

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26960/2012

ACJC/1291/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 OCTOBRE 2014

Entre

A_____ et B_____, représentées par H_____, _____ (GE), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 juillet 2013, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

et

C_____, p.a. I_____, _____ (GE), intimé, comparant par Me David Lachat, avocat, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.10.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du mercredi 10 juillet 2013, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a préalablement prononcé la jonction des causes C/1_____ et C/2_____ sous le numéro de cause C/26960/2012 (ch. 1 du dispositif), a rejeté les demandes (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).

En substance, les premiers juges ont retenu que C_____ n'avait pas été locataire des locaux loués par les bailleuses à la société D_____ dont il n'était que l'administrateur.

En conséquence, les demandes en paiement déposées par les bailleuses contre C_____ devaient être rejetées pour défaut de légitimation passive du défendeur.

- B. a.** Par acte déposé le 11 septembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les bailleuses ou les appelantes) forment appel de ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent principalement à ce qu'il soit constaté que C_____ répond solidairement aux côtés de D_____ des obligations découlant des baux conclus le 4 août 1993, portant sur une arcade d'environ 150 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ et sur un local commercial d'environ 50 m² dans l'immeuble sis 2_____, qu'il dispose en conséquence de la légitimation passive dans le cadre des demandes en paiement formées à son encontre par elles le 4 mars 2013, cela fait que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue sur le dommage subi par les appelantes, objet des demandes en paiement du 4 mars 2013.

b. Dans sa réponse du 9 octobre 2013, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Il produit deux pièces nouvelles, à savoir un courrier du 29 août 2003 par lequel E_____, ancienne directrice de D_____, indiquait que la société cesserait d'être locataire au 31 août 2014 et la réponse du 4 septembre 2013 de F_____, l'ancienne gérance des locaux, adressée à D_____, à l'attention de E_____, indiquant que la société resterait responsable des contrats jusqu'à la prochaine échéance, à savoir jusqu'au 31 août 2008.

c. Les parties ont été avisées le 11 octobre 2013 de la mise en délibération de la cause.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A_____ est propriétaire de l'immeuble situé 1_____ à Genève.

b. B_____ est propriétaire de l'immeuble situé 2_____ à Genève.

c. Par contrats de bail du 4 août 1993, A_____ a loué une arcade de 150 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève et B_____ un local d'environ 50 m² situé sur l'arrière de l'immeuble sis 2_____ à Genève, à "D_____, engagée solidairement avec C_____, son administrateur".

Les baux ont été conclus pour une durée de quinze ans, du 1^{er} septembre 1993 au 31 août 2008, renouvelables par la suite d'année en année, sauf congé reçu six mois avant la fin du bail.

Les baux portent la signature de C_____, sous la mention suivante : "le locataire : D_____ - C_____", avec une seule signature manuscrite.

d. D_____ a été déclarée en faillite par jugement du Tribunal de première instance du 27 janvier 2011 avec effet à partir du même jour à 14h15.

e. C_____ a été administrateur de D_____, avec signature individuelle, jusqu'au 9 août 2004, date à laquelle G_____ a été nommée administratrice avec signature individuelle.

f. Par courrier du 7 février 2011, l'Office des faillites a écrit à H_____, alors en charge de la gérance des locaux loués, pour l'informer du jugement de faillite visant D_____. Cet Office informait H_____ de ce que l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail. L'Office informait également H_____ qu'elle pouvait être désignée en qualité de gardien d'actifs et être autorisée à reprendre possession des locaux.

g. Par courrier du 14 février 2011, H_____ a demandé à l'Office d'effectuer une prise d'inventaire des locaux afin que les sociétés propriétaires puissent se déterminer avant d'être désignées en qualité de gardien d'actifs.

h. Par jugement du 12 mai 2011, le Tribunal de première instance a prononcé la liquidation sommaire de la faillite de D_____.

i. Les bailleuses ont récupéré les clés des locaux en date du 1^{er} septembre 2011.

