

GE_GERICHTE ACJC/1309/2007 vom 5. November 2007

GE Cour de justice, 2007-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1309_2007

FR: GE_GERICHTE ACJC/1309/2007 du 5 novembre 2007

IT: GE_GERICHTE ACJC/1309/2007 del 5 novembre 2007

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

E. 2

A teneur de l'art. 26 LOJ, tous les incidents se jugent en dernier ressort, sauf ceux relatifs au renvoi des affaires devant les différentes chambres du tribunal, sur lesquels aucun recours n'est admis, et ceux relatifs à la compétence qui sont toujours rendus en premier ressort. En appel, H_____ GMBH n'invoque plus la nullité de l'assignation. En revanche, elle persiste à soutenir que la juridiction des baux et loyers n'est pas compétente à raison de la matière, compétence que le Tribunal a admise dans le jugement querellé avant de suspendre l'instruction de la cause. Le Tribunal a dès lors statué en premier ressort et la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen. Sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/ GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC, n. 2).

E. 3.1

En vertu de l'art. 274a CO, les cantons instituent des autorités cantonales, régionales ou communales de conciliation qui sont chargées, dans toute question relative aux baux de choses immobilières, de conseiller les parties, de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord, de rendre les décisions prévues par la loi, de transmettre les requêtes du locataire à l'autorité compétente lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante et de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties. Le législateur genevois a instauré une juridiction spéciale chargée de trancher les litiges relatifs au bail à loyer et au bail à ferme non agricole portant sur une chose immobilière. Elle est composée de juges du Tribunal de première instance et de la Cour de justice ainsi que de juges assesseurs choisis parmi les groupements représentatifs des locataires et parmi les milieux immobiliers (art. 56N al. 1, art. 29 al.1 et art. 35B LOJ).

Conformément à l'art. 56M LOJ, le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIIIe et VIIIe bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière (lit. a) ainsi que sur les litiges relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, du 18 avril 1975 (lit. b). Le

- 8/12 -

C/13774/05 Tribunal de première instance connaît, quant à lui, des contestations de nature civile ou commerciale que la loi n'attribue pas à une autre juridiction (art. 22 LOJ). D'une

manière générale, la Cour a admis que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss CO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'ancien art. 274b CO (abrogé par l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur les fors en matière civile) dont il découle que la notion de « litiges relatifs aux baux et loyers » comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail (arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 2005, 4P.155/2005, consid. 3.3 et réf. citées; SJ 1998 p. 383; ATF 120 II p. 112). La notion de « litiges relatifs aux baux et loyers » comprend ainsi les actions en vertu desquelles un bailleur principal fait valoir contre un sous-locataire des créances en rapport avec la jouissance de la chose louée (ATF 120 II p. 112; JdT 1995 I 202) ou celles dans le cadre desquelles le demandeur invoque au premier chef des normes du droit du bail (SJ 1998 p. 384). La juridiction des baux et loyers est également compétente pour connaître d'une prétention en dommages et intérêts fondée par exemple sur l'art. 41 CO lorsque cette prétention est l'accessoire d'une autre prétention fondée sur le bail à loyer, telle une demande d'évacuation (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 426, n. 3). De même, la compétence de la juridiction spéciale peut être retenue lorsqu'elle est saisie d'une action possessoire en réintégrande fondée sur l'art. 927 CCS par une partie qui se voit priver de l'accès aux locaux et soutient être au bénéfice d'un bail toujours en vigueur ce que le bailleur conteste (arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 2005, 4P.155/2005). La juridiction des baux et loyers est enfin compétente pour statuer sur les différends qui mettent en cause non seulement des bailleurs et des locataires ou fermiers, mais encore des tiers, en particulier les personnes qui ont émis des garanties en rapport avec des contrats de bail (ACJ no 1193 K c/ SI P du 6 octobre 1997; ACJ no 902 SI X c/ L du 7 septembre 1998). A cet égard, le fondement légal de la prétention soulevée contre le tiers n'est pas décisif. La Cour d'appel a en particulier admis sa compétence pour examiner le litige opposant un bailleur à un tiers qui s'était porté fort des obligations du locataire et avait garanti ainsi la bonne exécution du contrat de bail, quand bien même les parties n'étaient pas liées par un tel contrat et que la garantie émise ne relevait pas de l'art. 257e CO (ACJ no 902 SI X c/ L du 7 septembre 1998).

- 9/12 -

C/13774/05 Par ailleurs, la banque dépositaire ou un tiers cessionnaire des droits du locataire peut être partie aux contestations relatives aux garanties fournies par les locataires (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. 426). Le législateur a prescrit que les cantons doivent soumettre les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux à une procédure simple et rapide (art. 274d al. 1 CO). Des règles spécifiques ont ainsi été instaurées aux art. 426 et ss LPC, caractérisées essentiellement par l'abandon du formalisme et par la maxime inquisitoire à caractère social (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 426, n. 7). En outre, la procédure est gratuite sous la seule réserve de l'émolument prévu au stade de l'appel par l'art. 447 al. 2 LPC (ACJ no 23 du 8.02.1988 P. c/ B.; SJ 1988 p. 365).

