



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11063/2022

ACJC/678/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MERCREDI 29 MAI 2024**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 septembre 2023, représenté par Me Hervé CRAUSAZ, avocat, Chabrier Avocats SA, rue du Rhône 40, case postale 1363, 1211 Genève 1,

et

Monsieur B_____, domicilié p.a. et représenté par [la régie immobilière] C_____, _____ [GE], intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 mai 2024

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/720/2023 du 12 septembre 2023, notifié aux parties le 18 septembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à verser à B_____ 336'425 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2020, à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juin 2019 au 28 février 2021 du bureau de 285.60 m2, du bureau de 135.40 m2, des boxes 1_____, 2_____ et 3_____, situés au rez-de-chaussée et 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis chemin 4_____ no. _____ à Genève, 17'960 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 13 juin 2021 à titre de solde de chauffage pour l'exercice 2020-2021 pour les bureaux de 285 m2 et 135.40 m2, 9'738 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 27 juin 2021 à titre de participation aux travaux et 980 fr. à titre de frais de rappel (ch. 1 du dispositif). Il a écarté l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 5_____, pour tous les postes sauf les postes 4 et 11 relatifs aux frais de poursuite, et uniquement à concurrence de 202'325 fr. 15 pour le poste 1 (ch. 2), ordonné la libération, en faveur de B_____, des garanties de loyer constituées auprès de [la banque] D_____, références 6_____ et 7_____, à hauteur de 60'600 fr. respectivement 28'200 fr, les montants ainsi perçus venant en déduction des montants dus selon le point 1 du dispositif (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que la commune et réelle volonté des parties était de considérer que A_____ s'engageait conjointement et solidairement avec E_____ SA et F_____ en tant que locataire des bureaux et des boxes litigieux. Le texte des contrats était limpide sur ce point et aucun élément concret figurant à la procédure ne permettait de retenir que A_____ n'aurait pas compris le sens des documents qu'il avait signés. Même sans être "*rompu au droit*", il ne pouvait ignorer le sens du mot "locataire". En outre, le fait qu'il ait signé la lettre de résiliation des baux du 25 mars 2020 démontrait qu'il considérait être locataire et non simple garant. Partant, il était redevable des montants qui lui étaient réclamés.

B. a. Par acte expédié le 18 octobre 2023 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, concluant, principalement, à l'annulation de celui-ci et au déboutement de sa partie adverse et, subsidiairement, à l'annulation du chiffre 1 du dispositif et à sa condamnation à payer les loyers en souffrance jusqu'au 31 mai 2020.

Il demande, au préalable, d'ordonner l'interrogatoire des parties et l'audition des témoins G_____ et H_____, sans indiquer précisément les allégués de fait que ces offres de preuves seraient destinées à établir. A cet égard, l'appel propose à l'appui de nombreux allégués la preuve par « audition des parties » ou par « témoins », sans préciser le nom de ceux-ci.

b. Dans sa réponse du 15 novembre 2023, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Il produit trois pièces nouvelles, à savoir l'extrait du Registre du commerce de trois sociétés, afin d'établir que A _____ serait actif dans la finance.

c. Les parties ont été avisées, par courrier du greffe de la Cour du 17 janvier 2024, de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B _____, en tant que bailleur, et E _____ SA, F _____ et A _____, en tant que locataires conjointement et solidairement responsables, ont conclu les contrats de bail suivants portant sur des locaux situés dans l'immeuble sis chemin 4 _____ no. _____ à Genève, locaux gérés par la régie C _____ (ci-après « la régie »):

a.a Un contrat de bail du 29 septembre 2010 portant sur la location d'un bureau de 135.40 m² au rez-de-chaussée, conclu pour une durée déterminée de cinq ans, du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2015, avec clause de renouvellement possible, pour un loyer mensuel de 4'724 fr. depuis le 1^{er} octobre 2011 et des acomptes de charges de 200 fr. par mois depuis le 1^{er} octobre 2015.

Une garantie bancaire de 28'200 fr. a été constituée en octobre 2010 par les trois locataires auprès de D _____ (n° 7 _____).

a.b Un contrat de bail du 31 janvier 2012 portant sur la location d'un bureau d'environ 285 m² situé au rez-de-chaussée, conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} mars 2012 au 28 février 2017, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, pour un loyer mensuel de 10'100 fr. et des acomptes de charges de 548 fr. par mois depuis le 1^{er} juillet 2017.

