

dans les limites du droit de gestion (Ruedin, Droit des sociétés, 1999, p. 145; Hirsch, La société simple et les tiers, 1977, p. 411 ss). L'ouverture d'une action en justice constitue un acte excédant les opérations ordinaires et requiert le consentement de tous les associés (art. 535 al. 3 CO); ce consentement doit être donné lorsque la procédure est engagée, une ratification ultérieure étant dénuée d'effet, car tardive (ACJC n° 675 du 16.06.2003). Le fait de contester une décision de justice constitue un acte juridique excédant les opérations ordinaires et requiert donc le consentement unanime de tous les associés, à moins qu'il n'y ait péril en la demeure (art. 535 al. 3 CO).

En l'occurrence, l'appel interjeté par X. l'a été en son nom propre; Y. n'a pas été consultée préalablement; il n'y avait pas péril en la demeure, le délai d'appel permettant de recueillir le consentement de Y. La «ratification» opérée ultérieurement et annoncée par un mandataire professionnellement qualifié qui ne représentait plus les parties n'est pas de nature à pallier le défaut initial de consentement. L'appel interjeté par X. est donc irrecevable. (...)

## GENÈVE

### Résiliation pour non-paiement. Indemnité pour travaux. Compensation.

**Contrat de bail. – Demeure du locataire. – Lettre comminatoire. – Résiliation du bail. – Compensation, invoquée par le locataire, entre les loyers dus et une créance en indemnité pour des travaux effectués. – Non-conciliation.**

Art. 120, 257d, 260a CO.

*Lorsque le locataire invoque la compensation, avec des loyers échus, sa créance doit elle aussi être échue et exigible. Tel n'est manifestement pas le cas d'une indemnité pour la plus-value considérable apportée par des travaux qu'il aurait exécutés, laquelle n'est exigible qu'à l'échéance du bail (4).*

### Kündigung wegen Nicht-Bezahlens des Mietzinses. Entschädigung für durchgeführte Arbeiten. Verrechnung.

**Mietvertrag. – Zahlungsverzug des Mieters. – Zahlungsaufforderung. – Kündigung. – Geltendmachung der Verrechnung der ausstehenden Mietzinse mit Auslagen für wertsteigernde Investitionen des Mieters in der Wohnung. – Keine Einigung.**

Art. 120, 257d, 260a OR.

*Bei Geltendmachung der Verrechnung der ausstehenden Mietzinse mit Forderungen des Mieters, müssen diese Forderungen ebenfalls fällige und nicht verjährt sein. Dies trifft*