

# **GE\_GERICHTE ACJC/678/2024 vom 29. Mai 2024**

GE Cour de justice, 2024-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_678\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_678_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/678/2024 du 29 mai 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/678/2024 del 29 maggio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 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. 1.2**

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 d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

### **E. 1.3**

La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire s'applique (art. 219 et 243 CPC).

### **E. 1.4**

L'intimé allègue devant la Cour que l'appelant serait actif dans la finance, produisant l'extrait du Registre du commerce de trois sociétés dont les noms sont cités pour la première fois en appel. L'appelant soutient, quant à lui, pour la première fois, que le bailleur n'aurait pas tenté de limiter son dommage en

- 8/13 -

C/11063/2022 cherchant des locataires de remplacement alors qu'il savait que les locaux étaient vides de tout occupant. Ces allégués et pièces nouveaux sont irrecevables, les parties n'exposant aucun motif les ayant empêchés d'invoquer ces éléments en première instance (art. 317 al.1 CPC). L'appelant se prévaut, également, pour la première fois en appel, de ce que les clés des locaux avaient été remises à F\_\_\_\_\_, lequel n'avait aucune procuration pour le représenter. La question de la recevabilité de ces allégués n'a pas besoin d'être tranchée, ces éléments n'étant pas propres à influencer le sort du litige, ainsi qu'il sera exposé ci-après (cf. infra consid. 3.2).

### **E. 2**

L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir instruit la thèse de la simulation, en refusant d'entendre les parties et les témoins G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_. Ce faisant, le premier juge aurait violé son droit d'être entendu. 2.1.1 Le droit à la preuve - qui découle tant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. que, en droit privé fédéral, de l'art. 8 CC et qui est, depuis l'entrée en vigueur du CPC, également consacré à l'art. 152 CPC -, octroie à

toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_453/2022 du 29 août 2023 consid. 3.1; 4A\_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 4.1; 4A\_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.1). En revanche, le droit à la preuve n'est pas violé lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_453/2022 du 29 août 2023 consid. 3.1 ; 4A\_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 4.1; 4A\_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.1). 2.1.2 Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). 2.1.3 Le demandeur ne saurait proposer de manière générale, à l'appui d'une allégation de fait, la preuve « par témoins », mais il doit indiquer quel témoin est proposé (ATF 144 III 54 consid. 4.1.3.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelant demande l'audition de deux témoins, sans toutefois préciser, dans son appel, les allégués que chacun des témoignages serait destiné à établir. Cette manière de faire ne répond ni aux exigences de précision des moyens

- 9/13 -

C/11063/2022 de preuve proposés pour chaque allégation, ni aux exigences de motivation de l'appel. Ses conclusions sont par conséquent irrecevables. Au demeurant, ces offres de preuve n'apparaissent pas justifiées, dès lors que G\_\_\_\_\_ s'est déjà déterminée sur les allégués de l'appelant en tant que représentante de l'intimé lors de l'audience de débats d'instruction du 6 juin 2023 et que la demande d'audition d'un employé de l'Office des faillites, soit celle de H\_\_\_\_\_, n'apparaît pas pouvoir porter sur des faits pouvant influencer sur l'issue du litige. Les parties ont, pour le surplus, eu largement l'occasion de s'exprimer par écrit et oralement dans leurs écritures et lors de l'audience du 6 juin 2023, de sorte qu'une nouvelle audition de celles-ci n'est pas justifiée. Il ne sera ainsi pas donné suite à la demande de l'appelant de les entendre.

## **E. 3**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'il avait contracté les baux en tant que locataire. Selon lui, les parties avaient la volonté réelle de conclure des contrats de cautionnement (art. 492 CO). Afin d'éviter de devoir recourir à la forme authentique (art. 493 al. 2 CO), le bailleur avait souhaité simuler des relations de bail à loyer en lieu et place de relations de cautionnement. Partant, ses engagements étaient nuls. 3.1.1 Le bailleur peut exiger qu'un tiers se porte garant du locataire dans l'hypothèse où celui-ci n'assumerait pas ses obligations. Pareille garantie peut notamment prendre la forme d'une reprise cumulative de dette – limitée à certaines obligations – ou d'un cautionnement – soumis à la forme authentique (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_848/2019 du 29 avril 2020 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1 in SJ 2007 I 1 ; LCHAT/STASNY, in Le

