

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2160/2017

ACJC/1171/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 SEPTEMBRE 2018

Entre

Monsieur A _____, p.a. Café restaurant «**B** _____», _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 décembre 2017, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschet 2, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

ETAT DE GENEVE, p.a. Service _____, représenté par C _____ [fondation de droit public], sise _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

C _____, sise _____, intimés, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.09.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 18 décembre 2017, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevables les conclusions prises par A_____ à l'encontre de l'ETAT DE GENEVE (ch. 1 du dispositif), a débouté A_____ de ses conclusions à l'encontre de C_____ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que ce n'était pas faire preuve de formalisme excessif que de considérer que la requête en contestation de congé dirigée contre le représentant du bailleur, plutôt que contre ce dernier, devait être rejetée pour défaut de légitimation passive, tandis que les conclusions prises devant le Tribunal à l'encontre du bailleur étaient irrecevables, faute d'avoir été soumises à la tentative préalable de conciliation.

- B. a.** Par acte expédié le 1^{er} février 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, avec suite de dépens, à ce que la qualité de la partie bailleresse soit modifiée, en ce sens que l'ETAT DE GENEVE, représenté par C_____, soit défendeur à la présente procédure, à ce qu'il soit constaté que ses conclusions sont recevables, à la jonction de la présente cause avec la cause C/1_____/2017 et au renvoi du dossier au Tribunal, afin que celui-ci statue sur la validité du congé et la prolongation de bail.

b. Dans leur réponse du 19 mars 2018, l'ETAT DE GENEVE et C_____ (ci-après : les intimés) concluent au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, en sollicitant que leur partie adverse soit condamnée aux frais judiciaires au sens de l'art. 115 CPC.

Ils produisent des pièces nouvelles, soit un extrait en ligne du Registre foncier relatif à la parcelle litigieuse, un courrier de Me D_____ du 9 février 2018 adressé à C_____ et la réponse de cette dernière du 14 février 2018.

c. Les parties ont été avisées le 2 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Par contrat de bail à loyer entré en vigueur le 1^{er} juin 2008, A_____ est devenu locataire d'une arcade de 115 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à _____ [GE], ainsi que d'un abri de 16 m² au 1^{er} sous-sol et d'un parking intérieur n° 2_____ au 2^{ème} sous-sol du même immeuble.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un café-restaurant.

b. La première échéance du bail a été fixée au 31 mai 2013, avec clause de renouvellement tacite d'année en année et préavis de résiliation de six mois.

c. Le contrat de bail et le protocole de transfert de baux mentionnent comme unique bailleresse C_____, propriétaire de l'immeuble.

d. Le 29 mai 2013, l'ETAT DE GENEVE, bailleur, et A_____, locataire, ont signé un nouveau contrat de bail portant sur les mêmes locaux, entré en vigueur le 1^{er} juin 2013, pour une durée initiale de cinq ans, avec clause de renouvellement tacite d'année en année et préavis de résiliation de six mois.

Le contrat mentionne C_____ en qualité de représentante du bailleur.

Le loyer a été fixé à 32'760 fr. par année, acompte de frais chauffage de 1'200 fr. non compris. Une clause d'indexation a été convenue.

e. Par avis officiel du 21 décembre 2016, l'ETAT DE GENEVE, représenté par C_____, a résilié le bail de l'arcade pour son échéance du 31 mai 2018.

L'avis officiel de résiliation mentionne l'ETAT DE GENEVE comme bailleur et C_____ comme son représentant.

f. A_____, représenté par son conseil, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une requête dirigée contre C_____, afin de faire constater la nullité du congé, demandant subsidiairement à ce que ledit congé soit annulé.

Il a produit une copie du bail et du protocole de transfert de baux de 2008, à l'exclusion d'une copie du bail du 29 mai 2013.

