

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20637/2015

ACJC/1476/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2017

Entre

Monsieur A_____ B_____ C_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 avril 2017, comparant par Me Laurent ISENEGGER, avocat, rue du Général Dufour 22, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur D_____, domicilié rue E_____ 22, F_____ (Genève), intimé, représenté par CGI CONSEILS, rue de la Rôtisserie 4, case postale 3344, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.11.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/350/2017 du 5 avril 2017, reçu par les parties le 10 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande en contestation des congés du 7 septembre 2015 déposée par A_____ B_____ C_____ à l'encontre de D_____, a débouté A_____ B_____ C_____ de sa demande en paiement de 17'431 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 octobre 2015 et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Les premiers juges ont considéré que la contestation des congés et constatation de la nullité de ces derniers déposée par A_____ B_____ C_____ était irrecevable dans la mesure où elle portait sur des congés qui ne lui avaient pas été adressés. Par ailleurs, le précité n'était pas titulaire du bail conclu avec D_____ de sorte qu'il ne possédait pas la légitimation active pour agir en paiement à l'encontre du bailleur. Vu ce qui précédait, il n'était pas nécessaire d'entrer en matière sur la demande reconventionnelle subsidiaire en évacuation déposée par D_____, le Tribunal n'étant de toute façon pas compétent pour en trancher vu l'absence de rapport de bail.

- B. a.** Par acte déposé le 10 mai 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ B_____ C_____ forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants de la Cour et au déboutement de D_____ de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, il conclut à ce que la nullité des avis de résiliation du bail donnés par recommandés du 7 septembre 2015 soit constatée, ou à ce que l'annulation de ces avis soit prononcée, plus subsidiairement à ce qu'une prolongation du bail de six ans lui soit accordée dès le 1^{er} mars 2017 et à ce que D_____ soit condamné à lui payer la somme de 17'431 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 octobre 2015, sous réserve d'amplification, D_____ devant être débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

Il reproche au Tribunal d'avoir considéré la demande en contestation de congé irrecevable alors que c'était à lui-même, réel détenteur du bail, qu'il revenait de former opposition contre les congés, même si ceux-ci ne lui avait pas été adressés. Par ailleurs c'était bel et bien avec lui que le bail avait été conclu puisque c'étaient ses noms et signature qui figuraient sur le contrat.

- b.** Dans son mémoire de réponse du 9 juin 2017, D_____ conclut, principalement, à la confirmation du jugement et au déboutement de A_____ B_____ C_____ de toutes ses conclusions. Il a également pris des conclusions subsidiaires dans l'hypothèse où le jugement ne serait pas confirmé.

c. Les parties ont été avisées le 9 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ B_____ C_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les éléments pertinents suivants résultent du dossier :

a. Par contrat écrit du 29 novembre 1991, l'"Hoirie _____ et consorts", représentée par D_____, a remis à bail à "A_____ – B_____ – C_____" une arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue E_____ 22 à F_____ (Genève).

Ce contrat porte une signature au nom de "B_____".

Le seul interlocuteur de D_____ lors de la conclusion du contrat a été A_____ B_____, né le _____ 1947.

b. Lors d'une audience devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers qui s'est tenue le 14 février 2007, relative à l'arcade en cause sise rue E_____, A_____ B_____, assisté de l'ASLOCA, et D_____ sont convenus de proroger le bail jusqu'au 28 février 2012, bail qui se renouvellerait ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Il était précisé que le procès-verbal valait avenant au contrat de bail, qui restait pour le surplus inchangé.

c. Le 3 juin 2011, D_____ a notifié un avis de résiliation du bail à "A_____ B_____, 22 rue E_____, à F_____" lequel porte la mention "reçu l'original en mains propres. F_____ le 03.06.11" suivi de la signature de A_____ B_____.

d. Par courrier du 28 mai 2015 adressé à A_____ B_____, chemin G_____ 15, à Genève, soit l'adresse du domicile privé de celui-ci, D_____ s'est référé à un échange qu'il avait eu avec A_____ B_____ lors duquel celui-ci lui avait dit vouloir garder l'arcade et travailler avec son fils qui s'occupait de décoration de montres. Ce dernier venant toutefois de l'informer du fait qu'il avait changé d'avis concernant les montres, D_____ a rappelé à A_____ B_____ que l'arcade du 22 rue E_____ était destinée à un atelier de décoration et qu'il n'était pas question de changer l'affectation des locaux. Une "rumeur urbaine" lui avait également rapporté qu'il cherchait à remettre l'arcade, de sorte qu'il lui rappelait que le transfert de bail était soumis à l'art. 6 de son contrat de bail.

