



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15407/2014

ACJC/1433/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 OCTOBRE 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 décembre 2015, comparant par Me Philippe JUVET, avocat, rue de la Fontaine 2, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, p.a. **J**_____, _____, intimée, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Madame C_____, domiciliée _____, autre intimée, comparant par Me Charles PONCET, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 novembre 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1343/2015 du 16 décembre 2015, expédié pour notification aux parties le 17 décembre 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevables les demandes reconventionnelles formées le 18 février 2015 par B_____ et C_____ à l'encontre de A_____ (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevable la demande formée le 11 novembre 2014 par A_____ à l'encontre de B_____ et C_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les titulaires du bail étaient d'une part la B_____ et d'autre part la succession de D_____, soit C_____ et A_____. Dans la mesure où un exécuteur testamentaire avait été désigné en la personne de Me E_____, seule cette dernière avait qualité pour contester le congé donné par la B_____, le bail faisant partie de la succession de D_____. A_____ n'avait pas qualité pour agir, de sorte que sa demande devait être déclarée irrecevable.

- B. a.** Par acte déposé le 12 janvier 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation du chiffre 2 du dispositif. Cela fait, il conclut à la constatation de la nullité, de l'inefficacité, voire de l'annulabilité du congé notifié le 25 juin 2014 et au déboutement de ses adverses parties de toutes leurs conclusions. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. Dans leurs réponses du 15 février 2016, B_____ et C_____ (ci-après : les intimées) concluent au rejet de l'appel et au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions.

c. Par répliques du 8 mars 2016 et dupliques des 15 et 25 avril 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Elles ont été avisées le 27 avril 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. La B_____ est propriétaire de l'immeuble sis _____ à Genève.

D_____ et son épouse F_____ étaient actionnaires de ladite société.

Il est admis que la B_____ et D_____ avaient conclu un contrat de bail tacite portant sur une arcade au rez-de-chaussée de cet immeuble.

b. Depuis 1981, A_____ exploite le Café G_____, dans ladite arcade.

c. Le _____ 1992, F_____ est décédée. D_____ est devenu usufruitier des actions qu'elle détenait dans la B_____.

d. Le 31 octobre 1994, A_____, désigné comme locataire, et D_____, son père, désigné comme bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1er janvier 1994 au 31 décembre 2000, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée six mois avant l'échéance du bail. Le loyer a été fixé à 18'000 fr. par an.

e. D_____ est décédé le _____ 2012 à Genève, laissant comme héritiers légaux son fils, A_____, et sa fille, C_____. Me E_____, notaire, a été nommée exécutrice testamentaire de la succession.

f. Par décision du 14 novembre 2012, la Justice de paix a restreint les pouvoirs de l'exécutrice testamentaire aux seuls actes de gestion conservatoire nécessaires dans le cadre de la succession de feu D_____.

Cette décision a été confirmée par arrêt de la Cour du 24 janvier 2013.

g. Lors de sa séance du 1er mai 2014, le Conseil d'administration de la B_____ a décidé, par deux voix (soit celles de H_____ et de I_____) contre une (celle de A_____) de résilier le bail de l'arcade du Café G_____ pour le prochain terme utile en vue de sa relocation au prix du marché.

La mise en œuvre de cette décision a été confiée au J_____.

Par avis de résiliation du même jour adressé à A_____, la B_____ a résilié le bail de l'arcade du Café G_____ pour le 31 décembre 2014.

Par demande du 8 mai 2014, déclarée non conciliée le 30 juin 2014 et introduite le 24 juillet 2014 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), A_____ a conclu à la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé du 1er mai 2014, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à une prolongation du bail de six ans.

Il a fait valoir que le bail litigieux avait été conclu avec son père, que c'était à tort que la B_____ était mentionnée comme bailleuse dans l'avis de résiliation et que, par conséquent, la résiliation était nulle puisqu'elle n'émanait pas du bailleur figurant dans le contrat de bail. Il a fait également valoir, pour le cas où la B_____ serait reconnue comme bailleuse, que le congé n'avait pas été valablement donné.

La cause, enregistrée sous C/9079/2014, a finalement été rayée du rôle par jugement JTBL/1198/2015 du 6 novembre 2015, vu l'acquiescement de la B_____.

h. Entre-temps, le 25 juin 2014, la B_____ a adressé deux avis de résiliation de bail, l'un à la succession de feu D_____, soit pour elle C_____ et A_____, et l'autre à l'exécuteur testamentaire de la succession de feu D_____, Me E_____, pour le 31 décembre 2014, concernant l'arcade du Café G_____ au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble _____ à Genève.

i. Par courrier du 27 juin 2015, A_____ a requis de Me E_____, qu'en sa qualité d'exécuteur testamentaire, elle conteste la résiliation du 25 juin 2014.

