

# **GE\_GERICHTE ACJC/683/2025 vom 2. Juni 2025**

GE Cour de justice, 2025-06-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_683\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_683_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/683/2025 du 2 juin 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/683/2025 del 2 giugno 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1er janvier 2025, la procédure demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

### **E. 1.2**

En tant qu'il constate l'incompétence ratione materiae du Tribunal, le jugement entrepris constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC; JEANDIN, CR CPC, 2019, n. 9 ad art. 308 CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 142 al. 1 et 3, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 et 2 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), l'appel est recevable.

- 14/24 -

C/7611/2022

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

## **E. 2**

L'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue, au motif que le premier juge n'aurait à tort pas donné suite à sa requête de mesures d'instruction, et réitère celle-ci devant la Cour.

### **E. 2.1**

Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de se déterminer avant qu'une décision ne soit prise qui touche sa situation juridique, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante fait à tort grief au Tribunal de ne pas avoir procédé à l'interrogatoire des parties et à l'audition de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ sur les allégués pertinents en lien avec la question de la qualification juridique du contrat et donc de la compétence *ratione materiae* du Tribunal. Comme il sera exposé ci-dessous (cf. infra, consid. 4), ces allégués étaient doublement pertinents. Ainsi, le premier juge devait examiner sa compétence sur leur base sans procéder à aucune mesure d'instruction. Pour le même motif, la Cour ne procédera pas non plus à l'administration des preuves requises. En tout état, il sera fait droit aux conclusions de l'appelante pour ce qui est de la recevabilité de sa demande, de sorte que point n'est besoin d'entrer en matière sur son grief et sa requête de mesures d'instruction.

### **E. 3**

L'appelante se plaint d'une constatation inexacte de certains faits par le premier juge, de sorte que le jugement entrepris a été complété sur les points concernés.

### **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa demande irrecevable. 4.1.1 En vertu de l'art. 60 CPC, le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité d'une demande sont remplies, notamment s'il est compétent à raison de la matière et du lieu (art. 59 al. 2 let. b CPC). 4.1.2 La compétence matérielle des tribunaux est du ressort des cantons (art. 4 al. 1 CPC). A Genève, selon l'art. 86 al. 1 LOJ, le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative.

- 15/24 -

C/7611/2022 La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie par l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ). La compétence du Tribunal des baux et loyers doit s'interpréter largement; elle s'étend à tout état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres huitième et huitièmebis du Code des obligations. Ainsi, la juridiction spécialisée est compétente pour trancher une prétention entre un bailleur et un sous-locataire au titre d'une occupation illicite ou les différends qui mettent en cause non seulement des bailleurs et des locataires ou fermiers, mais encore des tiers, en particulier les personnes qui ont émis des garanties en rapport avec des contrats de bail, quand bien même les parties ne sont pas liées par un contrat de bail. Elle ne l'est toutefois pas pour statuer sur les rapports entre un locataire et un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage (ACJC/646/2019 du

### **E. 4.2**

En l'espèce, l'existence du contrat allégué par l'appelante comprenant des éléments de la société simple et du contrat de gérance d'immeubles constitue un fait doublement pertinent puisque celui-ci est pertinent tant pour la compétence que pour le fond. Compte tenu des éléments fournis par l'appelante, la délimitation entre l'hypothèse d'une société simple doublée d'un contrat de gérance d'immeubles, d'une part, et celle d'un contrat de bail à loyer ou à ferme, d'autre part, est délicate et ce d'autant plus après la prise en considération de l'argumentation de l'intimée. A ce stade, avant instruction et examen au fond, il est en effet possible de désigner aussi bien l'une que l'autre des deux hypothèses et celle de l'appelante

n'est pas incohérente, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge. C'est la raison pour laquelle d'ailleurs, dans le cadre de la procédure pénale ouverte entre les parties, la Chambre pénale de recours de la Cour de justice a annulé à deux reprises les ordonnances du Ministère public refusant d'entrer en matière et renvoyé la cause à celui-ci pour instruction et clarification de la question de la qualification du contrat conclu entre les parties.

