

GE_GERICHTE C/19582/2014 vom 3. September 2015

GE Cour de justice, 2015-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19582_2014

FR: GE_GERICHTE C/19582/2014 du 3 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE C/19582/2014 del 3 settembre 2015

Regeste

BAIL À LOYER ; LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE ; ANNULABILITÉ;
RÉSILIATION

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 03.08.2016 C/19582/2014

C/19582/2014 ACJC/1050/2016 du 03.08.2016 sur JTBL/986/2015 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE ;
ANNULABILITÉ; RÉSILIATION En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/19582/2014 ACJC/ ARRÊT DE LA
COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du MERCREDI 3 AOÛT 2016 Entre
Monsieur A _____ , domicilié Adresse 1 _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le
Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2015, comparant par Me Eve DOLON, avocate,
boulevard de la Tour 4, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile, et
B _____ , ayant son siège _____ (GE), intimée, comparant par Me Jean-Pierre CARERA,
avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude duquel elle fait
élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 3 septembre 2015 communiqué aux
parties par plis du 7 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a constaté que A _____
n'avait pas la légitimation active (ch. 1 du dispositif), et l'a débouté de ses conclusions en
contestation du congé du 27 août 2014 et en prolongation du bail (ch. 2).! [endif]>! [if> B. a.
Par acte déposé au greffe de la Cour le 8 octobre 2015, A _____ forme appel de ce
jugement, concluant à son annulation et à ce que la légitimation active lui soit reconnue, la
cause étant pour le surplus renvoyée en première instance pour statuer sur le fond du litige.
Il requiert également que B _____ soit condamnée à supporter tous les frais judiciaires et
les dépens.! [endif]>! [if> L'appelant dépose trois pièces, à savoir une copie du jugement
attaqué (pièce 40, locataire), une procuration en faveur de son conseil (pièce 41, locataire),
ainsi que des récépissés concernant le paiement du loyer de janvier 2015 à septembre 2015
(pièce 42, locataire). b. B _____ (ci-après : la bailleresse) a expédié un mémoire de réponse
le 12 novembre 2015, concluant au rejet de l'appel. c. Par avis du 18 décembre 2015, les
parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, A _____ n'ayant pas fait
usage de son droit de réplique. C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure
: ! [endif]>! [if> a. C _____ est une association à but non lucratif dont le but est, à teneur de
ses statuts, de favoriser la musique, en particulier pour les enfants et les jeunes adultes et de
la rendre accessible à tous. Conformément à l'art. 13 let. c des statuts, l'association est
représentée vis-à-vis des tiers par la signature de deux membres du comité. b. En date du 15
février 2006, B _____ et C _____, représenté par A _____, ont signé un contrat de mise à
disposition portant sur les locaux situés au sous-sol de _____ sise _____ (GE). Ce contrat
mentionne que l'association est représentée « par Monsieur A _____, Adresse 1 _____ ».

