



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15351/2011

ACJC/927/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 6 AOÛT 2014

Entre

1) **A.** _____ SA, sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 septembre 2013, comparant par Me Olivier Carrard, avocat, 2, rue Bovy-Lysberg, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Monsieur B.** _____, domicilié _____ (VD), intimé, comparant par Me Louis Waltenspühl, avocat, 9, rue Beauregard, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

2) **Monsieur C.** _____, domicilié _____ (GE), autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.08.2014.

EN FAIT

A. Par jugement du 20 septembre 2013, expédié pour notification aux parties le 23 septembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/15351/2011 et C/15352/2011 sous C/15351/2011 (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevables les requêtes en contestation des congés notifiés le 20 juin 2011 pour le parking au 1^{er} sous-sol et l'emplacement de parking extérieur n° 3 de l'immeuble à _____ (GE) (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

B. a. Par acte déposé le 24 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice, A. _____ SA (ci-après également : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à la constatation de la nullité des congés, subsidiairement à leur annulation et, plus subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit octroyée pour les deux objets.

L'appel est dirigé contre le jugement susmentionné et contre B. _____. Il n'est en revanche pas dirigé contre C. _____.

Conjointement à son acte d'appel, A. _____ SA produit un bordereau de pièces nouvelles, référencées sous lettres D à O.

b. Dans sa réponse du 29 novembre 2013, B. _____ (ci-après également : le bailleur ou l'intimé) conclut préalablement à ce que les faits et moyens de preuve nouveaux dont se prévaut sa partie adverse soient déclarés irrecevables et, principalement, au déboutement de A. _____ SA de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais.

c. Le 31 janvier 2014, soit dans le délai octroyé par la Cour de céans, A. _____ SA a répliqué et persisté dans ses conclusions.

Conjointement à sa réplique, A. _____ SA a produit quatre pièces nouvelles, référencées sous lettres P à S.

Par acte du 24 février 2014, B. _____ a dupliqué.

Dans le cadre de ces écritures, les parties sont notamment revenues sur la question de la recevabilité des pièces nouvelles produites conjointement à l'appel.

Dans un courrier du 12 mars 2014, l'appelante a soutenu derechef la recevabilité de ses pièces nouvelles, invoquant au surplus que certaines d'entre elles constituaient des faits nouveaux proprement dits, tandis que d'autres étaient des faits notoires.

d. Les parties ont été avisées le 25 février 2014 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par trois baux, le premier portant sur des locaux d'une surface d'environ 363 m² au rez-de-chaussée et une terrasse d'environ 150 m² dans l'immeuble sis à _____ (GE) (ci-après : les locaux), le deuxième portant sur un emplacement de parking au 1^{er} sous-sol du même immeuble (ci-après : le parking intérieur) et le troisième portant sur un emplacement de parking extérieur à proximité du même immeuble également (ci-après : le parking extérieur).

L'immeuble litigieux se situe en zone industrielle.

b. Le bail portant sur les locaux a débuté le 1^{er} août 1998 et sa première échéance était au 31 janvier 2008, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans et préavis de résiliation d'une année.

Initialement, le bail avait été conclu entre, d'une part, D._____, alors propriétaire, et d'autre part, A._____, SA et C._____, agissant conjointement et solidairement entre eux.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant/brasserie exclusivement.

Au niveau des "dépendances", était indiqué sur le contrat : "*W.C. en communs sur l'étage; ces locaux sont réservés exclusivement au personnel de l'établissement.*"

Une clause d'échelonnement a été prévue, le dernier échelon ayant été fixé à 66'000 fr. par année, auquel s'ajoutait un acompte de frais accessoires de 7'260 fr. par année. Elle était suivie d'une clause d'indexation.

L'article 47 des clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail à loyer prévoyait enfin que, d'entente entre les parties, le bail passerait, dès le 1^{er} août 1999, au seul nom de la société A._____, SA, représentée à l'époque par C._____.

c. Le contrat portant sur le parking intérieur a débuté le 1^{er} juin 2000, avec pour première échéance le 31 janvier 2002 et clause de renouvellement tacite d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Les conditions générales du contrat de bail à loyer pour garages signées entre les parties prévoient tant l'hypothèse du garage loué indépendamment de locaux d'habitation ou commerciaux que celle d'un garage loué conjointement avec de tels locaux.

En deuxième page du contrat, lorsque celui-ci fait référence aux annexes applicables, l'hypothèse d'un emplacement de parking loué conjointement avec un local commercial a été biffée, laissant uniquement celle d'un emplacement de parking loué de façon indépendante.

Les locataires du parking intérieur sont A. _____ SA et C. _____. Une clause par laquelle le bail se poursuivrait au seul nom d'A. _____ SA n'a pas été prévue, contrairement à ce qui a été fait dans le contrat de bail portant sur les locaux.