e. Par pli recommandé du 18 juin 2015, D_____ a mis A_____ B_____ – domicilié chemin G_____ 15 à Genève – en demeure d'arrêter immédiatement les travaux de transformation de l'arcade qu'il avait entrepris et lui a rappelé qu'il s'opposait au changement d'affectation des locaux.

f. Par un nouveau courrier recommandé du 22 juin 2015, D_____ a mis A_____ B_____ – domicilié chemin G_____ 15 à Genève – en demeure de mettre un terme à la sous-location de l'arcade du 22 rue E_____. Le bail de l'arcade portait la signature de A_____ B_____, né le _____ 1947, et son fils, A_____

B_____ (C_____), né le _____ 1947 (recte : 1968), n'avait aucun droit sur l'arcade. Il a à nouveau répété qu'il s'opposait à tout changement d'affectation des locaux.

g. Par courrier recommandé du 14 juillet 2015 adressé à A_____ B_____, chemin G_____ 15 à Genève, D_____, représenté par CGI CONSEIL, a fait interdiction à A_____ B_____ de changer l'affectation de l'arcade, à défaut de quoi le bail serait résilié en application de l'article 257f al. 3 CO.

Il a relevé que A_____ B_____ et son fils portaient les mêmes prénoms et noms et qu'il était dès lors impossible de savoir lequel d'entre eux était l'administrateur de la société H_____ SA, dont le siège était sis rue E_____ 22. A_____ B_____ a été mis en demeure de réintégrer les locaux si son fils était l'administrateur de cette société, dès lors qu'il existait une sous-location de l'arcade.

h. Par courrier électronique du 24 juillet 2015, le conseil de A_____ B_____ C_____ – soit le fils de A_____ B_____ – a informé CGI CONSEILS qu'aucune activité nouvelle n'avait débuté dans l'arcade et que le locataire ne faisait qu'entreprendre des travaux pour que le local soit de meilleure qualité et conforme aux exigences actuelles. Il a relevé qu'une activité commerciale autre que la décoration n'était pas exclue de manière absolue dans le bail. Enfin, il a fait valoir qu'il n'y avait aucune sous-location car la société H_____ SA était domiciliée à cette adresse pour des raisons pratiques et qu'il ne s'agissait à ce stade que d'une simple domiciliation pour cette société contrôlée par le locataire.

i. CGI CONSEILS a répondu au conseil de A_____ B_____ C_____ le 2 septembre 2015 que tout portait à croire que la société H_____ SA déployait ses activités dans les locaux concernés, lesquels étaient dès lors sous-loués sans autorisation. L'affectation des locaux avait par conséquent été modifiée de sorte que le bailleur allait prendre les mesures qui s'imposaient.

j. Par avis de résiliation du 7 septembre 2015 adressé à A_____ B_____, chemin G_____ 15, D_____ a résilié le bail de l'arcade pour le 31 octobre 2015, en invoquant l'art. 257f al. 3 CO, au motif que l'affectation de cette dernière avait été modifiée pour devenir des bureaux de recrutement à la place d'un atelier de décoration et que toute sous-location non autorisée ne pouvait pas être exclue.

k. Par un second avis du même jour, il a résilié le bail pour son échéance, au 31 octobre 2016.

l. Les congés ont été contestés le 8 octobre 2015 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par A_____ B_____ C_____ (causes C/20637/2015 et C/25769/2015), qui a également conclu à la condamnation de

D_____ à lui verser la somme de 17'431 fr. avec intérêts à 5% dès le 8 octobre 2015 (cause C/20650/2015).

m. Déclarées non conciliées le 7 décembre 2015, les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 5 janvier 2016, A_____ B_____ C_____ concluant, principalement, à ce que le Tribunal constate la nullité des avis de résiliation (anticipée et ordinaire) du 7 septembre 2015, alternativement, le Tribunal les annule, condamne D_____ à lui verser la somme de 17'431 fr., avec intérêts à 5% dès le 8 octobre 2015, sous réserve d'amplification, et déboute D_____ de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidièrement, il a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans à compter du 1^{er} mars 2017, à la condamnation de D_____ à lui verser la somme de 17'431 fr., avec intérêts à 5% dès le 8 octobre 2015, sous réserve d'amplification, et au déboutement de celui-ci de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de ses conclusions, A_____ B_____ C_____ a allégué être le titulaire du bail concerné et avoir financé en 2015 des travaux de remise en état de l'installation électrique et de réfection des peintures et sols, pour un montant de 17'431 fr.

n. Par ordonnance du 27 janvier 2016, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/20637/2015, C/20650/2015 et C/25769/2015 sous le numéro de cause C/20637/2015.

