

GE_GERICHTE ACJC/308/2020 vom 24. Februar 2020

GE Cour de justice, 2020-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_308_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/308/2020 du 24 février 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/308/2020 del 24 febbraio 2020

Erwägungen

E. 25

janvier 2019 et mentionnant les noms de C_____, G_____ et A_____.

o. Le Tribunal a tenu une audience en date du 21 mars 2019, à laquelle A_____ ne s'est pas présenté, ni personne pour lui.

C_____ a exposé avoir exploité l'établissement durant trois ans, avant d'en transférer l'exploitation à A_____ début 2018. A la fin 2018, il avait repris l'exploitation lorsqu'il avait été informé que les loyers n'étaient plus payés, sans toutefois parvenir à verser le loyer et les charges des mois courants. Depuis le milieu de l'année 2018, il n'avait plus eu de contact avec A_____ et ne l'avait plus vu dans l'établissement. Le congé du 26 novembre 2018 avait été contesté, mais il avait retiré sa contestation par la suite. Il avait un repreneur potentiel et attendait l'accord de la régie.

La représentante de la régie a précisé qu'au jour de l'audience, l'arriéré s'élevait à 91'601 fr., le dernier versement étant intervenu courant décembre 2017.

p. Par courrier du 22 mars 2019, le conseil de A_____ a sollicité la tenue d'une nouvelle audience, ce qui a conduit le Tribunal à convoquer les parties pour le 6 juin 2019.

q. A_____ a déposé le 25 mars 2019 une action en libération de dette, donnant lieu à l'ouverture d'une nouvelle procédure. Dans le cadre de cette action, il a soulevé plusieurs moyens tendant à contester l'existence d'un contrat de bail portant sur les locaux litigieux.

r. A l'audience du 6 juin 2019 dans la présente cause, la bailleresse a amplifié ses conclusions en paiement, soit à concurrence de 108'542 fr. à l'encontre de C_____ pour la période de février 2018 à juin 2019 et à concurrence de 95'730 fr. à l'encontre de A_____ pour la période d'avril 2018 à juin 2019.

Le conseil de A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, les conditions de l'art. 257 CPC n'étant selon lui pas remplies. Il a contesté la validité de la reprise

- 6/11 -

C/1816/2019 de bail, affirmant qu'il s'agissait d'un acte simulé, à tout le moins en ce qui concernait son mandant, puisque celui-ci était l'employé d'une autre société. Il a affirmé que A_____ n'avait jamais été valablement colocataire des locaux et n'y avait pas exercé d'activité. Il concluait au rejet des conclusions en paiement et s'en remettait à la justice concernant les conclusions en évacuation.

L'intéressé a également fait valoir l'absence d'état des lieux d'entrée et de prise de possession des lieux de sa part, aucun bulletin de versement ne lui ayant par ailleurs jamais été envoyé. Selon lui, le contrat de bail était conditionné au versement d'une garantie de loyer qui n'aurait jamais été constituée. Il a notamment produit un bulletin de versement

(pièce 101 locataire) dans lequel la bailleuse réclamait des arriérés de loyers auprès de C_____ et G_____, avec la mention «exigible le 27.10.2018». Il s'est également référé à un décompte locataire produit par la bailleuse (pièce 6 bailleuse), qui ferait selon lui uniquement mention de C_____, ainsi qu'aux avis comminatoires datés du

E. 27

septembre 2018 (pièce 4 bailleuse) qui étaient adressés à ce dernier alors qu'ils portaient sur une période s'étendant de février 2018 à septembre 2018.

s. Par jugement du 8 juillet 2019, le Tribunal des baux et loyers a retenu que A_____ avait conclu le contrat de transfert de bail daté du 13 mars 2018, sans que rien ne démontre qu'il ait pu s'agir d'un acte simulé. Aucun des arguments soulevés par l'intéressé ne permettait d'aboutir à une autre conclusion. Ainsi, et bien que A_____ ait allégué ne pas être lié par le bail litigieux, le cas était clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Sur le fond, les juges ont admis que les exigences de l'art. 257d al. 1 CO étaient remplies, les arriérés de loyers et de charges étant demeurés impayés en dépit d'une mise en demeure. Dans la mesure où le bail avait été transféré à partir du 1er avril 2018, le Tribunal a notamment condamné C_____ et A_____, pris conjointement et solidairement, à verser à B_____ SA la somme de 96'090 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2018. 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).