Une garantie bancaire de 60'600 fr. a été constituée par les trois locataires auprès de D _____ (n° 6 _____).

a.c Un contrat de bail du 1^{er} février 2012 portant sur la location d'un double box n° 1 _____ au 2^{ème} sous-sol, conclu pour une durée initiale de cinq ans et un mois, du 1^{er} février 2012 au 28 février 2017, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, pour un loyer de 400 fr. par mois.

a.d Un contrat de bail du 1^{er} février 2012 portant sur la location d'un box simple n° 2 _____ et un box double n° 3 _____ au 2^{ème} sous-sol, conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} mars 2012 au 28 février 2017, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, pour un loyer mensuel de 200 fr. et 600 fr. par mois.

b. La régie a envoyé de nombreux rappels et mises en demeure aux locataires dès janvier 2017 concernant des retards dans le paiement des différents loyers et soldes de charges. Ces courriers ont essentiellement été adressés au nom de la société. L'un d'entre eux a été libellé ainsi: "*Monsieur A _____, p. a. E _____ SA, chemin 4 _____ no. _____, [code postal] Genève*".

c. Le 7 août 2018, la régie a également réclamé à "*E _____ SA Messieurs A _____ et F _____*" le remboursement d'une facture de 540 fr. 20 de l'entreprise I _____

relative à la fixation de la boule de la porte d'entrée suite à l'appel en urgence des locataires. Cette correspondance indique qu'elle a également été envoyée à l'adresse électronique de A_____.

d. Des commandements de payer, poursuites n° 8_____, 9_____ et 10_____, ont été notifiés respectivement aux trois locataires les 29 août 2019 et 6 septembre 2019, portant sur des sommes réclamées à titre d'arriérés de loyers et de charges, et de remboursement de la facture de l'entreprise I_____.

e. Le 10 mars 2020, la régie a, à nouveau, fait parvenir à chacun des locataires des mises en demeure pour le paiement des arriérés de loyers et de charges. Les courriers adressés à A_____ et F_____ portent l'adresse "*p.a. E_____ SA, chemin 4_____ no. _____, [code postal] Genève*".

f. Le 25 mars 2020, E_____ SA, F_____ et A_____ ont résilié les baux du bureau de 135.40 m2 et des boxes pour la fin des contrats. La lettre de congé est rédigée sur papier-à-entête de la société et signée par les trois locataires.

La régie a accepté les congés pour le 28 février 2021.

g. Par avis officiels du 20 avril 2020, la régie a résilié tous les baux pour le 31 mai 2020 pour défaut de paiement des loyers.

h. Le 3 juin 2020, elle a fait parvenir aux locataires un dernier rappel avant évacuation portant sur un montant total de 224'765 fr. 35 comprenant les arriérés de loyers et de charges, la participation à certains travaux, ainsi que des frais de rappel et de poursuites.

i. E_____ SA a été déclarée en faillite le _____ 2020.

B_____ a fait valoir sa créance dans la faillite pour un montant de 567'589 fr. 75 en demandant à l'Office quand il serait en mesure de restituer les clés des locaux, le plus tôt étant le mieux pour éviter l'accumulation de mensualités à payer. La créance a été admise pour un montant de 433'132 fr. 45 dans l'état de collocation en première classe, avec un dividende probable de 5.92%.

j. Les locaux ont été restitués par l'Office des faillites en date du 8 mars 2021.

k. Le 11 mars 2021, la régie a fait part à F_____ et A_____ de plusieurs défauts constatés lors de l'état des lieux de sortie.

l. Le 27 mai 2021, elle leur a réclamé le remboursement des factures des entreprises intervenues pour y remédier.

m. Le 21 juin 2021, la régie a été informée du décès de F_____.

n. B_____ a produit sa créance dans la succession répudiée de feu F_____, créance admise à hauteur de 433'132 fr. 45, en 3^{ème} classe, avec un dividende probable de 2.2%.

o. Un commandement de payer, poursuite n° 5_____, a été notifié à A_____ le 1^{er} septembre 2021, frappé d'opposition totale, pour les montants suivants:

-
- 232'652 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2020 à titre de loyers pour le bureau de 285.60 m2 du 1^{er} juin 2019 au 31 mai 2021,
 - 1'000 fr. avec intérêts de 5% dès le 15 mars 2021 à titre de charges du 1^{er} janvier 2021 au 31 mai 2021,
 - 11'754 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 27 juin 2021 à titre de solde de chauffage 2019-2020,
 - 309 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 27 juin 2021 à titre de frais de poursuites,
 - 9'738 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 27 juin 2021 à titre de participation aux travaux,
 - 118'100 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2021 à titre de mensualités pour le bureau de 134.40 m2 du 1^{er} février 2019 au 28 février 2021,
 - 400 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2021 à titre de charges du 1^{er} janvier 2021 au 28 février 2021,
 - 4'506 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 27 juin 2021 à titre de solde de chauffage 2019-2020,
 - 16'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 juin 2020 à titre de mensualités de trois parkings du 1^{er} novembre 2019 au 28 février 2021,
 - 980 fr. de frais de rappel,
 - 190 fr. de frais de poursuites.