La procédure a été enregistrée sous numéro C/2160/2017.

g. Le 9 mars 2017, l'ETAT DE GENEVE a notifié deux avis de résiliation au locataire, pour l'abri de 16 m² au 1^{er} sous-sol et le parking intérieur n° 2_____ au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble.

h. A_____, par requête du 18 avril 2017 dirigée tant contre l'ETAT DE GENEVE que contre C_____, a contesté les congés relatifs non seulement à l'abri et au parking, mais également l'arcade, estimant que les nouveaux congés annulaient et remplaçaient celui du 21 décembre 2016.

Les procédures ont été enregistrées sous numéros C/1_____/2017, C/3_____/2017 et C/4_____/2017.

i. A l'issue de l'audience de conciliation du 13 juin 2017, la Commission a délivré une autorisation de procéder dans la cause C/2160/2017, sur laquelle était indiquée C_____ en tant que partie défenderesse.

Lors de l'audience de conciliation, étaient présents A_____, assisté de son conseil, et E_____, pour C_____.

Le procès-verbal d'audience, commun aux causes C/2160/2017, C/1_____/2017, C/3_____/2017 et C/4_____/2017, indiquait C_____ en qualité de bailleresse.

Le 20 juin 2017, la Présidente de la Commission a procédé à une rectification d'erreur matérielle selon l'art. 334 CPC et a ajouté au procès-verbal une mention manuscrite «ETAT DE GENEVE» en qualité de partie défenderesse aux côtés de C_____.

j. Le 13 juillet 2017, A_____ a porté la cause C/2160/2017 devant le Tribunal, en dirigeant sa requête tant à l'encontre de C_____ qu'à celle de l'ETAT DE GENEVE.

k. Par courrier du 18 juillet 2017 adressé au Tribunal, C_____ a relevé que la requête de conciliation avait été dirigée contre C_____ uniquement, laquelle n'était pas bailleresse, de sorte qu'elle devait être rejetée.

l. Par ordonnance du 15 août 2017, le Tribunal a limité la procédure à la question de la légitimité passive de C_____, subsidiairement de la recevabilité de la requête.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 (137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel 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, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvellement produites sont recevables, puisqu'elles sont postérieures au jugement entrepris ou visent des faits notoires (extrait du Registre foncier).

- 3.** L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas avoir rectifié d'office la désignation de la partie défenderesse et d'avoir ainsi déclaré irrecevables les conclusions dirigées contre l'ETAT DE GENEVE.

3.1 Il appartient au juge du fond de vérifier que l'autorisation de procéder porte sur le même objet du litige et les mêmes parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1). En effet, sous réserve de modifications autorisées, il doit y avoir identité entre les parties à la procédure de conciliation et celles à la procédure au fond (arrêt du Tribunal fédéral 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.2 et 4.1.3).

Si la requête de conciliation, partant l'action, a été ouverte contre une personne qui n'a pas la qualité pour défendre, il en résulte le rejet de l'action (ATF 126 III 59 consid. 1a), et non l'irrecevabilité de celle-ci (ATF 107 II 82 consid. 2a).

Il ne faut pas confondre le défaut de qualité pour défendre avec la désignation inexacte d'une partie ou encore la substitution de parties.

La désignation inexacte d'une partie - que ce soit de son nom ou de son siège - ne vise que l'inexactitude purement formelle qui affecte sa capacité d'être partie. Aussi bien en procédure civile qu'en matière de poursuite pour dettes, la désignation d'une partie qui est entachée d'une inexactitude purement formelle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur son identité, notamment lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A_116/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1 non publié in ATF 141 III 539; ATF 114 II 335 consid. 3; ATF 131 I 57 consid. 2.2). Si le défaut ne peut être réparé, la demande doit être déclarée irrecevable.

La substitution de partie (*Parteiwechsel*), c'est-à-dire un changement des parties au procès, ne peut avoir lieu qu'avec le consentement de la partie adverse (art. 83 al. 4 1^{ère} phrase CPC), sous réserve du cas de l'aliénation de l'objet du litige (art. 83 al. 1 CPC) et des dispositions spéciales prévoyant une succession légale (art. 83 al. 4 2^{ème} phrase CPC) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_17/2016 du 29 juin 2016 consid. 2.2; 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.2).