Autrement dit, sur la base d'une analyse restreinte, la thèse de l'appelante, selon laquelle les parties n'ont pas conclu un contrat de bail à loyer ou à ferme, mais un autre contrat, ce qui suffirait à fonder la compétence du Tribunal de première instance, est concluante, étant relevé que les faits allégués par celle-ci sont censés établis, sous réserve d'un abus de droit, dont ne se prévaut pas spécifiquement l'intimée. En premier lieu, aucun contrat de bail à loyer ou à ferme entre les parties ni de sous-location avec les occupants des immeubles n'a été conclu en la forme écrite avant l'éclatement du litige. A cet égard, il est relevé à ce stade que les contrats de bail conclus en la forme écrite entre C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA en 2005 et 2006, entre cette dernière et un autre propriétaire d'immeuble en 2007 et entre l'intimée et ce même propriétaire en 2010 ne sont d'aucun secours à l'intimée. Comme le souligne l'appelante, ils concernent des tiers, sont antérieurs aux faits litigieux et, surtout, démontrent que lorsqu'il prend à bail des locaux pour les sous-louer, E\_\_\_\_\_ ne manque pas de signer des contrats de bail à loyer en la forme écrite. En deuxième lieu, lorsqu'il a été entendu par la police en 2013, dans une affaire étrangère au présent litige et avant l'éclatement de celui-ci, le représentant de l'intimée n'a pas exposé être un locataire de l'appelante et d'autres propriétaires, mais sans ambiguïté qu'il agissait en qualité de gérant de leurs immeubles et qu'il leur versait les loyers qu'il encaissait à ce titre des occupants.

- 20/24 -

C/7611/2022 En troisième lieu, rien ne permet de retenir qu'un loyer ou un fermage aurait été convenu entre les parties. En effet, la thèse de l'appelante, consistant à dire que les tableaux annuels signés par l'intimée de 2012 à 2020 tenaient lieu des comptes de la gérance et faisaient état des montants qui lui étaient dus pour l'année précédente et lui avaient été payés par B\_\_\_\_\_ & CIE SA au titre de la restitution en partie des loyers perçus des occupants des logements est crédible. Cela même si l'intimée y est désignée en tant que "locataire". Le type des réels locataires, soit notamment des prostituées ou des personnes de passage, explique que le nom de celles-ci n'était pas mentionné sur ces tableaux annuels et que l'appelante ne se soit pas souciée de leur identité, le motif retenu par le Tribunal en lien avec ce dernier point n'étant ainsi pas convaincant. La thèse selon laquelle l'intimée, en qualité de locataire ou fermière, aurait établi et/ou signé chaque année pour l'année précédente un décompte des montants dus à l'appelante au titre des loyers ou fermages convenus fait en revanche moins de sens. Par ailleurs, contrairement à ce que relève le Tribunal, le fait que le montant versé chaque semaine par l'intimée à l'appelante ait été fixe ne permet pas de conclure à l'existence d'un loyer ou fermage dû par l'intimée en qualité de locataire ou fermière plutôt qu'à celle de la restitution d'une partie du loyer encaissé par celle-ci en qualité de gérante auprès des locataires. D'une part, ce montant n'a pas été fixe de 2009 à 2018. D'autre part, les termes du courrier de l'intimée du 17 février 2022 et l'argumentation de celle-ci en procédure plaident dans le sens contraire. Il en ressort que si ce versement était fixe dès 2018, ce n'était pas parce que le montant dû selon la convention des parties consistait dans un loyer ou un fermage. A en croire l'intimée, s'il était fixe, c'était parce qu'il s'agissait d'une avance sur le montant convenu, lequel était variable et établi après un décompte de l'occupation des appartements et donc des loyers encaissés. Selon

l'intimée, ce montant fixe versé de façon hebdomadaire et par avance aurait d'ailleurs excédé le montant variable en définitive dû, de sorte qu'elle estime être la créancière de l'appelante. Les termes suivants exprimés par l'intimée dans ses messages à l'appelante en février 2022 vont dans le même sens : "ça peut aller dans les amortissements de la fin d'année a quand je te donne les états locatives"; "je ajusterai une facture pour 1etag + 2eme pour la pertes locatives ??" En quatrième lieu, cette mention dans le message ci-dessus d'une facture de l'intimée et de son ajustement en fonction des loyers encaissés, qui fait apparaître la notion d'une rémunération de celle-ci pour son activité, accrédite la thèse de l'appelante de la conclusion d'un contrat de gérance d'immeubles à l'exclusion d'un contrat de bail à loyer ou à ferme. Il en est de même de la référence à la "facture de location de B\_\_\_\_\_ & CIE SA" que comportent les tableaux annuels signés portant sur les années 2012 à 2020 produits par l'appelante.