p. Par requêtes déposées le 10 juin 2022 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarées non conciliées lors de l'audience du 12 septembre 2022 et portées devant le Tribunal le 15 septembre 2022, B_____ a conclu à ce que le Tribunal condamne A_____ à lui payer les sommes suivantes:

- 111'425 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2019 à titre de loyers du 1^{er} juin 2019 au 31 mai 2020 pour le bureau de 285.60 m2,
- 90'900 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2020 à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juin 2020 au 28 février 2021 pour le bureau de 285.60 m2,
- 75'584 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2019 à titre de loyers du 1^{er} février 2019 au 31 mai 2020 pour le bureau de 135.40 m2,
- 42'516 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2020 à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juin 2020 au 28 février 2021 pour le bureau de 135.40 m2,
- 2'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 février 2020 à titre de loyers du 1^{er} novembre 2019 au 31 mai 2020 pour le box n° 1_____,
- 3'600 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2020 à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juin 2020 au 28 février 2021 pour le box n° 1_____,

-
- 1'400 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 février 2020 à titre de loyers du 1^{er} novembre 2019 au 31 mai 2020 pour le box n° 2 _____,
 - 1'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2020 à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juin 2020 au 28 février 2021 pour le box n° 2 _____,
 - 2'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 février 2020 à titre de loyers du 1^{er} novembre 2019 au 31 mai 2020 pour le box n° 3 _____,
 - 3'600 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2020 à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juin 2020 au 28 février 2021 pour le box n° 3 _____,
 - 12'849 fr. 55 avec intérêts à 5% dès le 13 juin 2021 à titre de solde de chauffage 2020-2021 pour le bureau de 285 m²,
 - 5'111 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 13 juin 2021 à titre de solde de chauffage 2020-2021 pour le bureau de 135.40 m²,
 - 9'738 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 27 juin 2021 à titre de participation aux travaux,
 - 980 fr. à titre de frais de rappel,
 - 309 fr. 90 et 434 fr. 30 à titre de frais de poursuite.

B _____ a également conclu à ce que le Tribunal dise en conséquence que les sûretés 6 _____ et 7 _____ à la [banque] D _____ à hauteur de 60'600 fr. et 28'200 fr. doivent être intégralement versées en capital et intérêts en sa faveur et ordonne la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 5 _____.

q. Par ordonnance du 30 septembre 2022, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/11063/2022, C/11064/2022, C/11065/2022, C/11066/2022 et C/11067/2022 relatives aux bureaux et aux boîtes sous le numéro de procédure C/11063/2022.

r. Par mémoire réponse du 16 février 2023, A _____ a conclu au déboutement de B _____ de toutes ses conclusions.

Il a allégué que F _____ avait été son ami personnel. A _____, qui exploitait alors une société de conseil de management, l'avait assisté et conseillé dans la création de son entreprise. Il l'avait également mis en contact avec la régie C _____ et aidé dans la négociation des baux. Lors de la signature des premiers contrats de bail, la régie lui avait demandé de cosigner les baux aux côtés de la société nouvellement constituée et de F _____, dès lors que ce dernier n'était lui-même plus en emploi. La régie savait que A _____ n'était aucunement impliqué dans la gestion de la société E _____ SA et qu'il n'avait pas d'intérêt dans cette structure. Elle lui avait demandé de cosigner les baux à titre de garant, vu qu'il disposait d'une fortune immobilière. A _____ n'avait jamais été mis en possession de l'usage des biens immobiliers, qui n'étaient destinés qu'à l'exploitation de l'entreprise de F _____. Il n'était en réalité pas un locataire, mais un garant. La solidarité voulue par la régie

visait à détourner les conditions de forme du cautionnement. A_____ n'avait jamais reçu la moindre information au sujet des baux, toutes les notifications ayant été adressées au siège de la société.

s. Dans sa réplique du 9 mars 2023, B_____ a persisté dans ses conclusions, A_____ s'étant engagé en tant que locataire.

t. Lors de l'audience de débats d'instruction du 6 juin 2023, B_____ était représenté par une employée de la régie C_____, soit G_____. Celle-ci s'est déterminée sur les allégués de la réponse de A_____, en précisant qu'ils étaient soit admis, soit non pertinents. Les allégués contestés étaient ceux liés à la volonté du bailleur de faire signer les baux par A_____ en tant que garant. Le bailleur n'avait pas eu pour intention de contourner les règles de forme du cautionnement. Il était par ailleurs contesté que A_____ n'ait jamais reçu la moindre information.

A_____ a demandé l'audition en qualité de témoins de G_____, de la régie C_____, et de H_____, de l'Office des poursuites.

Le Tribunal a refusé ces moyens de preuves, clôturé l'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales sur le siège.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives. Sur quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 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.

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).

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).

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

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).

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).

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

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.

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 ; LACHAT/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

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

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).

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

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.

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.

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 19^{ème} 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).

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.

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).

* * * * *

**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 Maïté 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.