o. Dans sa réponse du 23 février 2016, D_____ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la demande. Subsidièrement, il a conclu à la validation des résiliations, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à A_____ B_____ C_____, à l'évacuation de ce dernier sous menace des peines prévues à l'art. 292 CP et au déboutement de A_____ B_____ C_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de ses conclusions, il a notamment allégué que le bail avait été conclu avec A_____ B_____, père et non avec son fils, A_____ B_____ C_____.

p. Par écritures du 4 avril 2016, A_____ B_____ C_____ a persisté dans ses conclusions et a conclu au rejet de la demande en évacuation.

q. Lors de l'audition des parties, A_____ B_____ C_____ a déclaré qu'il avait signé le bail mais qu'il n'avait pas rencontré D_____ lors de la négociation du contrat ou de la signature, son père ayant été l'interlocuteur de D_____. Il ne savait pas si son père avait dit à ce dernier qu'il négociait le bail au nom de son fils. Cela était toutefois clair, car il s'appelait A_____ B_____ C_____, alors que son père s'appelait A_____ B_____ I_____. Il ignorait si, lors de la signature du bail, il avait remis des copies de sa pièce d'identité et des attestations de non-poursuites, car cela remontait à 1992. Lors de l'audience de conciliation du

14 février 2007, c'était son père qui avait été présent et qui avait signé le procès-verbal de conciliation, lui-même devant être en voyage. Le fait qu'il n'était pas précisé sur le procès-verbal de conciliation que son père le représentait résultait d'une erreur. Il n'y avait pas eu un bon contrôle des identités. Son père avait dû se présenter comme "A_____ B_____" sans préciser qu'il s'appelait A_____ B_____ I_____. A_____ B_____ C_____ a déclaré travailler personnellement dans les locaux depuis le changement d'affectation, en juin 2015. Auparavant, c'était son père qui exerçait son activité de décoration et il l'aidait dans la partie administrative.

D_____ a expliqué avoir personnellement négocié le bail avec A_____ B_____ père, lequel ne lui avait pas dit négocier au nom de son fils. Ce dernier avait 23 ans à l'époque et il n'aurait pas loué une arcade à un jeune homme de cet âge. Il souhaitait s'engager avec le père et c'était lui qui devait exercer l'activité dans l'arcade. Ce dernier lui avait précisé que la société était inscrite au nom de A_____ B_____ C_____, raison pour laquelle il devait mentionner ce nom dans le bail. Cette société n'existait toutefois pas à l'époque et elle n'avait été inscrite au Registre du commerce que deux ans après la conclusion du bail. Lors de la négociation du contrat de bail, il s'était juste assuré que A_____ B_____ détienne des papiers en règle par leur simple présentation. Celui-ci ne lui avait jamais montré les papiers de son fils. Lors de l'audience de conciliation de 2007, à laquelle il était présent, c'était A_____ B_____ père qui était présent. Il ne s'était pas présenté comme le représentant de son fils. L'avis de résiliation du 19 mai 2011 avait été signé par A_____ B_____ père et ce dernier ne lui avait pas précisé qu'il fallait remettre cet avis à son fils.

r. Par écritures du 3 février 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

s. Selon les informations de l'Office cantonal de la population, le père, né en 1947 et domicilié au 15 chemin G_____, et le fils, né en 1968, portent tous deux le patronyme de B_____, sans que d'autre nom et prénom ne soient mentionnés au registre.

Sur la pièce d'identité espagnole du fils figure le nom de A_____ B_____ C_____.

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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208).

En l'espèce, la contestation porte non seulement sur la résiliation du bail mais également sur le paiement d'une somme de plus de 17'000 fr., la valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al.1 CPC) de sorte qu'il est recevable.

1.3 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 ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il n'a pas la qualité pour contester les congés dès lors que ceux-ci ne lui ont pas été notifiés.

2.1 **2.1.1** Le juge examine d'office les questions de la qualité pour agir (ou légitimation active) et pour défendre (ou légitimation passive). Ces questions appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se déterminent selon le droit de fond. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse. Il incombe au demandeur de prouver les faits desquels il tire sa qualité pour agir (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_398/2017 du 28 août 2017 consid. 4.1.3).

2.1.2 La légitimation active et passive pour ouvrir action en contestation du congé (art. 271 et 271a CO) appartient aux parties contractantes, soit le locataire et le bailleur (SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 9 ad art. 273 CO).

