

GE_GERICHTE ACJC/1829/2020 vom 21. Dezember 2020

GE Cour de justice, 2020-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1829_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1829/2020 du 21 décembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1829/2020 del 21 dicembre 2020

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, les appelants ont conclu, principalement, à la constatation de l'existence et de la conclusion d'un contrat de bail à loyer entre les parties, à ce qu'il soit fait interdiction à l'intimée de leur entraver l'accès aux locaux en question et à la nullité de la résiliation de bail. Le loyer mensuel des locaux en question s'élève à 23'568 fr. 75 pour les 7^{ème} et 8^{ème} étages.

En prenant en compte uniquement la conclusion en annulation du congé et la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'568 fr. 75 x 12 x 3 ans = 848'475 fr.).

- 10/18 -

C/29750/2017

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

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

E. 1.4

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, concernant la pièce nouvelle produite par les appelants, l'extrait internet du Registre du commerce de la société J_____ SA, dans son état au 16 décembre 2019, est recevable, ainsi que les faits s'y rapportant, car il atteste de faits notoires.

Concernant les faits nouvellement allégués par les appelants, ils sont irrecevables, ces faits n'étant pas invoqués sans retard. Les appelants ne soutiennent d'ailleurs pas qu'ils sont postérieurs à la date où le Tribunal a gardé la cause à juger, ni qu'ils ne pouvaient pas les invoquer devant la première instance, ni qu'ils ont fait preuve de la diligence requise dans cette dernière hypothèse.

E. 1.5

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).

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus. Ce dernier n'a pas motivé, selon eux, son refus de donner suite à leur demande d'audition de témoins et de production par l'intimée des originaux de l'intégralité des avis de crédit relatifs au paiement du loyer par la Banque depuis la conclusion du bail en 2003 et des pièces relatives à la décision du Conseil d'administration de l'intimée de leur retirer les accès aux locaux concernés.

E. 2.1

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à

- 11/18 -

C/29750/2017 influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

E. 2.2

Le droit d'être entendu implique en outre pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2014 du 31 octobre 2014 consid. 2).

Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1)

Selon le Tribunal fédéral, lorsque la recourante est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, la violation de son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire doit être exclue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2ème éd. 2019, n. 18 ad art. 239 CPC).

E. 2.3

En l'espèce, par ordonnance de preuve du 28 juin 2019, le Tribunal a refusé de donner suite à la sollicitation des appelants tendant à l'audition de témoins et à la

- 12/18 -

C/29750/2017 production par l'intimée des avis de crédits relatifs au paiement du loyer par la Banque depuis la conclusion du bail.

Il a motivé cette décision par le fait que l'appréciation anticipée des preuves déjà administrées l'avait suffisamment renseigné sur la nature des relations entre les parties, rendant inutiles des mesures probatoires supplémentaires.

Dans le jugement querellé, les premiers juges ont expressément mentionné, dans la partie EN FAIT, les réquisitions de preuves des appelants, de sorte qu'elles ont bien été prises en considération par le Tribunal dans sa décision.

De plus, ils ont exposé, dans le jugement entrepris, les motifs pour lesquels ils rejetaient les demandes des appelants visant à faire entendre des témoins supplémentaires et à procéder à une inspection locale. D'une part, les parties ne contestaient pas, selon eux, l'occupation par

les appelants des locaux concernés pendant de nombreuses années et, d'autre part, le fait que les locaux soient loués ou non par la Banque n'était pas pertinent. Les pièces produites, notamment relatives au prêt et à l'existence d'un «Q_____», étaient suffisantes, selon le Tribunal, pour trancher le litige.

Les premiers juges n'ont en revanche pas discuté, dans le jugement attaqué, de la requête des appelants en production des avis de crédits relatifs au paiement du loyer par la Banque et des pièces relatives à la décision du Conseil d'administration de leur retirer les accès aux locaux concernés.

Cependant l'explication donnée par le Tribunal à cet égard dans son ordonnance du 28 juin 2019 était suffisante pour permettre aux appelants de comprendre le motif retenu pour en refuser leur production. Il n'y avait pas lieu de la répéter dans le jugement querellé, seules les plaidoiries finales ayant eu lieu depuis l'ordonnance précitée jusqu'au jugement entrepris.

Le moment pertinent pour l'issue du présent litige est celui où les accès ont été retirés et les mois précédents, peu importe la situation depuis 2003. L'intimée ayant produit les avis de crédit depuis le début de l'année 2016, la Cour considère qu'elle dispose des éléments nécessaires pour statuer.

Concernant les pièces relatives à la décision du Conseil d'administration, le refus non expressément motivé d'en ordonner la production ne constitue pas pour autant une violation du devoir de motivation. En effet, les appelants, qui ont demandé oralement la production de ces pièces à l'audience du 1er mars 2019, étaient en mesure de comprendre ce refus en ce sens que l'appréciation anticipée des preuves déjà administrées avait suffisamment renseigné le Tribunal sur la nature des relations entre les parties, rendant inutiles des mesures probatoires supplémentaires, comme indiqué dans l'ordonnance du 28 juin 2019.

