 précise que les actes accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours.

Les actions formatrices tendant à la création, la modification ou à la suppression d'un droit doivent impliquer dans la procédure toutes les personnes parties rapport de droit concerné, dans la mesure où il est indispensable que la procédure se ponctue par un seul et même jugement déployant autorité de chose jugée à l'égard de tous (JEANDIN, CR-CPC, 2012, n° 3a ad art. 70 CPC).

Les consorts nécessaires doivent agir ou être actionnés conjointement. Agissant à la barre comme titulaires en main commune d'un seul et même rapport de droit, les consorts nécessaires se doivent de procéder selon la règle de l'action concertée : les actes procéduraux de l'un ou l'autre des consorts ne seront pris en considération par le juge que dans la mesure où ils respectent le principe de l'unanimité. Il en va ainsi de tout acte de disposition de l'objet du litige, à l'instar du dépôt de la requête de conciliation (art. 202 al. 2 CPC) ou de la requête en cas de consorité active nécessaire (art. 221 CPC), de l'acquiescement (y compris par le biais de la réponse (art. 222 CPC) en cas de consorité passive. De tels actes de disposition, s'ils ne sont pas accomplis à l'unanimité des consorts, sont dépourvus d'effet (JEANDIN, op. cit., n<sup>os</sup> 9-11 ad art. 70 CPC).

A supposer que les consorts nécessaires n'agissent pas ou ne soient pas assignés tous ensemble, il en résulterait un défaut de légitimation active ou passive) ayant pour conséquence le rejet de la demande (JEANDIN, op. cit., n° 18 ad art. 70 CPC).

Selon la jurisprudence, les droits formateurs (résolutoires) liés aux rapports d'obligation, comme la résiliation du bail ou l'action en constatation de la nullité d'un congé, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie ou contre elles toutes, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une fois et pour tous les cocontractants (ACJC/927/2014 du 6 août 2014 consid. 3.3.1).

**2.2** Il y a contrat commun lorsque plusieurs personnes, formant ensemble une partie, passent un contrat avec une ou plusieurs personnes (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, p. 124). Un bail est commun lorsqu'une pluralité de bailleurs, respectivement une pluralité de locataires, l'ont conclu. Le contrat commun comprend une relation contractuelle externe à laquelle s'ajoute une relation interne, qui régit les rapports juridiques existant entre la pluralité de personnes formant une partie au contrat; ces personnes constituent entre elles une communauté (ATF 140 III 598, consid. 3.2; ACJC/1186/2014 du 6 octobre 2014, consid. 3.1).

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1; 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. En

tant qu'elle est propre à influencer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice (BOHNET, *Actions civiles, Conditions et conclusions*, 2014, § 75 n. 6 p. 928). En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires. C'est dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (ATF 140 III 598, consid. 3.2; BOHNET, *Procédure civile*, 2<sup>e</sup> éd. 2014, p. 125;)

Dans un arrêt du 8 juin 2010, le Tribunal fédéral a retenu que, formant une consorité matérielle nécessaire, les colocataires devaient agir ensemble pour contester une augmentation de loyer (ATF 136 III 431 consid. 3.3; ACJC/231/2014 du 24 février 2014 consid. 3.2).

Le Tribunal fédéral a considéré qu'en cas de pluralité de locataires, la requête en contestation de congé devait émaner en principe de tous les colocataires, en tant que consorts nécessaires. Des exceptions à ce principe pouvaient toutefois être admises si la requête avait trait au bail portant sur le logement de famille, voire plus généralement sur un local d'habitation car dans un tel cas, en effet, le besoin de protection sociale est particulièrement prononcé (LÜSCHER/KINZLER, note in *Cahiers du bail*, 2006, p. 119; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014, consid. 3.2).

La doctrine est divisée sur le point de savoir si, s'agissant d'une demande en annulation du congé ou en prolongation du bail, les colocataires doivent agir en commun ou s'ils peuvent faire valoir ces droits individuellement, en assignant les autres colocataires (ACJC/1186/2014 du 6 octobre 2014, consid. 3.1).

Certains auteurs mettent l'accent sur le caractère uniforme du bail commun, qui n'existe juridiquement que comme un tout et pour toutes les parties. En conséquence, la contestation du congé est soumise au principe de l'action commune des colocataires, qui ont le statut procédural de consorts nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014, consid. 3.1; BOHNET/DIETSCHY MARTENET, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, n<sup>os</sup> 31 et 36 ad art. 253 CO; SCHMID, *Der gemeinsame Mietvertrag*, in RSJ 87/1991, p. 376).