Selon les art. 271 et 271a CO, les congés ordinaires et extraordinaires sont contestables. Ces articles ne s'appliquent pas à la contestation d'un congé nul ou sans effet car ce dernier ne produit aucun effet juridique et sa nullité/inefficacité intervient d'office. Le destinataire d'un tel congé ne doit pas entreprendre de démarches particulières pour conserver ses droits, sous réserve de commettre un abus de droit. Il peut néanmoins ouvrir action en constatation de la nullité/inefficacité du congé auprès de l'autorité de conciliation s'il souhaite

clarifier la situation juridique (ATF 122 III 92 in JdT 1996 I 595; SVIT, op. cit., n. 6 ad art. 273 CO).

2.1.3 Le locataire a le droit de demander la réparation d'un défaut qui apparaît en cours de bail et la remise en l'état de l'objet (SVIT, op. cit., n. 4 ad art. 259b CO).

Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut notamment y remédier aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259b let. b CO).

2.2 En l'espèce, dès lors que la qualité pour agir en contestation du congé appartient au locataire et non à la personne ayant reçu le congé, même si généralement ces qualités vont de pair, c'est à juste titre que l'appelant reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête en contestation de loyer irrecevable au motif qu'il n'était pas le destinataire du congé.

Reste toutefois à examiner si l'appelant possède la qualité de locataire, qualité qui lui a été également déniée par le Tribunal.

3. 3.1 Aux termes de l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté.

Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, il y a lieu de rechercher leur réelle et commune intention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO). La volonté réelle des parties s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 131 III 606 consid. 4. 1). 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 des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 132 III 626 consid. 3. 1; 118 II 365 consid. 1; 112 II 337 consid. 4a).

Il incombe à celui qui se prévaut d'un lien contractuel d'établir les circonstances qui l'amènent à conclure, au regard du principe de la confiance, à la volonté juridique de l'autre partie (art. 8 CC; ATF 116 II 695 consid. 2b/bb).

3.2 En l'espèce, force est de constater que le nom et la signature présents sur le contrat de bail correspondent à celui de l'appelant. Cela étant, lors de la conclusion du contrat de bail, l'intimé n'a eu des contacts qu'avec le père de l'appelant et il n'est pas établi que celui-ci ait à quelque moment que ce fût indiqué à l'intimé que le contrat serait conclu avec son fils dont le patronyme est identique. Le père et le fils ayant, au regard des autorités suisses, les mêmes nom

et prénom et la signature portée sur le contrat de bail correspondant au nom du père, l'intimé, qui ignorait jusqu'à l'existence même de l'appelant, ne pouvait imaginer que le contrat avait été signé par une autre personne que celle qui se trouvait en face de lui. Le simple ajout d'un second nom après celui du père ne permet pas de retenir que l'intimé avait la volonté de contracter avec une autre personne que le père de l'appelant. Dès lors, l'intimé n'a pas pu avoir conscience et volonté de conclure un contrat avec l'appelant.

Par la suite, le père de l'appelant a continué de se comporter comme le locataire. Il a utilisé les locaux jusqu'en 2015 de sorte que l'intimé n'avait aucune raison de penser qu'il n'était pas le locataire. En outre, il s'est présenté à une audience concernant l'objet litigieux en 2007 sans annoncer qu'il représenterait son fils ou qu'il ne serait pas son cocontractant, allant même à conclure un avenant au contrat de bail. De plus, il a reçu un avis de résiliation en mains propres en 2011 sans le refuser ni indiquer qu'il n'était pas le locataire. Le comportement de l'intimé est également significatif puisqu'il s'est toujours exclusivement adressé au père de l'appelant pour tous les actes touchant au contrat de bail. Ainsi, rien dans le comportement des parties, pendant les vingt-quatre années qui ont suivi la conclusion du contrat de bail, ne permet de retenir que le contrat litigieux ait été conclu avec l'appelant, dont l'intimé ignorait toujours l'existence, jusqu'à la présente procédure.

Au vu de ce qui précède, l'intimé n'a jamais entendu conclure de contrat avec l'appelant, qui n'est donc jamais devenu locataire de l'arcade sise rue E_____ 22 à F_____ et partant partie au contrat de bail.

N'étant pas partie audit contrat, l'appelant ne possède pas la légitimation active pour contester les congés ni pour agir en paiement à l'encontre de l'intimé en se fondant sur les droits du locataire.

Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et l'appelant sera débouté de ses conclusions en contestation des congés, le jugement étant confirmé pour le surplus.

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 (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 10 mai 2017 par A_____ B_____ C_____ contre le jugement JTBL/350/2017 rendu le 5 avril 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20637/2015.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif dudit jugement.

Et cela fait, statuant à nouveau :

Déboute A_____ B_____ C_____ de sa demande en contestation des congés du 7 septembre 2015.

Confirme le jugement pour le surplus.

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; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

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. cf. consid. 1.1.