

GE_GERICHTE ACJC/485/2016 vom 29. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_485_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/485/2016 du 29 avril 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/485/2016 del 29 aprile 2015

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, n. 9 ad art. 308 CPC). 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 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389; arrêts du - 5/8 -

C/20393/2012 Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du

E. 1.2

En l'espèce, au vu du loyer annuel minimum de 120'000 fr., charges non comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

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

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la seule pièce nouvelle produite par l'appelante est un extrait du Registre du commerce, qui ne vise qu'à établir un fait notoire, puisque de tels extraits sont accessibles à chacun. Les faits notoires ne devant être ni allégués, ni prouvés, cette pièce nouvelle est recevable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2).

E. 3.1

Dans la mesure où les appelantes ne remettent plus en question la notification régulière des deux avis officiels de résiliation, seule la question relative à la légitimation active de la première appelante demeure litigieuse. Les appelantes soutiennent dans un premier moyen que la légitimation active de la première d'entre elles serait donnée, dans la mesure où la seconde ne serait que garante.

Se pose dès lors la question de savoir à quel titre la seconde appelante est intervenue dans le contrat de bail.

E. 3.2

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de leur convention (art. 18 al. 1 CO).

La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la

- 6/8 -

C/20393/2012 confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; arrêt du Tribunal fédéral 4C.374/2006 du 15 mars 2007). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 419 consid. 2.2 et les références doctrinales).

Lorsqu'une personne physique promet explicitement un engagement solidaire, elle n'assume l'obligation correspondante que si une condition supplémentaire est réalisée. Il faut que par suite de sa formation ou de ses activités, cette personne soit rompue aux contrats de sûreté et connaisse le vocabulaire juridique suisse usité dans ce domaine. Sinon, l'accord des parties doit attester que le garant connaissait réellement la portée de son engagement et l'accord doit aussi révéler les motifs qui ont détourné les parties de conclure un

cautionnement (ATF 129 III 702 consid. 2.4.2 et 2.4.3 p. 708). Outre ces hypothèses, l'engagement solidaire est encore admis, à l'exclusion du cautionnement, lorsque le garant a un intérêt direct et matériel dans l'affaire à conclure entre le débiteur et le créancier, et que ce dernier a connaissance de cet intérêt et qu'il peut donc apercevoir le motif pour lequel le garant se déclare prêt à assumer une obligation identique à celle du débiteur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.24/2007 du 26 avril 2007 consid. 5). Il en va ainsi, notamment, lorsque le débiteur est lié au garant par un contrat de société et que l'affaire concourt à la réalisation de leur but commun (ATF 129 III 702 consid. 2.6 p. 710).

E. 3.3

Tel est précisément le cas en l'espèce, puisque la seconde appelante est gérante de la première, avec signature individuelle. Elle a dès lors manifestement un intérêt direct et matériel dans l'affaire, lequel était reconnaissable par la bailleuse. L'interprétation subjective du contrat ne permet en outre pas de conclure que les parties souhaitaient, en réalité, opter pour un cautionnement, plutôt qu'un engagement solidaire. Il ressort d'ailleurs tant du contrat de bail du 20 avril 1999 que de l'avenant du 26 mars 2004 que les appelantes ont convenu d'être toutes deux locataires des locaux en cause, s'engageant pour le surplus conjointement et solidairement dans ledit contrat. Elles avaient au contraire pleinement conscience de cet engagement solidaire de la gérante, et ce n'est manifestement que pour les besoins de la cause et de surcroît très tardivement que les appelantes ont soutenu le contraire.

Ce premier moyen sera ainsi rejeté.

E. 3.4

Dans un deuxième moyen, les appelantes prétendent que s'il devait être considéré qu'elles sont toutes deux colocataires, la clause de solidarité active prévue dans le contrat donnait la possibilité à l'une d'entre elles d'agir seule pour faire valoir ses droits, au sens de l'art. 150 CO.

- 7/8 -

C/20393/2012 Les appelantes se fondent à cet égard sur une jurisprudence ancienne du Tribunal fédéral (ATF 118 II 168 consid. 2), qui traitait d'un cas bien particulier, soit celui du logement de la famille dont les époux sont colocataires, qui ne saurait être comparé au présent cas d'espèce. Or, dans un arrêt récent publié (ATF 140 III 598 consid. 3.2), notre Haute Cour a retenu qu'un congé pouvait être contesté par un seul des colocataires, pour autant seulement qu'il assigne alors les autres colocataires, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir, dans la mesure où l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties. Dans la mesure où la première appelante n'a ni agi avec sa colocataire, ni assigné celle-ci, c'est à bon droit que les premiers juges lui ont dénié la légitimation active. Le fait que, dans un second temps, la colocataire soit intervenue dans la procédure n'y change rien. En effet, l'art. 70 al. 1 CPC prévoit que les consorts nécessaires doivent agir ou être actionnés conjointement, de sorte qu'une intervention ultérieure, soit en dehors du délai légal de trente jours pour contester le congé, comme c'est le cas en l'espèce, ne saurait guérir le vice. La jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/2003 du 30 janvier 2004) sur laquelle se fondent les appelantes pour faire valoir ce dernier moyen n'est pas pertinente, puisqu'elle traite d'un cas dans lequel la contestation a été faite au nom de tous les colocataires, par un représentant, lequel n'a pas été en mesure de démontrer, dans un premier temps, les pouvoirs qui lui avaient été confiés.

Ce cas est donc différent de celui d'espèce.

E. 3.5

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal sera intégralement 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). * * * * *

- 8/8 -

C/20393/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juin 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/578/2015 rendu le 29 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20393/2012-1 OSB. 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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.