Les locaux étaient destinés exclusivement à la pratique de la musique ainsi qu'à la création d'instruments de musique pour les enfants âgés entre 6 et 12 ans, selon les statuts de C_____. Conformément à l'art. 10 du contrat, A_____ était désigné comme le seul interlocuteur de B_____ pour tous les aspects liés aux locaux. c. Le contrat était conclu pour une durée initiale d'une année et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois. Le loyer convenu s'élevait à 400 fr. par mois. d. Par avis de résiliation du 27 août 2014 adressé à « C_____ - Att. M. A_____ - Adresse 1_____ », B_____ a résilié le bail pour le 30 juin 2015 au motif qu'elle désirait mettre à disposition les locaux prioritairement à disposition d'entités poursuivant des buts idéaux, sans exercer d'activité lucrative. e. Par requête déposée le 26 septembre 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a contesté, en son nom seul, le congé, concluant, subsidiairement, à la prolongation du bail. Ladite requête a été rédigée par l'avocate de A_____, et accompagnée d'une procuration établie au nom de ce dernier uniquement. Il est mentionné dans cette requête de conciliation que « Monsieur A_____ exerce par le biais de son association un (...) but permettant à tous les enfants d'avoir accès à la musique offrant des tarifs accessibles à tous et prêtant les instruments de musique ». f. Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers par requête du 1^{er} avril 2015 déposée par A_____. Représenté par son conseil, l'intéressé y a notamment indiqué que l'association C_____ « offre des cours d'initiation musicale à des enfants pour un tarif de CHF 100.-/mois » et que « le but de cette association est de permettre à tous d'avoir accès à la musique ». Il a également précisé : « si B_____ a besoin de ces locaux pour une association à but non lucratif, ils sont utilisés justement par une telle association de sorte qu'elle peut s'épargner d'en chercher une nouvelle (...) dans la mesure où [C_____] est une association à but non lucratif le motif du congé ne peut être considéré comme valable. ». g. Dans sa réponse du 20 mai 2015, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de ses conclusions, soutenant principalement que celui-ci n'avait pas la légitimation active et, subsidiairement, que le congé n'était pas contraire à la bonne foi. h. Lors de l'audience du 2 septembre 2015, le Tribunal a limité l'instruction de la cause à la question de la légitimation active de A_____. A cette occasion, A_____ a soutenu que l'avis de résiliation du 27 août 2014 lui avait été adressé, ainsi qu'à C_____, ceci à son domicile privé. Selon lui, la résiliation aurait dû être notifiée à l'adresse de l'association, ce qui n'avait pas été le cas. L'appelant a par ailleurs fait valoir que, le jour de la conclusion du bail, l'association était de facto dissoute, en application de l'art. 77 CC, dès lors qu'elle n'avait plus d'organes. Il a affirmé que B_____ avait connaissance de cette situation. A_____ a enfin observé que tous les loyers avaient été payés par lui-même, en son nom, et qu'il avait été l'unique interlocuteur de la bailleuse, ce dont il faudrait déduire que cette dernière a tacitement conclu un bail avec lui, de sorte que celui-ci disposait de la légitimation active pour agir. De son côté, B_____ a contesté que l'association aurait été dissoute, dans la mesure, notamment, où A_____ s'était lui-même prévalu des statuts de ladite association dans sa requête en contestation du congé. Par ailleurs, le bail désignant expressément A_____ comme l'interlocuteur de la bailleuse, c'est à juste titre que l'avis de résiliation avait été envoyé à l'adresse personnelle privée de ce dernier. i. Par jugement du 3 septembre 2015, le Tribunal a considéré que le contrat de bail avait été conclu avec C_____, et non avec A_____, en tant que personne physique. Aucun élément de preuve n'avait été apporté quant à la dissolution de plein droit de l'association, avant même la signature du bail. Enfin, l'appelant s'était lui-même présenté comme le représentant de C_____ dans sa requête en contestation du congé déposée devant le Tribunal des baux et

loyers. Dès lors, A_____ ne disposait pas de la légitimation active pour déposer, en son nom propre, l'action judiciaire susmentionnée.

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).

![[endif]]>![if> Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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, 2 ème éd., 2013, 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 articles 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 (cf. notamment ATF 137 III 389 consid. 1.1). En l'espèce, il résulte des pièces produites en première instance que le loyer hors charge s'élève à 4'800 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. L'appel est recevable sous cet angle.

1.2 Le jugement attaqué a été communiqué par plis du 7 septembre 2015 adressés aux parties. Déposé le 8 octobre 2015, l'appel a dès lors été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416). En particulier, l'instance supérieure est habilitée à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'autorité d'appel. Cette dernière n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance, sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310 CPC).

1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, l'appelant a produit trois pièces devant la Cour, dont des copies de récépissés postaux portant sur le versement des loyers de janvier 2015 à septembre 2015 (pièce 42, locataire). En tant que telles, ces preuves de paiement du loyer auraient pu être produites en première instance, l'appelant n'exposant pas les motifs pour lesquels il aurait été empêché de le faire, jusqu'à l'audience du 2 septembre 2015 devant le Tribunal. Le seul fait d'affirmer, au cours de cette dernière audience, que l'appelant aurait payé tous les loyers et aurait été l'unique interlocuteur de B_____ ne suffit pas pour considérer qu'un moyen de preuve aurait été proposé, ni, a fortiori, fourni sur ce point précis, avant que la cause ait été gardée à juger en première instance. Dès lors, cette pièce (pièce 42, locataire) a été offerte tardivement et doit être écartée de la procédure ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. En revanche, les autres pièces (pièces 40 et 41) sont recevables puisqu'elles consistent en une procuration et en une copie du jugement attaqué.

2. 2.1 Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits. Il considère que le Tribunal aurait dû retenir qu'avant même

la conclusion du bail en 2006, les membres de la direction de l'association C _____ auraient tous quitté leurs fonctions et que l'association se serait trouvée privée de locaux pendant trois ans, soit de 2003 à 2006. Il affirme que l'association en question serait dépourvue de membres depuis cette époque et dès lors dissoute « depuis plus de douze ans » (cf. Appel, page 7, 7^{ème} paragr.).