E. 3.2

La lettre ou déclaration de patronage est une forme de garantie, laquelle peut être rattachée, selon l'objet de l'engagement, au porte-fort (art. 111 CO), au cautionnement (art.492 CO) ou à la stipulation pour autrui (art. 112 CO). Les lettres de patronage sont typiques des

relations avec un groupe de sociétés. En général, elles sont formulées par la société mère en faveur des cocontractants d'une filiale dans le but de leur donner certaines assurances (TEVINI DU PASQUIER, Commentaire romand, 2003, ad art. 111 CO, n. 30; TERCIER, Les contrats spéciaux, 2003, p. 908). Lorsque la société promet non pas le fait ou la prestation d'un tiers mais son propre fait, soit typiquement lorsqu'elle assure un tiers de faire le nécessaire pour que la filiale dispose d'une trésorerie suffisante afin de faire face à ses obligations, l'engagement relève généralement de la stipulation pour autrui imparfaite (l'« autrui » étant la filiale) (TEVINI DU PASQUIER, op. cit., ad art. 111, n. 32; SJ 1996 p. 635). En revanche, lorsque la société mère (ou la société en cause) promet le fait du tiers (p. ex. la filiale) en assumant une obligation propre pour le cas où la filiale n'aurait pas le comportement promis, la déclaration de patronage entre dans la catégorie du porte-fort. Le patronnant déclare alors que la filiale exécutera ses engagements et qu'il assumera lui-même ces engagements en cas de nécessité (TEVINI DU PASQUIER, op. cit., ibidem). Il n'est pas exclu que la déclaration de patronage relève dans certains cas du cautionnement, engagement fondamentalement accessoire à l'obligation principale, selon l'interprétation qu'il convient de donner à la déclaration du promettant (ATF 125 III 305 pour la distinction entre le cautionnement et le porte-fort).

E. 3.3

En l'espèce, l'objet de la demande formée par la bailleuse est au premier chef l'arriéré de loyers et de charges accumulé par son ancienne locataire en relation avec le bail conclu le 11 décembre 2001. L'état de fait invoqué pour fonder la prétention litigieuse relève ainsi essentiellement du droit du bail, ce qui, en soi, est suffisant pour admettre la compétence de la juridiction spécialisée, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus. Peu importe ainsi que les parties au litige ne soient pas directement liées par un bail.

- 10/12 -

C/13774/05

Par ailleurs, la Cour a déjà admis la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers pour connaître d'un litige opposant un bailleur à un tiers garant du locataire. Or, l'appelante ne conteste pas avoir fourni une telle garantie en faveur de la bailleuse.

L'intimée, si elle n'est pas signataire du bail, est ainsi intervenue dans le cadre de celui-ci pour garantir le respect des obligations contractuelles de la locataire par le biais d'une déclaration de patronage. Son obligation découle par conséquent du bail susmentionné, même si le régime juridique de la garantie fournie suit d'autres règles.

L'intimée en était elle-même consciente puisqu'elle n'a pas soulevé d'objection au sujet de l'élection de juridiction en faveur du Tribunal des baux et loyers contenue dans la déclaration de patronage, dont les termes ont été, selon ses dires, scrupuleusement négociés. Dans le cadre de la présente procédure, elle a également conclu à la suspension de l'instruction de la cause jusqu'à droit connu sur la créance produite par la bailleuse dans la faillite de la société locataire. Le caractère accessoire de sa dette par rapport à celle de la locataire ne lui a ainsi pas davantage échappé. Selon la forme juridique qui peut être donnée à la garantie émise, le garant peut par ailleurs être amené à faire valoir contre le bailleur des exceptions fondées sur le rapport contractuel de base.

Enfin, comme le relève l'intimée, des arguments tenant à la sécurité juridique et à l'économie de procédure commandent de ne pas soumettre à deux juridictions distinctes

l'éventuel litige opposant les signataires du bail et celui opposant le bailleur au garant du même contrat.

Dans le même contexte, il n'y a aucune raison que les règles et principes de procédure applicables soient différents dans l'un et l'autre de ces litiges.

Quant à la complexité du cas, tenant, selon l'intimée, à la qualification juridique de la déclaration de patronage, elle ne figure pas parmi les critères retenus par le législateur cantonal pour distinguer la compétence de la juridiction spéciale et celle de la juridiction ordinaire, étant rappelé que les juges siégeant dans la première sont choisis parmi ceux de la seconde, sous la seule exception des juges assesseurs.

E. 4

L'appel s'avère ainsi mal fondé et le jugement sera intégralement confirmé, bien que la reprise de l'instruction de la cause ait été sollicitée par la bailleuse. Celle-ci n'a toutefois pas repris ces conclusions devant la Cour, laquelle ne peut donc pas statuer ultra petita.

- 11/12 -

C/13774/05

E. 5

L'appelante, qui succombe, sera condamnée au paiement d'un émolument d'appel de 300 fr. envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC). Il ne sera pas donné suite aux conclusions de l'intimée tendant à l'allocation de dépens en sa faveur, étant rappelé que l'ensemble des causes en matière de baux et loyers a un caractère gratuit sous la seule réserve de l'émolument prévu au stade de l'appel par l'art. 447 al. 2 LPC (ACJ no 23 du 8.02.1988 P c/ B; SJ 1988 p. 365). * * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.