Le loyer annuel du parking intérieur a été fixé à 840 fr.

d. Le contrat portant sur le parking extérieur a débuté le 1^{er} juin 2006, avec pour première échéance le 31 mai 2007 et clause de renouvellement tacite d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Les conditions générales du contrat de bail à loyer pour garages signées entre les parties prévoient tant l'hypothèse du garage loué indépendamment de locaux d'habitation ou commerciaux que celle d'un garage loué conjointement avec de tels locaux.

En troisième page du contrat, lorsque celui-ci fait référence aux annexes applicables, l'hypothèse d'un emplacement de parking loué conjointement avec un local commercial a été biffée, laissant uniquement celle d'un emplacement de parking loué de façon indépendante.

Les locataires du parking extérieur sont A. _____ SA et C. _____. Une clause par laquelle le bail se poursuivrait au seul nom d'A. _____ SA n'a pas été prévue, contrairement à ce qui a été fait dans le contrat de bail portant sur les locaux.

Le loyer annuel du parking extérieur a été fixé à 960 fr.

e. A. _____ SA, société anonyme inscrite au Registre du commerce, a pour but social l'exploitation de restaurants, notamment de la "Brasserie d'E. _____", et activité commerciale et financière s'y rapportant. Elle a pour administrateur unique F. _____, depuis le 7 octobre 2010. C. _____, précédemment administrateur, a été radié à la même date.

f. Quant à l'intimé, il est devenu propriétaire de l'immeuble à compter du 1^{er} novembre 2000.

g. Par courriers du 20 juin 2011 et avis officiels du même jour, adressés à A. _____ SA et C. _____, le bailleur a procédé à la résiliation des locaux, du parking intérieur et du parking extérieur pour le 31 janvier 2013, le 31 janvier 2012 et le 31 mai 2012 respectivement.

h. Par courriers du 24 juin 2011, A._____ SA interpellait la régie en charge de l'immeuble s'agissant du motif du congé portant sur les trois objets.

i. Ladite régie a répondu par courrier du 29 juillet 2011, dans les termes suivants : *"le bailleur ne souhaite pas reconduire le bail de la brasserie au-delà de l'échéance du 31 janvier 2013. Depuis quelques temps déjà, l'exploitation qui est faite de la brasserie manque de dynamisme et la qualité des prestations offertes baisse, ceci malgré un environnement en plein essor, mû par l'implantation régulière d'entreprises de renom dans ce quartier. Ce constat est corroboré par les tractations récemment avortées liées à la remise du fonds de commerce à des tiers. De ce fait, le propriétaire a fait le choix de mettre un terme aux baux afin d'adapter l'exploitation de ces locaux de manière plus conforme à ses attentes."*

j. Le congé portant sur les locaux a été contesté devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans le délai légal de trente jours par A._____ SA, de même que par G._____ SA, précédente locataire et C._____, précédent colocataire d'A._____ SA.

Les congés portant sur les deux emplacements de parking ont été contestés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans le délai légal de trente jours par A._____ SA et C._____.

k. Les trois procédures ont été enregistrées sous les numéros de cause C/15350/2011 (locaux), C/15351/2011 (parking intérieur) et C/15352/2011 (parking extérieur).

l. Non conciliées le 16 janvier 2012, les causes ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 15 février 2012.

Devant cette instance, elles ont été instruites simultanément.

m. Au cours de l'instruction devant le Tribunal, les parties ont admis que seule la société A._____ SA était locataire des locaux, tandis que les baux portant sur le parking intérieur et le parking extérieur étaient aux noms de ladite société et d'C._____, agissant conjointement et solidairement.

Dans cette mesure, G._____ SA et C._____ ont été mis hors de cause s'agissant de la procédure portant sur les locaux.

En ce qui concerne les procédures portant sur les deux parkings, C._____ a déclaré, lors de son audition par les premiers juges, qu'il n'avait jamais contesté les résiliations, ni mandaté Me Olivier Carrard pour agir en son nom.

n. Dans son jugement du 20 septembre 2013, le Tribunal a considéré les requêtes en contestation de congé irrecevables, dans la mesure où les parkings n'étaient pas liés aux locaux litigieux, excluant ainsi l'application de normes de protection

contre les congés. Le Tribunal a en outre relevé que les requêtes en contestation de congé portant sur les parkings étaient également irrecevables du fait que seule la société A._____ SA avait saisi la Commission de conciliation, à l'exclusion de son colocataire, C._____.

Le jugement était rendu entre toutes les parties au contrat.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n. 8 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

En l'espèce, le loyer annuel des deux emplacements de parking s'élève à 1'800 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement inférieure à 10'000 fr.

C'est la voie du recours qui est en conséquence ouverte contre le jugement entrepris (art. 319 let. a et 309 let. a CPC).

1.2 Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai n'est cependant que de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

1.3 En l'espèce, le recours a été interjeté dans les forme et délai légaux. Il est dès lors recevable.

La réplique de l'appelante, adressée à la Cour de céans dans le délai imparti par celle-ci est recevable. Il en va de même de la duplique de l'intimé et de la nouvelle réplique spontanée de l'appelante du 12 mars 2014, eu égard à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 133 I 100 consid. 4.3 à 4.6).