2.2 Il ressort des écritures rédigées en première instance par l'appelant que, selon la présentation qu'il en faisait lui-même, l'association était encore active en septembre 2014. Il est en effet exposé, dans la requête adressée par l'intéressé à la Commission de conciliation, que ladite association exerçait des activités à but idéal, permettant l'accès à la musique à « des tarifs accessibles à tous ». Dans son écriture du 1^{er} avril 2015 au Tribunal des baux et loyers, l'appelant a persisté à indiquer que l'association en question offrait des cours d'initiation musicale aux enfants, depuis plus de 40 ans, d'abord dans des locaux situés à _____ à _____ (GE), puis, depuis 2006, dans ceux objets de la résiliation litigieuse. Concernant le type d'activités exercées dans les locaux, il a soutenu que l'association poursuivait un but idéal et associatif, mentionnant notamment : « si B _____ a besoin de ces locaux pour une association à but non lucratif, ils sont utilisés justement par une telle association de sorte qu'elle peut s'épargner d'en chercher une nouvelle (...) » (cf., demande du 1^{er} avril 2015, p. 7, en bas). Le fait que l'association en question ne disposerait plus ni de membres, ni d'une direction, ceci depuis plusieurs années, n'est indiqué nulle part dans ces premières écritures. Ce n'est qu'après que l'intimée a contesté la légitimation active de l'appelant, dans sa réponse du 20 mai 2015, que l'intéressé a fait valoir, pour la première fois à l'audience du 2 septembre 2015, que l'association était de facto dissoute, ceci avant même la conclusion du bail en 2006, en application de l'art. 77 CC. L'appelant a dès lors tenu des propos contradictoires au sujet des activités déployées par l'association titulaire du bail, de sorte que ses affirmations selon lesquelles celle-ci ne disposerait plus ni de direction ni de membres depuis de nombreuses années ne sauraient être admises sans moyens de preuve adéquats et pertinents, présentés en temps utile. Il s'ajoute à cela que la chronologie des écritures déposées en première instance conduit à privilégier la première version, dans la mesure où l'intéressé l'a livrée sans que l'objection relative à sa légitimation active ait encore été soulevée. En première instance, l'appelante n'a par ailleurs proposé aucune mesure d'instruction, visant à faire reconnaître la réalisation des conditions d'une supposée dissolution de l'association dès 2006. Ces mesures auraient par exemple pu consister à faire entendre comme témoin d'anciens membres de l'association, ou d'anciens membres de son comité, dans le but de leur faire confirmer que l'association n'exerçait plus d'activité depuis quelques années et ne disposait plus de direction. Dans ce contexte, les premiers juges se sont basés à juste titre sur les premières écritures de l'appelant pour retenir qu'en 2006 et pendant les années qui ont suivi, l'association déployait un certain nombre d'activités, tel que des cours d'initiation musicale destinés aux enfants, et que son organisation interne était suffisante pour maintenir l'association sur une certaine durée.

2.3 Compte tenu des éléments de faits qui précèdent, les conditions pouvant conduire à constater la dissolution de plein droit de l'association, en application de l'art. 77 CCS, ne sont manifestement pas remplies. En effet, l'association a exercé, sous son nom, certaines activités dans les locaux ici en cause, au moins jusqu'en 2015, ce qui implique que les structures de direction de l'association existaient et se sont maintenues jusqu'à cette période. Dès lors, il faut considérer que ladite association possède toujours la personnalité juridique ainsi que la capacité d'ester en justice.

3. 3.1 L'appelant affirme ensuite qu'il aurait acquis la qualité de locataire à titre personnel, en lieu et place de l'association. Il soutient s'être acquitté du montant du loyer depuis son compte personnel et

avoir été, durant dix ans, l'unique interlocuteur de l'intimée.![endif]>![if> 3.2 Selon le contrat conclu en février 2006, l'association C_____ est mentionnée comme la bénéficiaire de la mise à disposition des locaux litigieux. Les parties ont convenu que A_____ serait le seul interlocuteur de l'intimée, afin de faciliter les contacts (cf. art. 10 du contrat). C'est dès lors en conformité avec ce contrat que l'intimée s'est adressée par la suite à l'appelant et que l'avis de résiliation litigieux a été notifié à l'adresse personnelle de ce dernier. Rien ne démontre, dans le dossier de première instance, que l'appelant aurait versé le loyer, depuis de nombreuses années, en son nom propre, depuis son compte personnel et au moyen de bulletins de versement dépourvus de toute mention à l'association figurant sur le bail. Il découle de ces éléments que l'association C_____ a été la titulaire du bail jusqu'à la résiliation, et que c'est en son nom que devait être déposée la contestation du congé. Dans la mesure où seul l'appelant a saisi la juridiction des baux et loyers, c'est à juste titre que les premiers juges ont constaté son défaut de légitimation active. L'appel est dès lors mal fondé, et le jugement entrepris sera par conséquent confirmé. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction de baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).![endif]>![if> * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/986/2015 rendu le 3 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19582/2014-1-OSB. Au fond : Confirme le 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; Messieurs Alain MAUNOIR et Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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