Dans l'arrêt précité du 29 juin 2016, le Tribunal fédéral a eu à traiter d'un cas identique au cas présent, et a retenu que les juges cantonaux n'avaient pas violé le droit fédéral en considérant être en présence d'une désignation inexacte de partie, susceptible d'être rectifiée, au motif notamment que, malgré la mégarde du locataire, aucun risque de confusion ne pouvait exister, et que celle-ci avait au

reste procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel et n'avait pas de connaissances juridiques particulières, ce qui tend à favoriser la procédure simplifiée applicable dans ce type de litige (art. 243 al. 2 let. c CPC).

3.2 L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte du fait que son conseil, au moment de saisir la Commission, n'était pas en possession du dernier contrat de bail, mentionnant l'actuel bailleur, ce qui lui aurait permis de diriger son action contre celui-ci, plutôt que contre sa représentante, laquelle s'avère être en outre l'ancienne bailleresse.

L'appelant soutient dès lors que le cas d'espèce doit être tranché de manière identique au cas ayant donné lieu à l'arrêt 4A_17/2016 susmentionné, puisqu'il n'existe pas de risque de confusion sur l'identité des parties, et que son conseil, à la date du dépôt de la requête en conciliation, n'aurait commis aucune erreur en dirigeant mal son action.

Cet argument ne convainc pas. D'abord, il appartenait au locataire de remettre à son conseil l'intégralité du dossier.

En outre, il est vrai que l'ancienne bailleresse est devenue représentante du nouveau bailleur. Toutefois, une simple lecture de l'avis officiel de résiliation, qui constitue la pièce centrale du procès, aurait dû éveiller l'attention du conseil du locataire sur le fait qu'un changement de propriétaire s'était produit entre l'été 2008 (conclusion du premier bail) et fin 2016 (résiliation litigieuse), ce qu'il aurait pu ensuite vérifier par une consultation du registre foncier en ligne.

En ne procédant pas à cette vérification, l'appelant, assisté d'un avocat expérimenté, a ainsi fait preuve de négligence, et il ne saurait être considéré qu'il se trouvait, au jour du dépôt de la requête en conciliation, dans la même situation qu'un plaideur agissant en personne, sans connaissances juridiques. La solution juridique de l'arrêt 4A_17/2016 ne saurait donc être appliquée au présent cas.

Dès lors, c'est sans formalisme excessif, que le Tribunal a rejeté la requête dirigée contre la représentante du bailleur, pour défaut de légitimation passive de celle-ci.

3.3 L'appelant soutient ensuite que la Commission aurait corrigé d'office la désignation inexacte de partie, sur le procès-verbal constatant l'échec de conciliation.

Si la Commission a dressé un seul procès-verbal, pour quatre causes différentes, il n'en demeure pas moins que l'autorisation de procéder dans la présente cause mentionne comme seule partie défenderesse la représentante du bailleur. Or c'est l'autorisation de procéder qui constitue la pièce pertinente pour vérifier le bon accomplissement de la procédure de conciliation, qui est une condition de recevabilité de la demande (art. 221 al. 2 let b et 244 al. 3 let. b CPC; TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 31 ad art. 221 CPC), et non le procès-verbal de conciliation.

3.4 Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera 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 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).

Il ne se justifie pas de faire droit à la conclusion des intimés visant à ce que les frais de la procédure soient mis à la charge de l'appelant sur la base de la possibilité réservée par l'art. 115 CPC, en vertu duquel les frais judiciaires, de même que les dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.3), peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi.

En effet, bien qu'infondé, l'appel n'était pas pour autant téméraire et l'appelant n'a pas procédé de mauvaise foi, la témérité ne devant être admise que de manière exceptionnelle (ATF 106 II 152 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_685/2011 du 24 mai 2012 consid. 6.2; DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, Bâle 2018, n. 207).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} février 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/1151/2017 rendu le 18 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2160/2017-1-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.