bail à loyer, 2019, p. 430). Lorsqu'un bail est conclu entre plusieurs bailleurs et un locataire, entre un bailleur et plusieurs locataires ou entre plusieurs bailleurs et plusieurs locataires, on parle de bail commun. Ces bailleurs ou locataires conjoints sont nommés « cobailleurs » ou « colocataires » (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_12/2012 du 10 juillet 2012 consid. 2 ; LACHAT, in *Le bail à loyer*, 2019, p. 85). Dans un arrêt de 2006, le Tribunal fédéral a déduit de l'art. 253 CO qu'un bail commun implique la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires, de sorte qu'il n'y a pas contrat commun, mais reprise cumulative de dette lorsqu'une personne s'engage aux côtés du locataire comme débitrice solidaire du loyer en excluant d'occuper elle-même les locaux. Il appartient au locataire qui entend se prévaloir de l'existence d'un contrat de reprise cumulative de dette de prouver qu'il n'était pas lié par un bail commun et que son engagement contractuel était limité au paiement du loyer et des charges (art. 8 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1 in SJ 2007 I 1). Dans une jurisprudence ultérieure, après avoir exposé les positions exprimées par la doctrine à ce sujet, le Tribunal fédéral a retenu que la définition du bail à loyer

- 10/13 -

C/11063/2022 n'empêche pas qu'un bail commun soit convenu avec plusieurs locataires dont l'un d'eux n'occupera pas les locaux. Tout est affaire de circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_848/2019 du 29 avril 2020 consid. 4.2.3). La colocation offre au bailleur l'avantage d'être confronté à deux ou plusieurs locataires qui répondent solidairement des obligations découlant du bail. Il peut réclamer à chacun des colocataires la totalité du loyer, des frais accessoires et des autres obligations économiques découlant du bail. En ce sens, la colocation diminue les risques du bailleur et lui offre une forme de garantie. Dès lors, avant d'octroyer un logement ou un local commercial, le bailleur demande fréquemment qu'un tiers s'engage aux côtés du futur occupant des lieux, par exemple, un père ou une mère signant avec leur fille ou leur fils le bail d'une résidence d'étudiants, une femme fortunée signant un bail d'une étude d'avocats avec son mari avocat pour des motifs de solvabilité. Ces hypothèses correspondent toutes à une colocation, même si le bail commun présuppose d'ordinaire que l'usage des locaux soit cédé à l'ensemble des signataires du contrat. En pratique, certains colocataires, non-occupants des lieux, tentent de soutenir, au moment de devoir assumer leurs obligations, qu'ils n'étaient en réalité que des garants. Leur signature du bail, aux côtés de l'occupant des lieux, n'équivalait, selon eux, qu'à une reprise cumulative de dette, limitée à certaines obligations, ou à un cautionnement nul pour vice de forme. Pareille thèse ne doit être admise que dans des cas très exceptionnels, lorsque le bailleur savait pertinemment que le tiers n'entendait intervenir que comme garant. Si une clause explicite du bail ne l'indique pas, le tiers - porteur du fardeau de la preuve - doit le démontrer. Le fait que le tiers ait agi dans l'intérêt de l'occupant des lieux, afin qu'il se voie attribuer le bail, devrait, selon David LACHAT, suffire en règle générale à faire admettre l'hypothèse d'une véritable colocation. Une conception trop stricte de la colocation aurait pour effet de restreindre l'accès au marché locatif pour les personnes économiquement faibles (LACHAT, op. cit., 2019, pp. 94 et 95). La distinction entre le colocataire qui n'occupe pas les locaux et le reprenant de certaines dettes n'est pas toujours aisée, mais, en l'absence d'une clause claire et précise limitant l'engagement du tiers, ce dernier assume, selon David LACHAT et Pierre STASTNY, toutes les obligations découlant du contrat et est en réalité un colocataire (LACHAT/STASTNY, in *Le bail à loyer*, 2019, p. 430). 3.1.2 Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un bail commun

ou d'une reprise cumulative de dette, il y a donc lieu d'interpréter le contrat de bail, selon la volonté commune et réelle des parties ou, si une telle volonté ne peut pas être établie, selon le principe de la confiance, en recherchant comment les déclarations et les comportements des parties pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Appelé à interpréter un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO). Pareille démarche, qualifiée d'interprétation subjective, relève du