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 le cadre d'une procédure en évacuation par voie de procédure sommaire pour les cas clairs, lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyers (ATF 144 III 346 consid. 1.3.1).

- 7/11 -

C/1816/2019

En l'espèce, l'appelant conteste matériellement sa condamnation à verser 96'096 fr. à l'intimée, soutenant ne pas avoir repris le bail. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite toutefois des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). 2. Dans un moyen qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'intimée soutient que l'appel serait irrecevable, faute d'avoir été déposé aux côtés du colocataire de l'appelant, à savoir C_____.

2.1 La présente cause ne porte pas sur l'annulation d'une résiliation de bail, mais sur l'évacuation de locataires dont le bail a préalablement été résilié, ainsi que sur le paiement d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite. Il s'ajoute à cela que, dans ses écritures d'appel, l'appelant conteste être devenu le colocataire de C_____.

Il découle de ce qui précède que la jurisprudence invoquée par l'intimée et imposant aux colocataires d'agir en commun pour conclure à l'annulation d'une résiliation de bail ne saurait être applicable comme telle. De plus, le principe de l'action commune de tous les consorts souffre d'exceptions, de sorte qu'il peut être suffisant que tous les colocataires soient parties au procès, d'un côté ou de l'autre de la barre. En d'autres termes, en cas de désaccord entre eux, un colocataire a la qualité pour agir seul, même dans le cas d'actions formatrices (ATF 140 III 598; arrêt du Tribunal fédéral 4A_625/2017 du 12 mars 2018 consid. 3.1).

En l'espèce, l'appelant dépose un appel pour contester un jugement d'évacuation le condamnant à verser des loyers et indemnités en retard. Il soutient que les conditions d'application de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées et affirme ne pas être devenu colocataire du bail litigieux. Dans un tel contexte, il est habilité à agir seul, en mentionnant - comme il l'a fait - son colocataire parmi les parties intimées.

Ce moyen est dès lors mal fondé. 3. L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu. Il considère que les premiers juges ont omis de traiter et d'analyser les arguments qu'il avait soulevés en première instance.

- 8/11 -

C/1816/2019

3.1 Selon le Tribunal fédéral, le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., n'est pas une fin en soi, même s'il s'agit d'une garantie constitutionnelle de caractère formel. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 6B_93/2014 du 21 août 2014 consid. 3.1.3; 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1 et les arrêts cités). Au surplus, une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2).

3.2 Le Tribunal fait état dans son jugement de ce qu'à l'audience du 6 juin 2019, l'appelant a contesté la validité du transfert de bail en soutenant qu'il s'agissait d'un acte simulé. Les premiers juges indiquent que, selon l'intéressé, il n'aurait par conséquent jamais été valablement colocataire du local en question, ce qu'il faudrait déduire du fait qu'il n'a pas exercé d'activité dans la surface commerciale concernée, qu'il n'y a jamais eu d'état des lieux d'entrée et que la garantie de loyer n'a jamais été constituée.

Au considérant 6 de leur jugement, les premiers juges constatent à cet égard que l'appelant a signé le document de transfert de bail après avoir lui-même requis ledit transfert à l'occasion d'un échange de courriels avec H_____. Selon les premiers juges, la validité du transfert de bail n'était pas remise en cause par les circonstances évoquées par l'appelant, telles que

l'absence d'état des lieux d'entrée ou le non-versement d'une garantie de loyer.