- 13/18 -

C/29750/2017

De plus, les appelants ont été en mesure de contester ledit refus dans leur appel en expliquant pourquoi, selon eux, la production de ces pièces était nécessaire, de sorte qu'il n'y a pas de violation de leur droit d'être entendus sur ce point.

Quoi qu'il en soit, une telle violation, ne justifierait pas pour autant l'annulation du jugement querellé et son renvoi au Tribunal, la Cour pouvant pallier ce manque.

Ces pièces ne sont pas susceptibles de changer la solution du litige, du fait que l'accès, puis le retrait dudit accès aux locaux ainsi que l'occupation de ces derniers pendant de nombreuses années par les appelants ne sont pas contestés par les parties.

A l'instar des premiers juges, la Cour relèvera que les preuves administrées ont apporté suffisamment d'éléments sur la nature des relations entre les parties, rendant inutiles des mesures probatoires supplémentaires.

Il en est de même s'agissant du refus par le Tribunal d'entendre les témoins requis par les appelants. La Cour relèvera encore que certains témoins, dont l'audition est sollicitée, ne sont pas en mesure d'amener des précisions sur la période pertinente, ayant quitté leur poste avant cette période.

De plus, les demandes d'auditions de témoins sur des services rendus sont inutiles, dans la mesure où lesdits services ne sont pas pertinents à la résolution du litige, comme indiqués ci-après sous consid. 3.3. Quoiqu'il en soit, les appelants n'ayant allégué ni la teneur, ni l'ampleur, ni la quantification en argent des services rendus, seule la question de l'existence ou non de ces services pourrait être abordée avec les témoins, ce qui ne permettrait pas, le cas échéant, de les quantifier en argent, élément nécessaire à la résolution du litige.

Au vu de ce qui précède, le grief des appelants sera rejeté, ainsi que les conclusions préalables et subsidiaires à l'appel.

E. 3

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 253 al. 1 CO, pour ne pas avoir retenu que le règlement du loyer s'effectuait par les services rendus par les appelants à la Banque et par la renonciation à réclamer et percevoir des intérêts sur le prêt octroyé à l'intimée pour acheter les immeubles en question.

E. 3.1

En vertu de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

Le contrat par lequel une personne (le bailleur) s'oblige à céder à une autre (le locataire) l'usage d'une chose pour une certaine durée, à charge pour celle-ci de lui verser une rémunération (loyer) est un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 54).

- 14/18 -

C/29750/2017

La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1er ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Le contrat de bail peut être conclu par écrit, oralement ou par actes concluants (art. 1er al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c.; LACHAT, *op. cit.*, p. 203).

Le bail se conclut par l'échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes portant sur tous les éléments essentiels du contrat (art. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1).

Sans paiement d'un loyer, il n'y a pas de bail. Le "bail gratuit" est un contrat de prêt à usage (LACHAT, *op. cit.*, p. 67).

En règle générale, le montant du loyer est indiqué dans le contrat. Autre est l'hypothèse où les parties ne s'entendent que sur le caractère onéreux du bail sans se mettre d'accord sur un montant (déterminé ou déterminable). Dans ce cas, à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contrat n'est pas encore conclu, le montant du loyer (déterminé ou déterminable) étant l'un des éléments essentiels du contrat. Le loyer ne doit pas nécessairement consister en une somme d'argent. La prestation du locataire peut être convenue en nature ou en travail. Dans ces hypothèses, on est en présence d'un contrat mixte ou de contrats composés (LACHAT, *op. cit.*, p. 67).

E. 3.2

Selon la théorie de la transparence, on ne peut pas s'en tenir dans tous les cas à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société anonyme appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe en réalité pas deux entités indépendantes, du moment que la société est un simple instrument dans la main de son auteur, lequel, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit dès lors admettre, à certains égards, conformément à la réalité économique, qu'il y a identité de personnes et que les rapports de droit lient l'un lient également l'autre. Ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la dualité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes. Ainsi, l'indépendance juridique entre l'actionnaire unique et la société anonyme ne peut pas être invoquée dans un but qui ne mérite pas la protection de la loi, comme par exemple pour éluder un contrat, une prohibition de concurrence ou encore pour contourner une interdiction (arrêts du Tribunal fédéral 4A_417/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.3; 4A_58/2011 du 17 juin 2011 consid. 2.4.1; 4A_384/2008 du 9 décembre 2008 consid. 4.1 publié in SJ 2009 I p. 424; 5A_175/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3.4; 4C.15/2004 du 12 mai 2004 consid. 5.2; ATF 112 II 503 consid. 3b).

- 15/18 -

C/29750/2017

L'application du principe de la transparence suppose donc, tout d'abord, qu'il y ait identité des personnes, conformément à la réalité économique, ou, en tout cas, la domination économique d'un sujet de droit sur l'autre. Il faut ensuite que la dualité soit invoquée de manière abusive, c'est-à-dire pour en tirer un avantage injustifié (arrêts du Tribunal fédéral 4A_417/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.3; 4A_58/2011 du 17 juin 2011 consid. 2.4.1; 4C.231/1997 du 15 septembre 1998 consid. 2b).