- 11/13 -

C/11063/2022 domaine des faits (ATF 131 III 60). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procèdera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 133 III 61; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_437/2009 du 11 novembre 2009 consid. 3; ACJC/1439/2015 du 23 novembre 2015, et les références citées ; ACJC/1591/2021 du 6 décembre 2021 consid. 4).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelant a signé les contrats de bail litigieux en tant que locataire conjoint et solidaire. Dans aucun de ceux-ci, ni dans aucun autre acte, il n'est désigné comme garant. Aucun élément à la procédure ne permet en outre de penser que son engagement était limité à certaines obligations des locataires. Selon ses propres explications, il avait assisté F\_\_\_\_\_ dans la création de sa société et dans les négociations des baux avec l'intimé, qui lui avait alors demandé de cosigner les contrats, dès lors que la société était nouvelle et que F\_\_\_\_\_ était sans emploi. La société locataire et son administrateur ne disposaient donc d'aucun revenu, voire que de très faibles ressources, alors que les loyers mensuels, hors charges, des seuls baux portant sur les bureaux s'élevaient aux montants non négligeables de 4'724 fr. pour celui conclu en 2010 et de 10'100 fr. pour celui de 2012. Ces circonstances plaident en faveur d'une volonté commune des parties d'inclure l'appelant dans les baux litigieux afin que celui-ci réponde au même titre que les autres locataires de l'entier des obligations qui en découlent. L'appelant a donc accepté de signer les contrats de bail en tant que locataire afin de permettre à son ami de se voir attribuer les locaux. Il ne pouvait au surplus ignorer le sens du mot "locataire". Il ne le soutient d'ailleurs pas. Il a au demeurant signé la lettre de résiliation des baux du 25 mars 2020, agissant ainsi comme tel. Dans ces conditions, le fait que l'appelant n'ait jamais occupé les locaux, que les clés de ceux-ci aient été remises à F\_\_\_\_\_ et que l'essentiel des rappels pour retards de paiement n'ait été adressé par la régie qu'au nom de la société à l'adresse des locaux loués ne suffit pas à établir que la volonté réelle et commune des parties était de conclure le bail uniquement avec la société et F\_\_\_\_\_. Il y a lieu, au surplus, de relever que le 7 août 2018, par courrier simple et électronique, le bailleur a réclamé le remboursement d'une facture liée à des travaux également à l'appelant et que les 10 mars 2020 et 3 juin 2020, il a adressé à l'appelant une mise en demeure et un rappel pour le paiement des arriérés de loyers et de charges, ainsi que le remboursement de travaux. L'appelant ne saurait se prévaloir de ce que

ces courriers comportent l'adresse "p.a. E \_\_\_\_\_ SA, chemin 4 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève", soit l'adresse des locaux loués, puisque lui-même s'est

- 12/13 -

C/11063/2022 adressé au bailleur pour résilier les baux sur papier-à-entête de la société locataire, confirmant ainsi être joignable au siège de celle-ci. Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que les parties avaient la volonté réelle et commune de conclure une colocation. Selon le principe de la confiance, la solution est la même. Aucun élément ne permet de s'écarter du texte clair des actes liant l'appelant au bailleur.

#### **E. 4**

L'appelant soutient que même en cas d'engagement valable, il ne saurait être considéré comme un occupant illicite, dès lors qu'il avait écrit au bailleur pour être libéré de toute obligation, que ce dernier avait résilié les baux pour le 31 mai 2020 et que lui-même n'avait jamais occupé les locaux dès cette date.

##### **E. 4.1**

En matière commerciale, le bail peut être conclu avec une société et une ou plusieurs personnes physiques, ce qui permet au bailleur d'étendre les garanties de solvabilité des colocataires en particulier en cas de faillite de la société. En effet, les colocataires sont solidairement responsables des dettes découlant du bail, sans que le contrat ne doive le préciser (art. 544 al. 3 CO). Le bailleur peut donc réclamer la totalité d'une dette, par exemple le loyer, les frais accessoires, les sûretés, des dommages-intérêts pour dégâts à la chose louée ou une indemnité pour occupation illicite à l'un ou à l'autre des locataires (art. 144 CO) (DIETSCHY-MARTENET, Les colocataires de baux d'habitation ou de locaux commerciaux, in 19ème séminaire sur le droit du bail, 2016, p. 188 et 196).

Chacun des colocataires doit être considéré comme l'auxiliaire de l'autre au sens de l'art. 101 CO, de sorte qu'une indemnité pour occupation illicite peut être réclamée à celui qui n'est plus dans les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.371/2005 du 2 mars 2006 consid. 4.2, SJ 2007 I 1).

##### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelant étant l'un des trois colocataires des baux litigieux, l'intimé était en droit de lui réclamer tant les arriérés de loyer et de chauffage, que les indemnités pour occupation illicite, le remboursement des frais engagés pour réparer les défauts constatés dans les locaux et les frais de rappel. Pour le surplus, l'appelant n'allègue pas, ni ne démontre que les montants auxquels il a été condamné dans le jugement attaqué seraient injustifiés ou erronés.

Partant, son grief sera rejeté et le jugement querellé entièrement confirmé.

#### **E. 5**

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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/11063/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 octobre 2023 par A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/720/2023 rendu le 12

septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11063/2022. Déclare irrecevables les conclusions de A\_\_\_\_\_ tendant à l'audition de témoins. Au fond : Confirme le jugement attaqué. 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; Madame Sibel UZUN, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.