j. Par jugement du 14 décembre 2011, le Tribunal de première instance a prononcé la clôture de la liquidation de la faillite de D_____.

k. Les créances de H_____ en paiement des loyers de février à juin 2011 et des frais accessoires 2009/2010 ont été écartées de l'état de collocation dans la mesure où les loyers étaient à jour le 27 janvier 2011, lors de la faillite.

l. En date du 12 septembre 2011, H_____ a écrit à C_____ pour le mettre en demeure de verser la somme de 37'632 fr. 25, dans un délai de trente jours, correspondant aux loyers de l'arcade et du dépôt du 1^{er} février au 31 août 2011, ainsi qu'un solde de frais accessoires de la période 2009/2010.

m. Par courrier du 14 septembre 2011, la fiduciaire I_____ a écrit à H_____ pour l'informer que C_____ n'était plus administrateur de D_____ depuis le 1^{er} août 2004.

n. Par courrier du 16 septembre 2011, H_____ a écrit à C_____ en lui rappelant qu'il lui appartenait "à (sic) [se] désengager des baux à loyer susmentionnés du moment où [il n'était] plus administrateur de la société D_____".

H_____ maintenait les termes de son courrier du 12 septembre 2011.

o. Par courrier du 19 septembre 2011, C_____ a répondu que les baux ne comportaient que sa seule signature, ce qui prouvait bien qu'il agissait en sa qualité d'administrateur unique de la société et non pas à titre individuel.

p. Par demande du 19 novembre 2012, A_____ a réclamé à C_____, la somme de 32'448 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011 (date moyenne; C/1_____).

q. Par demande du 19 novembre 2012 également, B_____ a réclamé à C_____ la somme de 5'399 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011 (date moyenne; C/2_____).

r. Les autorisations de procéder ayant été délivrées le 1^{er} février 2013 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les bailleuses ont introduit leurs demandes en paiement au Tribunal des baux et loyers en date du 4 mars 2013, soutenant que C_____, en tant que personne physique, s'était engagé conjointement et solidairement aux côtés de la société D_____ dans les contrats de bail.

s. Dans ses mémoires-réponses du 14 mai 2013, C_____ a conclu préalablement à la jonction des causes C/1_____ et C/2_____ et principalement au rejet des demandes.

Il soutient qu'il n'a signé les contrats de bail qu'en sa qualité d'administrateur de D_____, mais non pas comme personne physique engagée conjointement et solidairement avec la locataire.

Subsidiairement, dans l'hypothèse où le Tribunal retiendrait la thèse de la bailleuse, il a conclu à ce que celui-ci fixe les montants auxquels les bailleuses pourraient légitimement prétendre compte tenu de leur obligation de réduire le dommage subi.

Lors de son interrogatoire par le Tribunal, C_____ a indiqué qu'il avait signé les baux en sa qualité d'administrateur de D_____ et non pas à titre personnel, qu'il n'était jamais allé à la régie, ni n'avait été en contact avec elle, que c'était l'actionnaire majoritaire de D_____, soit E_____, qui était entrée en pourparlers avec la régie pour la conclusion des baux.

Il a ajouté que tout ce qui avait été indiqué dans les contrats l'avait été par la régie; pour lui, il était clair que la mention figurant sur la première page des baux signifiait que la société était engagée solidairement avec son administrateur, mais non pas avec lui à titre personnel et qu'il aurait réagi s'il avait été écrit "conjointement et solidairement avec C_____".

t. A l'issue de l'audience de débats du 1^{er} juillet 2013, le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger sur la question de la légitimation passive de C_____.

u. Dans son jugement du 10 juillet 2013, le Tribunal a prononcé la jonction des causes et rejeté les demandes, au motif que la volonté des parties selon les contrats était de ne lier que la société D_____ engagée par la signature de son administrateur. Le Tribunal a ainsi nié l'existence d'un bail commun entre C_____ et D_____.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les demandes en paiement portent respectivement sur 32'448 fr. 15 et 5'399 fr. 80, de sorte que 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; RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 produites par l'intimé en appel datent des 29 août 2003 et 4 septembre 2003, soit d'il y a plus de dix ans.