La mainmise d'une personne juridique sur une société anonyme ne se traduit pas nécessairement par la possession de l'ensemble ou de la majorité des actions de cette société. D'autres formes de dépendance sont envisageables, notamment au travers de relations familiales ou amicales (arrêts du Tribunal fédéral 5P.127/2003 du 4 juillet 2003 consid. 2.2; 4A.384/2008 consid. 4.1, publié in SJ 2009 I p. 424).

Il convient encore de préciser que le principe de la transparence ne peut avoir d'effet que dans un cas particulier, mettant en jeu une norme juridique spécifique; il ne conduit pas à une suppression générale de la personnalité (DRUEY/VOGEL, Das Schweizerische Konzernrecht in der Praxis der Gerichte, 1999, p. 75; arrêt du Tribunal fédéral 4A.384/2008 consid. 4.1, publié in SJ 2009 I p. 424).

E. 3.3

En l'espèce, pour que la mise à disposition des locaux litigieux, laquelle n'est pas contestée par les parties, constitue une relation de bail à loyer, la condition nécessaire de l'existence d'un loyer entre les parties doit être réalisée.

La procédure a démontré que les factures établies et produites par l'intimée pour les années 2016 à 2018 indiquent expressément un loyer mensuel à la charge de la Banque de 23'568 fr. 75 en relation avec les 7ème et 8ème étages et non à la charge des appelants.

Par courrier du 27 octobre 2017, A_____ a mentionné tant l'existence d'un bail principal que d'un sous-bail, à savoir, dans ce dernier cas, d'une autre relation contractuelle de bail à

loyer, à laquelle l'intimée n'est pas partie.

Dans leur demande devant le Tribunal, les appelants ont également allégué un accord entre «le Q_____», société simple composée de R_____, U_____, X_____ et V_____, et l'intimée portant sur la location des locaux concernés. Dans un tel cas, le cocontractant de l'intimée serait les membres dudit groupe. Ces derniers bénéficieraient donc ensemble de la légitimation active, à l'exclusion des appelants seuls.

Toutes ces différentes explications des appelants rendent incertaines l'identité de la bailleuse, en tant qu'un contrat de bail existerait.

- 16/18 -

C/29750/2017

De plus, les différents termes mentionnés dans la procédure faisant référence à une location ou à une mise à disposition des locaux en question, ne clarifient pas non plus les éventuelles intentions des parties.

Quoi qu'il en soit, O_____ LTD puis M_____ SA ayant consenti un prêt à l'intimée pour acquérir les immeubles, le fait pour cette dernière de ne pas payer d'intérêts débiteurs sur ce prêt, ne permet pas de conclure à une relation de bail à loyer entre l'intimée et les appelants, les parties aux contrats de prêt et de bail étant différentes.

En outre, ni le contrat de prêt ni aucun autre document produit mentionne que le non-paiement des intérêts équivaldrait au loyer des locaux loués par les appelants.

Les appelants ont également échoué à démontrer les éléments permettant d'appliquer le principe de la transparence dans le cas d'espèce, notamment un abus de droit ou une atteinte manifeste à des intérêts légitimes en relation avec ce principe.

Les appelants ne peuvent donc pas se prévaloir de cette renonciation à percevoir des intérêts.

En outre, les appelants allèguent un taux d'intérêt théorique du prêt de 5% l'an, donnant un loyer annuel de 925'000 fr. Or, il ne s'agit pas de calculer un taux d'intérêt hypothétique, mais bien d'appliquer, le cas échéant, le taux réel auquel a renoncé le prêteur, lequel n'est ni allégué ni établi par les appelants.

La part du loyer relative à cette renonciation n'est donc ni déterminée ni déterminable. Ce point est confirmé par le fait que les appelants ont allégué dans un premier temps un prêt de 52'100'000 fr. avant de réduire ce montant à 18'500'000 fr., modifiant d'autant et sensiblement le montant desdits intérêts.

Il en est de même s'agissant de la quantification en argent des services rendus à la Banque, qui n'est ni déterminée ni déterminable. Les appelants n'ont pas allégué la teneur de ces services, ni leur ampleur, ni leur quantification en argent.

De plus, d'éventuels services rendus à la Banque par les appelants ne sauraient constituer un loyer, faute d'accord entre cette dernière et l'intimée du fait qu'il s'agit de deux entités distinctes.

L'invocation du principe de Durchgriff par les appelants ne leur est d'aucun secours non plus sur ce point pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-avant.

Même si certaines pièces, d'ailleurs contredites par la procédure, mentionnent l'existence d'un bail, les conditions nécessaires de ce contrat, en particulier le règlement d'un loyer, ne sont pas réalisées.

- 17/18 -

C/29750/2017

Au vu de ce qui précède, le grief des appelants sera rejeté et le jugement confirmé.

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, 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). * * * * *

- 18/18 -

C/29750/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 décembre 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1077/2019 rendu le 13 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29750/2017. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté 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. 1.2.

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