2. Saisie d'un recours, la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation du juge inférieur ne soit arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (art. 320 let. b CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 195). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Dans cette mesure, seules les pièces nouvelles F, G, K, Lter et Lquinquies sont recevables, puisqu'elles constituent des faits notoires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2012 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2). Les autres pièces nouvelles sont irrecevables.

3. **3.1** L'art. 70 CPC dispose que les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement (al. 1) et que les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours (al. 2).

En cas de consorité nécessaire, laquelle résulte du droit matériel, le consort qui forme seul recours doit mettre en cause les autres consorts comme intimés, même si l'un ou plusieurs d'entre eux avaient procédé à ses côtés en instance cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 5C.38/2004 du 24 juin 2004 consid. 2.1.2), sous peine de rejet du recours (arrêt du Tribunal fédéral 5C.20/1995 du 22 juin 1995 consid. 2, 3 et 5a).

Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que le bail soit conclu avec plusieurs locataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colocataires, le terme utilisé est location commune ou colocation (MICHELI, Les colocataires dans le bail commun, in 8^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 3; WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, thèse Zurich 1993, p. 88; SCHMID, Der gemeinsame Mietvertrag, in SJZ 1991, p. 349). Un tel contrat implique la cession de l'usage des locaux aux colocataires conformément à la définition prévue à l'art. 253 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006).

Il y a consorité matérielle nécessaire lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire ou le sujet passif d'un droit, de sorte qu'elles doivent nécessairement agir en commun ou être actionnées ensemble (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3).

Le droit matériel fédéral détermine, expressément ou implicitement, dans quels cas plusieurs personnes disposent d'un droit en commun (ATF 136 III 431 consid. 3.3; 136 III 123; 118 I 168 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral du 5 octobre 1987 publié in SJ 1988, page 83; HOHL, Procédure civile, tome I, Berne, 2001, n. 472; SCHAAD, La consorité en procédure civile, thèse, Neuchâtel, 1993, p. 42 et ss).

Si l'action n'est pas ouverte par ou contre tous les consorts nécessaires, la qualité pour agir ou pour défendre fait alors défaut et l'action doit être rejetée (HOHL, op. cit., n. 507 et 508).

La consorité nécessaire n'est pas une simple jonction de demandes, mais bien un procès relatif à un droit, et un seul, dont plusieurs personnes sont ensemble, soit le titulaire, soit le sujet passif. La qualité pour agir ou pour défendre leur appartient en commun. Un seul consort ne posséderait pas à lui seul cette qualité, de même qu'un seul des cotitulaires d'un droit ne pourrait en disposer matériellement seul (HABSCHEID, Droit judiciaire privé suisse, p. 180).

Selon la jurisprudence, les droits formateurs (résolutoires) liés aux rapports d'obligation, comme la résiliation du bail ou l'action en constatation de la nullité d'un congé, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie ou contre elles toutes, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une fois et pour tous les cocontractants (arrêt du

Tribunal fédéral du 20 juin 1994 paru in SJ 1995 consid. 5b). Il en va de même lors de la contestation d'une majoration de loyer, car celui-ci est nécessairement identique pour tous les colocataires (ATF 136 III 431 consid. 3.3).

Un droit formateur est le droit de produire une modification de la situation juridique par un acte unilatéral de volonté, soit donc sans le concours de l'autre partie. Il a sa source dans la convention ou dans la loi. On distingue trois sortes de droits formateurs, soit les droits générateurs, créant un rapport de droit, les droits formateurs modifiant un rapport préexistant, et les droits formateurs résolutoires, qui éteignent un rapport de droit (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p. 29-30).

3.2 En l'espèce, force est de constater que l'appelante est colocataire des deux emplacements de parking avec C._____, contre lequel (ou avec lequel) elle n'a toutefois pas agi dans le cadre de son recours, dirigeant celui-ci contre le bailleur uniquement.

Dans cette mesure, et conformément à la doctrine et à la jurisprudence précitées, le recours doit être rejeté.

C'est cependant à tort que les premiers juges ont déclaré irrecevables les requêtes en contestation de congés, tant il est vrai qu'il découle des art. 70 et 71 CPC que lorsque des consorts nécessaires n'agissent pas ou ne sont pas assignés tous ensemble, la légitimation (active ou passive) fait défaut, avec pour conséquence le rejet de la demande (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 18 ad art. 70 CPC). Or, s'agissant d'une question touchant au droit matériel, le juge examine d'office si la consorité est donnée, indépendamment des conclusions prises par les parties sur ce point. Il s'agit d'un jugement au fond, par lequel la partie demanderesse sera, cas échéant, déboutée des fins de son action (JEANDIN, op. cit., n. 19 ad art. 70 CPC).

Au vu de ce qui précède, le chiffre 2 du jugement litigieux doit être annulé et l'appelante déboutée des fins de sa demande.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 24 octobre 2013 par A._____ SA contre le jugement JTBL/999/2013 rendu le 20 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15351/2011-4-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déboute A._____ SA de toutes ses conclusions.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 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.