

GE_GERICHTE ACJC/1476/2017 vom 20. November 2017

GE Cour de justice, 2017-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1476_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1476/2017 du 20 novembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1476/2017 del 20 novembre 2017

Erwägungen

E. 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).

- 7/10 -

C/20637/2015 Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208). En l'espèce, la contestation porte non seulement sur la résiliation du bail mais également sur le paiement d'une somme de plus de 17'000 fr., la valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al.1 CPC) de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il n'a pas la qualité pour contester les congés dès lors que ceux-ci ne lui ont pas été notifiés.

E. 2.1.1

Le juge examine d'office les questions de la qualité pour agir (ou légitimation active) et pour défendre (ou légitimation passive). Ces questions appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se déterminent selon le droit de fond. 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, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse. Il incombe au demandeur de prouver les faits desquels il tire sa qualité pour agir (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_398/2017 du 28 août 2017 consid. 4.1.3).

E. 2.1.2

La légitimation active et passive pour ouvrir action en contestation du congé (art. 271 et 271a CO) appartient aux parties contractantes, soit le locataire et le bailleur (SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 9 ad art. 273 CO). Selon les art. 271 et 271a CO, les congés ordinaires et extraordinaires sont contestables. Ces articles ne s'appliquent pas à la contestation d'un congé nul ou sans effet car ce dernier ne produit aucun effet juridique et sa nullité/inefficacité intervient d'office. Le destinataire d'un tel congé ne doit pas entreprendre de démarches particulières pour conserver ses droits, sous réserve de commettre un abus de droit. Il peut néanmoins ouvrir action en constatation de la nullité/inefficacité du congé auprès de l'autorité de conciliation s'il souhaite

- 8/10 -

C/20637/2015 clarifier la situation juridique (ATF 122 III 92 in JdT 1996 I 595; SVIT, *op. cit.*, n. 6 ad art. 273 CO).

E. 2.1.3

Le locataire a le droit de demander la réparation d'un défaut qui apparaît en cours de bail et la remise en l'état de l'objet (SVIT, *op. cit.*, n. 4 ad art. 259b CO). Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut notamment y remédier aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259b let. b CO).

E. 2.2

En l'espèce, dès lors que la qualité pour agir en contestation du congé appartient au locataire et non à la personne ayant reçu le congé, même si généralement ces qualités vont de pair, c'est à juste titre que l'appelant reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête en contestation de loyer irrecevable au motif qu'il n'était pas le destinataire du congé. Reste toutefois à examiner si l'appelant possède la qualité de locataire, qualité qui lui a été également déniée par le Tribunal.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, il y a lieu de rechercher leur réelle et commune intention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO). La volonté réelle des parties s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 131 III 606 consid. 4. 1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 132 III 626 consid. 3. 1; 118 II 365 consid. 1; 112 II 337 consid. 4a). Il incombe à celui qui se prévaut d'un lien contractuel d'établir les circonstances qui l'amènent à conclure, au regard du principe de la confiance, à la volonté juridique de l'autre partie (art. 8 CC; ATF 116 II 695 consid. 2b/bb).

E. 3.2

En l'espèce, force est de constater que le nom et la signature présents sur le contrat de bail correspondent à celui de l'appelant. Cela étant, lors de la conclusion du contrat de bail, l'intimé n'a eu des contacts qu'avec le père de l'appelant et il n'est pas établi que celui-ci ait à

quelque moment que ce fût indiqué à l'intimé que le contrat serait conclu avec son fils dont le patronyme est identique. Le père et le fils ayant, au regard des autorités suisses, les mêmes nom

- 9/10 -

C/20637/2015 et prénom et la signature portée sur le contrat de bail correspondant au nom du père, l'intimé, qui ignorait jusqu'à l'existence même de l'appelant, ne pouvait imaginer que le contrat avait été signé par une autre personne que celle qui se trouvait en face de lui. Le simple ajout d'un second nom après celui du père ne permet pas de retenir que l'intimé avait la volonté de contracter avec une autre personne que le père de l'appelant. Dès lors, l'intimé n'a pas pu avoir conscience et volonté de conclure un contrat avec l'appelant. Par la suite, le père de l'appelant a continué de se comporter comme le locataire. Il a utilisé les locaux jusqu'en 2015 de sorte que l'intimé n'avait aucune raison de penser qu'il n'était pas le locataire. En outre, il s'est présenté à une audience concernant l'objet litigieux en 2007 sans annoncer qu'il représenterait son fils ou qu'il ne serait pas son cocontractant, allant même à conclure un avenant au contrat de bail. De plus, il a reçu un avis de résiliation en mains propres en 2011 sans le refuser ni indiquer qu'il n'était pas le locataire. Le comportement de l'intimé est également significatif puisqu'il s'est toujours exclusivement adressé au père de l'appelant pour tous les actes touchant au contrat de bail. Ainsi, rien dans le comportement des parties, pendant les vingt-quatre années qui ont suivi la conclusion du contrat de bail, ne permet de retenir que le contrat litigieux ait été conclu avec l'appelant, dont l'intimé ignorait toujours l'existence, jusqu'à la présente procédure. Au vu de ce qui précède, l'intimé n'a jamais entendu conclure de contrat avec l'appelant, qui n'est donc jamais devenu locataire de l'arcade sise rue E_____ 22 à F_____ et partant partie au contrat de bail. N'étant pas partie audit contrat, l'appelant ne possède pas la légitimation active pour contester les congés ni pour agir en paiement à l'encontre de l'intimé en se fondant sur les droits du locataire. Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et l'appelant sera débouté de ses conclusions en contestation des congés, le jugement étant confirmé pour le surplus.

E. 4

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). * * * * *

- 10/10 -

C/20637/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 mai 2017 par A_____ B_____ C_____ contre le jugement JTBL/350/2017 rendu le 5 avril 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20637/2015. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif dudit jugement. Et cela fait, statuant à nouveau : Déboute A_____ B_____ C_____ de sa demande en contestation des congés du

E. 7

septembre 2015. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.1.

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