- 21/24 -

C/7611/2022 En cinquième lieu, le comportement des parties et leurs déclarations tels que découlant de leurs échanges de février 2022 par WhatsApp ne militent pas dans le sens d'une relation bailleur-locataire/fermier. En particulier, les termes de l'intimée cités deux paragraphes plus haut in fine ("quand je te donne les états locatives") confirment l'existence de décomptes de gestion remis par ses soins à l'appelante, tout comme ses allégations selon lesquelles il lui était arrivé de rédiger des "états locatifs" sur demande de C\_\_\_\_\_. Les échanges de février 2022 par WhatsApp attestent en outre d'une collaboration entre les parties en vue d'un objectif commun, de décisions communes qu'elles devaient prendre et de prestations fournies par l'intimée peu compatibles avec la qualité de locataire ou fermière (déclarations à l'assurance; conduite des travaux; gestion des devis et des factures des entreprises; gestion du calendrier des travaux; propositions de stratégies à adopter en lien avec les amortissements et l'assurance; etc.). Le fait que les parties aient convenu que l'appelante prendrait à sa charge les frais de ménage et changement des linges et draps des appartements meublés, prestation atypique pour un bailleur, plaide encore à l'encontre de la conclusion d'un contrat de bail à loyer ou à ferme. Il en est de même de la qualité de représentante de l'appelante qu'attribuaient à l'intimée les SIG aux termes de leur courrier de juin 2020. Quant au fait qu'aux yeux du SPAd et de l'Hospice général, l'intimée était le cocontractant des occupants des appartements de l'"hôtel", il n'impose pas de retenir la conclusion d'un contrat de bail à loyer ou à ferme entre les parties, à l'exclusion d'un contrat de gérance d'immeubles. La représentation n'est en effet pas forcément directe dans le cadre de ce dernier contrat. Des contrats de bail ont pu être conclus avec les occupants au nom de l'intimée en sa qualité de gérante, mais pour le compte de l'appelante en sa qualité de propriétaire. Enfin, l'intimée fait en vain valoir le courrier de l'appelante du 21 janvier 2022, aux termes duquel la seconde a menacé la première de résilier le "contrat de bail". Cette qualification juridique de la convention liant les parties, en tant qu'elle est isolée et émane d'une personne dont il n'est pas invoqué qu'elle disposerait de connaissances juridiques, ne saurait commander de s'écarter de la conclusion qui s'impose sur la base de l'ensemble des autres éléments développés ci-dessus. Au vu de ce qui précède, la compétence *ratione materiae* du Tribunal de première instance doit être admise à ce stade, sans préjudice quant à la décision à rendre sur le fond, sur la qualification du contrat notamment. Partant, le jugement sera annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour qu'il entre en matière sur la demande formée par l'appelante, à l'exclusion de la requête de mesures provisionnelles de l'intimée, celle-ci n'ayant pas formé appel ni appel joint.

- 22/24 -

C/7611/2022 Le Tribunal devra instruire la cause puis statuer au fond sur les conclusions formulées par les parties. En application du principe *iura novit curia* (art. 57 CPC), il devra pour ce faire examiner tous les fondements juridiques envisageables entrant dans le cadre de l'objet du litige, tel que défini par les conclusions de la demande et le complexe de faits sur lesquels elles se fondent, même si ces fondements relèvent de la compétence matérielle d'une autre juridiction, comme le Tribunal des baux et loyers. 5. 5.1 Compte tenu du renvoi de la cause au Tribunal, le sort des frais de première instance sera réglé avec le jugement final de première instance (art. 104 al. 1 CPC). 5.2 Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 5'400 fr. tenant compte de la valeur litigieuse, mais également du fait que la procédure s'est limitée à la recevabilité de la demande sous l'angle de la théorie de la double pertinence (art. 7, 17 et 35 RTFMC). Ils seront mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés à hauteur de ce montant avec l'avance de frais versée par l'appelante (art. 111 al. 1 aCPC), laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. L'intimée sera par conséquent condamnée à verser 5'400 fr. à l'appelante à titre de remboursement de l'avance de frais (art. 111 al. 2 aCPC). Les dépens d'appel, arrêtés à 6'000 fr. débours et TVA compris (art. 84, 85, 87 et 90 RTFMC; art. 20, 23, 25 et 26 LaCC), seront également mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). \* \* \* \* \*