L'intimé explique avoir dû faire des recherches dans ses archives et dans celles de la société D_____ pour pouvoir les retrouver.

La Cour admettra donc la production de ces pièces considérant qu'elles ont été produites sans retard et avec la diligence requise, compte tenu de leur ancienneté.

- 3. 3.1** Le bail à loyer est conclu généralement entre deux contractants. Il se peut toutefois que le bail soit conclu avec plusieurs locataires. Il s'agit alors d'un bail commun.

Cela résulte d'ordinaire du contrat, des circonstances, ou des normes régissant les rapports internes entre les locataires (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 72).

Déterminer quelles sont les parties au contrat de bail litigieux relève de l'interprétation des contrats. Conformément à l'art. 18 CO, en présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou déterminations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Déterminer ce que chaque contractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de faits et constitue une interprétation subjective du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances, interprétation dite objective qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2012, consid. 5.1.1).

3.2 En l'occurrence, les appelantes considèrent qu'elles étaient liées à D_____ ainsi qu'à l'intimé, lesquels étaient engagés conjointement et solidairement.

L'intimé soutient quant à lui qu'il n'a jamais été lié par les contrats de bail conclus par les appelantes et D_____.

Certains éléments plaident en faveur de la thèse des appelantes. En particulier, la manière dont sont rédigés les deux contrats concernant l'identité du locataire, à savoir : "D_____, engagée solidairement avec C_____, son administrateur", et en particulier le terme "solidairement", permet de retenir que les parties ont souhaité être liées par contrat de bail. A cela s'ajoute que l'avis de majoration de loyer du 18 novembre 2008 était destiné à "Maison D_____ / C_____", et non à D_____, à l'attention de C_____.

D'autres éléments soutiennent la version de l'intimé.

A la rubrique des signatures des contrats, figure la mention suivante : "Le locataire : D_____ - C_____", sous laquelle une seule signature manuscrite a été apposée. Alors que D_____ indiquait, par courrier du 29 août 2003 destiné à la gérante des locaux, qu'elle cesserait d'être locataire dès le 31 août 2004, ladite gérance n'a répondu qu'à D_____, en la personne de son actionnaire majoritaire, E_____. Le courrier de réponse, qui ne mentionne pas le nom de C_____, expliquait que l'échéance des baux était fixée au 31 août 2008 et que D_____ restait donc responsable de ses engagements jusqu'à cette date à moins de présenter un candidat solvable pour la reprise des objets. Il ressort par ailleurs du Registre du commerce que l'intimé n'était plus administrateur de D_____ depuis le 9 août 2004. Or, les appelantes n'allèguent pas avoir depuis cette date adressé des correspondances à l'intimé à son domicile privé ou professionnel en tant que colocataire des locaux. Toutes les correspondances ont au contraire été expédiées

au siège de D_____, 2_____ à Genève, y compris celles concernant les locaux situés 1_____.

En l'état, la réelle et commune volonté des parties ne peut pas être établie. Les éléments recueillis lors de l'instruction ne sont pas suffisantes pour interpréter le contrat selon le principe de la confiance.

Aussi, il s'impose d'annuler la décision attaquée et renvoyer l'affaire au Tribunal pour compléter l'instruction et rendre une nouvelle décision.

En ce sens, les parties devront être invitées à produire cas échéant davantage de pièces permettant de fonder leur volonté au moment de la conclusion des contrats, par exemple d'éventuels échanges de correspondances précédant la conclusion des contrats ou des bulletins de versement mentionnant le nom du/des locataire(s). Il y aura également lieu d'entendre E_____, laquelle pourra témoigner de la volonté des parties et des circonstances entourant la conclusion des baux, et à nouveau l'intimé, en particulier quant au fait que le terme "solidairement" apparaît dans les contrats, et sur sa formation et son expérience professionnelle.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou-mises 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 septembre 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/763/2013 rendu le 10 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26960/2012-5-OSD.

Au fond :

Renvoie la présente cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.