Etant rappelé que le Tribunal n'a pas à entrer dans tous les moindres détails de l'argumentaire de toutes les parties, les quelques éléments qui précèdent suffisent à démontrer que le Tribunal a examiné les objections formulées par l'intéressé et s'est déterminé à leur sujet. Le grief de violation du droit d'être entendu est dès lors mal fondé. 4. L'appelant fait grief au Tribunal d'être entré en matière sur la requête en protection du cas clair, alors que plusieurs moyens avaient été soulevés pour contester la validité du transfert de bail signé en faveur de C_____ et de l'appelant. Selon lui,

- 9/11 -

C/1816/2019 les objections soulevées auraient dû conduire le Tribunal à refuser d'entrer en matière, puisque les conditions de l'art. 257 CPC n'étaient pas remplies.

4.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4).

L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à acquitter des loyers ou frais accessoires échus. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part. Ce délai sera de dix jours au moins et de trente jours au moins pour les baux d'habitations. Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

La contestation du locataire est susceptible de remettre en cause le caractère liquide de la prétention, par exemple lorsque le locataire conteste avoir reçu l'avis comminatoire imposé par l'art. 257d CO et que le bailleur ne peut pas démontrer sa réception. Il en va de même si le bailleur ne peut démontrer avoir envoyé une formule officielle de résiliation (BOHNET/CONOD, La fin du bail et l'expulsion du locataire, in 18ème Séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 118, no 172-173).

4.2 En l'espèce, le contrat de transfert de bail daté du 13 mars 2018 a été signé par l'appelant, après que celui-ci avait échangé des messages avec un représentant de la bailleuse aux termes desquels il indique organiser au plus vite la conclusion

- 10/11 -

C/1816/2019 effective de ce transfert. Sur cette base, l'intéressé a donc bel et bien voulu que le bail portant sur les locaux ici en cause lui soit transféré.

Comme l'ont retenu les premiers juges, les objections formulées par l'appelant pour soutenir que ce transfert serait un acte simulé sont manifestement dépourvues de tout fondement. Ainsi, ni l'absence d'état des lieux d'entrée, ni la non-constitution de la garantie de loyer, qui ne sont pas contestées, ne démontrent que l'intéressé n'aurait pas voulu s'engager à reprendre le bail daté du 28 février 2008, comme cela ressort explicitement du document signé. Il en est de même du fait que l'appelant ait été l'employé d'une autre société au moment de la signature du transfert ou du fait qu'un bulletin de versement pour un arriéré de loyer ait été adressé aux colocataires précédents, soit G_____ et C_____. Il s'ajoute à cela que le compte locataire, daté du 25 janvier 2019 et produit par l'intimée en première instance (pièce 6 bailleuse) mentionne en réalité les trois noms de C_____, G_____ et A_____, et n'est quoi qu'il en soit pas déterminant pour établir la volonté concordante des parties au moment de la signature du transfert du bail en mars 2018. Enfin, C_____ a confirmé, à l'audience du 21 mars 2019, avoir transféré l'exploitation de ces locaux commerciaux à l'appelant dès mars 2018. Quoi qu'il en soit, dans la mesure où le transfert de bail a été valablement conclu y compris par l'appelant et que les locaux n'ont pas été restitués à l'intimée, il n'est pas décisif que l'appelant n'ait pas pris possession des lieux.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions de l'art. 257 CPC étaient remplies et qu'il est entré en matière sur l'action déposée par l'intimée. En effet, au vu des objections formulées par l'intéressé en première instance, les premiers juges étaient manifestement en mesure de les écarter immédiatement et sans instruction complémentaire, sur la base des faits résultant du dossier. 5. En fonction des faits retenus, il est de plus manifeste que les conditions d'application de l'art. 257d CO sont également réalisées. L'appelant ne le conteste d'ailleurs pas dans son écriture d'appel, comme il ne conteste pas le fondement des arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite. Ainsi l'évacuation des locataires et la condamnation de ceux-ci à verser le loyer et les charges d'avril 2018 à juin 2019 peuvent être confirmées. 6. 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). * * * * *

- 11/11 -

C/1816/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 juillet 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/685/2019 rendu le 8 juillet 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1816/2019-8-SE. 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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.

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