- 23/24 -

C/7611/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 septembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9210/2024 rendu le 26 juillet 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7611/2022. Au fond : Annule ce jugement. Dit que le Tribunal de première instance est compétent à raison de la matière pour connaître de la demande formée le 10 octobre 2022 par A\_\_\_\_\_ à l'encontre de B\_\_\_\_\_ & CIE SA. Renvoie la cause au Tribunal pour reprise de la procédure et décision sur le fond. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais d'appel : Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'400 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ & CIE SA et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais de même montant versée par A\_\_\_\_\_, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ & CIE SA à verser 5'400 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de remboursement de l'avance des frais d'appel. Condamne B\_\_\_\_\_ & CIE SA à verser 6'000 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

- 24/24 -

C/7611/2022

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 30'000 fr.

## **E. 6**

mai 2019 consid. 2.1.2 et 2.1.7 et les références citées). 4.1.3 Lorsque le Tribunal examine sa compétence, il doit d'abord examiner si les faits pertinents de la disposition légale applicable sont des faits simples ou des faits doublement pertinents, conformément aux principes jurisprudentiels développés sous le nom de "théorie de la double pertinence" (ATF 147 III 159 consid. 2). Les faits sont simples lorsqu'ils ne sont déterminants que pour la compétence. Ils doivent être prouvés au stade de l'examen de la compétence, lorsque la partie défenderesse soulève l'exception de déclinatoire en contestant les allégués du demandeur. Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action. Tel est notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée, par exemple lorsque le for a pour condition l'existence d'un acte illicite ou d'un contrat. C'est à ces faits que s'applique la théorie de la double pertinence (ATF 147 III 159 consid. 2.1.1 et 2.1.2; 141 III 294 consid. 5.1 et 5.2). Les faits doublement pertinents n'ont pas à être prouvés, mais sont censés établis sur la seule base des écritures du demandeur. En effet, conformément à la théorie de la double pertinence, le juge examine sa compétence uniquement sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte des objections de la partie défenderesse, et sans procéder à aucune administration de preuves. Il faut et il suffit que le demandeur allègue correctement les faits doublement pertinents, c'est-à-dire de telle façon que leur contenu permette au tribunal d'apprécier sa compétence (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2; 141 III 294 consid. 5.2 et 6.1).

- 16/24 -

C/7611/2022 Si les faits doublement pertinents ne doivent pas être prouvés, cela ne dispense toutefois pas le juge d'examiner s'ils sont concluants, c'est-à-dire s'ils permettent juridiquement d'en déduire la qualification du contrat ou de l'objet du litige et, partant, le for invoqué par le demandeur. Pour permettre au tribunal d'effectuer cette appréciation (juridique), il faut et il suffit que le demandeur allègue le fait doublement pertinent de façon suffisante, c'est-à-dire de telle façon que son contenu permette cette appréciation juridique (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2; 141 III 294 consid. 5.2 et 6.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_573/2015 du 3 mai 2016 consid. 5.2.2; 4A\_73/2015 du 26 juin 2015 consid. 4.2). Si, sur la base d'un examen restreint, le tribunal arrive à la conclusion qu'il n'est pas compétent, il doit rendre une décision d'irrecevabilité (ATF 141 III 294 consid. 5.2). En revanche, s'il admet sa compétence au regard des allégations du demandeur, le tribunal procède alors à l'administration des preuves, puis à l'examen du bien-fondé de la prétention au fond (ATF 142 III 467 consid. 4.1; 141 III 294 consid. 5.2). Il est fait exception à l'application de la théorie de la double pertinence notamment en cas d'abus de droit de la part du demandeur, par exemple lorsque la demande est présentée sous une forme destinée à en déguiser la nature véritable, lorsque les allégués sont manifestement faux, que la thèse de la demande apparaît d'emblée spécieuse ou incohérente, ou se trouve réfutée immédiatement et sans équivoque par la réponse et les documents de la partie défenderesse (ATF 147 III 159 consid. 2.2; 141 III 294 consid. 5.3; 136 III 486 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2018 du 10 décembre 2019 consid. 5.2). 4.1.4 Lorsqu'un canton institue une juridiction spécialisée pour connaître des litiges découlant d'un contrat de travail ou de bail, ledit contrat constitue un fait doublement pertinent (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_484/2018