Selon WEBER, les actions en cause peuvent émaner d'un seul colocataire au vu du but de protection sociale que visent les normes sur l'annulabilité des congés abusifs (WEBER, *Der gemeinsame Mietvertrag*, thèse, Zurich, 1993, p. 188). Toutefois, l'auteur susmentionné précise que les règles de la consorité nécessaire obligent le locataire agissant seul à impliquer son colocataire dans le procès (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014, consid. 3.1; ACJC/231/2014 du 24 février 2014, consid. 3.2; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n<sup>o</sup> 36 ad art. 253 CO; WEBER/ZIHLMANN, *Commentaire bâlois* n<sup>o</sup> 3 ad art. 273a CO).

Dans le cas de simples colocataires, la Cour a admis qu'un seul d'entre eux puisse agir pour autant qu'il attraise son ou ses consorts à la procédure (ACJC/878/2012 du 18 juin 2012), ce qui est conforme à l'avis de la récente doctrine (ACJC/1186/2014 du 6 octobre 2014, consid. 3.1; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n° 36 ad art. 253 CO).

Cette jurisprudence a été également retenue par le Tribunal fédéral qui a considéré qu'il fallait reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive 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).

**2.3** Le logement de la famille, que les époux choisissent en commun (art. 162 CC), jouit d'un statut particulier. Un époux ne peut pas en disposer, par exemple en résiliant le bail, en y renonçant ou en sous-louant le logement, sans l'accord de l'autre (art. 169 CC) (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, pp. 120-121).

Par logement de famille, on entend l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés et à leurs éventuels enfants, à l'exclusion du domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue. Il doit s'agir du foyer de la famille, de l'endroit où les époux établissent durablement leur communauté conjugale (ACJC/1188/2014 du 6 octobre 2014, consid. 4.4.1; LACHAT, op. cit., p. 121).

Exceptionnellement, les époux peuvent avoir plusieurs logements de famille. Tel serait par exemple le cas de deux époux qui tous deux travaillent pour partie à Genève et pour partie à Berne, et qui habitent ensemble un logement dans chacune de ces villes (LACHAT, op. cit., p. 121; WESSNER, op. cit., p. 15).

**2.4** En l'espèce, les intimés sont parties au même rapport de droit et sont ainsi consorts nécessaires.

L'appartement litigieux constitue leur logement de famille, de sorte que l'exception au principe de la consorité s'applique. La requête initiale n'était signée que par l'époux locataire; l'épouse locataire a ultérieurement contresigné celle-ci, comme le Tribunal lui avait donné l'occasion de le faire. Ainsi, la légitimation des parties est acquise.

**2.5** Le premier grief de la recourante est ainsi infondé.

- 3.** La recourante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257c CO en constatant que les loyers et charges des intimés étaient à jour au 30 avril 2021.

Elle allègue devant la Cour que l'arriéré des intimés s'élevait à 227 fr. 70 à la date précitée.

**3.1** En application de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, cas échéant, les frais accessoires à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf usage ou convention contraire.

L'article 12 des Conditions générales et règles et usages locatifs de 1991 et l'article 23 des conditions générales et règles et usages locatifs de 2001 prévoient tous deux que le loyer et les frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur, à son compte postale ou bancaire. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et les frais accessoires soit acquittés par trimestre d'avance dès le mois suivant l'échéance fixée dans la mise en demeure. Pour tout rappel, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel de 10 fr.

**3.2** En l'espèce, les premiers juges ont pris acte de la déclaration de la représentante de la recourante lors de l'audience du 3 février 2022, selon laquelle le compte des locataires était à jour au 31 janvier 2022.

Par conséquent, la recourante est particulièrement malvenue à alléguer nouvellement et de façon irrecevable l'existence d'un arriéré au 30 avril 2021.

**3.3** Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

- 4.** Les intimés concluent enfin à la condamnation de la recourante et de sa représentante à une amende disciplinaire de 2'000 fr. chacune pour plaideur téméraire au sens de l'art. 128 al. 3 CPC.

**4.1** Aux termes de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive.

Agit de manière téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 I a 148 = JT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toutes chances de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107; HALDY, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 9 ad art. 128 CPC).

**4.2** En l'espèce, la représentante de la recourante a admis en audience du Tribunal que le compte des locataires était à jour au 31 janvier 2022. Prendre devant la Cour de nouvelles conclusions en paiement relatives à un arriéré allégué, soit au 30 avril 2021, consacre une attitude téméraire. Tout plaideur raisonnable et de bonne foi se serait abstenu de former ce recours, dénué de toute chance de succès, contre le jugement querellé.

**4.3** Ainsi, au vu de ce qui précède, la Cour infligera une amende disciplinaire de 1'000 fr. à la recourante.

- 5.** 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 20 mai 2022 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/276/2022 rendu le 11 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6758/2021-5-OSD.

**Au fond :**

Le rejette.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à une amende disciplinaire pour téméraire plaideur de 1'000 fr.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*