Me E_____ n'a pas répondu à cette demande.

j. A_____ a contesté le congé par requête du 24 juillet 2014 déposée au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et dirigée contre la B_____ et C_____. Il a conclu à ce que soit constatée la nullité, voire l'inefficacité du congé du 25 juin 2014, subsidiairement son annulabilité, et plus subsidiairement encore à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

La B_____ et C_____ ont chacune conclu préalablement à l'irrecevabilité de la requête formée par A_____ et principalement à la validation du congé notifié le 25 juin 2014 pour le 31 décembre 2014. Sur demandes reconventionnelles, elles ont conclu à l'évacuation de A_____ des locaux litigieux.

A_____ a conclu à l'irrecevabilité des réponses et demandes reconventionnelles de la B_____ et de C_____.

Lors de l'audience de débats principaux du 18 septembre 2015, le Tribunal a limité la procédure à la question de la qualité pour agir de A_____.

A_____ a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il a qualité pour agir.

La B_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la demande.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux loués s'élève à 18'000 fr.

En prenant en compte la période de trois ans, s'agissant d'une procédure portant sur la validité d'une résiliation, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il n'avait pas la qualité pour agir. Il fait valoir que les pouvoirs de l'exécuteur testamentaire étaient limités aux actes de gestion conservatoire, dont ne faisait pas partie la contestation de la résiliation du bail. Il avait qualité pour contester seul la résiliation, par exception au principe de la consorité nécessaire applicable aux membres d'une hoirie.

2.1 **2.1.1** Si le disposant n'en a ordonné autrement, les exécuteurs testamentaires ont les droits et les devoirs de l'administrateur officiel d'une succession. Ils sont chargés de faire respecter la volonté du défunt, notamment de gérer la succession, de payer les dettes, d'acquitter les legs et de procéder au partage conformément aux ordres du disposant ou suivant la loi (art. 518 al. 1 et 2 CC).

L'administration comprend les mesures matérielles et juridiques nécessaires à la conservation des biens : entretien et réparation de choses, exploitation d'une

entreprise, location de locaux, encaissement des créances, inscription au registre foncier des héritiers comme propriétaires communs des immeubles, etc. (STEINAUER, *Le droit des successions*, 2006, n. 1173b).

L'exécuteur testamentaire est soumis à la surveillance d'une autorité désignée par le droit cantonal (art. 595 al. 3 CC par analogie, applicable en raison du renvoi de l'art. 581 al. 1 CC). A Genève, il s'agit de la Justice de paix (art. 3 al. 1 let. i de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [LaCC - E 1 05]).

L'autorité peut prescrire à l'exécuteur comment il doit agir, mais elle n'a pas à se substituer à lui. Elle n'intervient en principe que sur plainte des héritiers ou d'autres personnes participants matériellement à la succession (STEINAUER, *op. cit.*, n. 1185b et 1185d).

2.1.2 Les héritiers disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sauf les droits d'administration réservés par la loi (art. 602 al. 2 CC), tels ceux de l'exécuteur testamentaire. Celui-ci intervient donc ès qualités en son propre nom et il est seul habilité à intenter des poursuites ou des actions en paiement ou en constatation de droit et, en principe, pour résister à de telles actions concernant des biens successoraux. Il est partie à la place de celui qui est, sur le fond, le sujet actif ou passif du droit contesté; son pouvoir est exclusif; le droit correspondant des héritiers leur est retiré (ATF 94 II 144 consid. 1, 90 II 381, 116 II 132 consid. 3b).

2.1.3 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 c. 2, JdT 2013 II 379; 137 III 455 c. 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 (LUSCHER/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 c. 3.2).

2.2 En l'espèce, la mission de l'exécuteur testamentaire a été limitée par décision de la Justice de paix à la conservation du patrimoine du défunt. La contestation de la résiliation du bail (qui s'inscrit dans la notion de location des locaux) fait partie des mesures de conservation, conformément à la doctrine précitée et contrairement à ce que soutient l'appelant. Face au refus opposé par l'exécuteur testamentaire de contester la résiliation litigieuse, l'appelant pouvait saisir la Justice de paix afin qu'elle invite celui-ci à agir, ce qu'il n'a pas fait. Il résulte de ce qui précède que seul l'exécuteur testamentaire avait qualité pour contester la résiliation litigieuse, à l'exclusion des héritiers. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a jugé que l'appelant n'avait pas qualité pour agir et déclaré sa requête irrecevable.

Seul l'exécuteur testamentaire ayant qualité pour contester le congé litigieux, la jurisprudence en matière de colocation n'est d'aucun secours à l'appelant.

L'appel est infondé et le jugement sera confirmé.

Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les autres griefs soulevés par l'appelant.

- 3.** 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 12 janvier 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1343/2015 rendu le 16 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15407/2014-2 OBL.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

La greffière :

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.