précité consid. 5.2; 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 2). S'il se pose une question délicate de délimitation (par exemple s'il est possible, sur la base des éléments allégués, de désigner aussi bien un contrat de travail qu'un autre contrat), elle devra être tranchée lors de l'examen du bien-fondé de la prétention au fond, en même temps que celle de savoir si un contrat a réellement été passé (ATF 142 III 466 consid. 4.1; 137 III 32 consid. 2.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_510/2019 du 29 octobre 2019 consid. 2; 4A\_573/2015 précité consid. 5.2.2; 4A\_73/2015 précité consid. 4.2). 4.1.5 Le contrat de gérance d'immeubles doit être qualifié de mandat ou de contrat sui generis soumis aux règles du mandat conformément à l'art. 394 al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 3.1). La gestion ordinaire d'immeubles comprend la maintenance de l'immeuble, sa location et la tenue des comptes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_145/2016 précité

- 17/24 -

C/7611/2022 consid. 5.1). La relation avec les locataires comprend la recherche et la sélection de locataires potentiels, la rédaction et la conclusion des baux, la réception des sûretés exigées du locataire, l'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie, l'encaissement des loyers et frais à charge du locataire, le suivi des baux y compris les adaptations de loyers aux échéances contractuelles dans la mesure usuelle, le traitement des sinistres et, d'une manière plus générale, les autres relations avec les locataires (THEVENOZ, Le contrat de gérance d'immeubles, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2003, p. 113 ss; MARCHAND, La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale, 14ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 5). La représentation du mandant est en règle générale directe (MONTAVON, Les contrats de gérance d'immeubles, Etude et pratique, 1991, p. 170; THEVENOZ, op. cit., p. 115). La représentation peut toutefois également être indirecte. Ce mode est appliqué par les régisseurs pour de petites opérations courantes de gestion ordinaire (MONTAVON, op. cit., p. 171). Certains gérants se font autoriser à conclure les contrats de baux en leur propre nom, mais pour le compte du propriétaire; ce faisant, ils acceptent d'encourir une responsabilité personnelle envers le locataire sans diminuer d'autant leur responsabilité personnelle envers le propriétaire (THEVENOZ, op. cit., p. 115). La rémunération pour la gestion ordinaire peut être fixée à l'avance et de façon forfaitaire lors de la conclusion du contrat, au regard du caractère prévisible des activités de gérance ordinaire. En revanche, la rémunération pour la gestion extraordinaire varie en fonction du service rendu. Elle doit dès lors faire l'objet d'un décompte détaillé permettant d'établir les activités effectivement réalisées par le gérant (MARCHAND, op. cit., p. 12; MONTAVON, op. cit., n. 563 p. 200). 4.1.6 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 (art. 253 CO). Selon l'art. 275 CO, le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits. Il y a bail à ferme notamment lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire d'un outil de production; en revanche, il faut retenir la qualification de bail à loyer s'il cède des locaux qu'il appartient au cocontractant d'aménager pour en faire une entreprise productive. La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à un bail à ferme non agricole (ATF 128 III 419 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_379/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.1; 4C\_43/2000 du 21 mai 2001 consid. 2b).

- 18/24 -

C/7611/2022 La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO; art. 291 al. 1 CO pour le sous- affermage). La sous-location, respectivement le sous- affermage, est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2). La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Il peut être conclu par écrit, oralement ou par actes concludants (art. 1 al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c.; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 203). Cela étant, pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat (art. 1 CO). La conclusion d'un bail tacite ne doit être retenue qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1 et 4.1; 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1). 4.1.7 La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). Chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie (art. 531 al. 1 CO). L'apport de l'associé peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle (ATF 137 III 455 consid. 3.1). Ce contrat ne requiert, pour sa validité, l'observation d'aucune forme spéciale; il peut donc se créer par actes concludants, voire sans que les parties en aient même conscience (ATF 124 III 363 consid. II/2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_377/2018 du 5 juillet 2019 consid. 4.1; 5A\_881/2018 du 19 juin 2019 consid. 3.1.1.3). Les associés doivent avoir l'animus societatis, soit la volonté de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance de l'entreprise (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_421/2020 du 26 février 2021 consid. 3.1; 4A\_251/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1; 4A\_619/2011 du 20 mars 2012 consid. 3.6). Les décisions de la société simple sont prises du consentement de tous les associés (art. 534 al. 1 CO). 4.1.8 En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. 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 réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le

- 19/24 -

C/7611/2022 comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.3.1).

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