

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26960/2012

ACJC/50/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JANVIER 2017

Entre

A_____ et B_____, représentées par C_____, _____, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2015, 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

Monsieur D_____, p.a Fiduciaire E_____, _____, intimé, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 21 décembre 2015, expédié pour notification aux parties le 4 janvier 2016, le Tribunal des baux et loyers a rejeté les demandes en paiement formées par A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que seule F_____ était locataire des locaux concernés, à l'exclusion de D_____. En conséquence, les demandes en paiement déposées par A_____ et B_____ devaient être rejetées pour défaut de légitimation passive du défendeur.

- B. a.** Par acte déposé le 4 février 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les bailleresses ou les appelantes) forment appel de ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent, principalement, à ce qu'il soit constaté que D_____ répond solidairement aux côtés de F_____ 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.

b. Dans sa réponse du 9 mars 2016, D_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Il se prévaut des circonstances dans lesquelles les baux ont été signés, de la désignation des parties et de la signature apposée sur les baux, de la manière dont l'avis de majoration du 18 novembre 2009, les bulletins de versement et les correspondances ont été formulés, du fait que les garanties de loyer ont été uniquement constituées par F_____, de la fin de son mandat d'administrateur depuis le 9 août 2004, des règles de la bonne foi ainsi que du principe *in dubio contra stipulatorem*.

c. Dans leur réplique du 7 avril 2016, les appelantes ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 17 mai 2016 de ce que la cause était gardée à juger, l'intimé n'ayant pas dupliqué.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

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

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

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

Les baux ont été conclus pour une durée de 15 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.

La clause 23 du bail portant sur l'arcade, intitulée « *dispositions particulières* », prévoit ce qui suit :

« - *En complément à l'articles 2, lettre a) ci-avant, il est entendu que le loyer pourra être revu en cours de bail et fondé sur des améliorations des locaux entraînant une plus-value.*

- *Tout aménagement ou installation qui serait demandé par l'autorité compétente (département des T-P. : Justice & Police, ; Services Industriels, etc..) en fonction de l'exercice de la profession du locataire serait à la charge du locataire.*

- *Il est convenu que les travaux d'amélioration et d'installation exécutés par le locataire pour l'exploitation de son commerce ne donneront pas droit à une indemnité en fin de bail. »*

Ledit bail porte la signature de D_____, sous la mention suivante : « le locataire : F_____, M. D_____ », avec une seule signature manuscrite. Il mentionne avoir été « *fait et signé à Genève en 4 exemplaires le 4 août 1993* ».

La clause 23 du bail portant sur le local, intitulée « *dispositions particulières* », prévoit ce qui suit :

« *Les locaux pourront être aussi utilisés comme place de travail pour la retoucheuse. Cependant la locataire devra traiter avec les instances officielles les questions de toutes les éventuelles autorisations, à la décharge complète du bailleur. L'aménagement éventuel des locaux qui pourrait être demandé par l'Autorité incomberait exclusivement à la locataire. Dans le cas où l'Autorité n'accepterait pas cette possibilité aucune déduction de loyer (sic) ne serait acceptée par le bailleur* ».

Ledit bail porte la signature de D_____, sous la mention suivante : « le locataire : F_____ - M. D_____ », avec une seule signature manuscrite. Il mentionne avoir été « *fait et signé à Genève en 4 exemplaires le 4 août 1993* ».

d. Le 14 décembre 1994, F_____ a constitué une garantie bancaire de 6'950 fr. auprès de G_____ relative au bail du local.

Le 15 novembre 1996, F_____ et H_____ ont conclu un contrat de fourniture d'une garantie dans le cadre du bail à loyer portant sur l'arcade.

e. Le 9 août 2003, I_____, actionnaire de F_____, a écrit à la bailleresse, lui indiquant avoir trouvé un repreneur pour le 1^{er} septembre 2004, de sorte que F_____ cesserait alors d'être la locataire des locaux sis I_____, dès le 31 août 2004.

Par courrier du 4 septembre 2003 adressé à « F_____, A l'att. De I_____ », la bailleresse a rappelé à celle-ci que la prochaine échéance des baux était fixée au 31 août 2008 et qu'elle restait responsable jusqu'à cette date, à moins qu'elle présente un candidat solvable pour la reprise des objets.

f. Par convention du 19 mars 2004, I_____ a vendu à J_____ l'intégralité des actions de la société. La cession comprenait notamment celle des baux de l'arcade et du local.

g. F_____ 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.

h. D_____ a été administrateur de F_____, avec signature individuelle, jusqu'au 9 août 2004, date à laquelle J_____ lui a succédé en tant qu'administratrice avec signature individuelle.

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

j. Par courrier du 14 février 2011, K_____ 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.

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

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

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

n. Les créances de K_____ (sic) 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.

o. En date du 12 septembre 2011, K_____ a écrit à D_____ pour le mettre en demeure de verser la somme de 37'632 fr. 25, dans un délai de 30 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.

p. Par courrier du 14 septembre 2011, la Fiduciaire E_____ a écrit à K_____ pour l'informer que D_____ n'était plus administrateur de F_____ depuis le 1^{er} août 2004.

q. Par courrier du 16 septembre 2011, K_____ a écrit à D_____ en lui indiquant qu'il lui appartenait de se « désengager des baux à loyer susmentionnés du moment où [il n'était] plus administrateur de la société F_____ ».

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

r. Par courrier du 19 septembre 2011, D_____ 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.

s. Par demande du 19 novembre 2012, A_____ a réclamé à D_____, la somme de 32'448 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011 (date moyenne) (C/3_____).

t. Par demande du 19 novembre 2012 également, B_____ a réclamé à D_____ la somme de 5'399 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011 (date moyenne) (C/4_____).

u. 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 D_____, en tant que personne physique, s'était engagé conjointement et solidairement aux côtés de la société F_____ dans les contrats de bail.

v. Dans ses mémoires-réponses du 14 mai 2013, D_____ a conclu principalement au rejet des demandes.

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

Lors de son interrogatoire par le Tribunal, D_____ a indiqué qu'il avait signé les baux en sa qualité d'administrateur de F_____ 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 F_____, soit I_____, 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 Monsieur D_____ ».

w. 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 D_____.

x. 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 F_____ engagée par la signature de son administrateur.

y. Saisie d'un appel le 11 septembre 2013, la Cour de justice a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision, par arrêt du 27 octobre 2014.

La Cour de justice a retenu qu'en l'état la réelle et commune volonté des parties ne pouvait pas être établie et que les éléments recueillis lors de l'instruction n'étaient pas suffisants pour interpréter le contrat selon le principe de la confiance, de sorte qu'il convenait d'annuler la décision attaquée et de renvoyer l'affaire au Tribunal pour compléter l'instruction et rendre une nouvelle décision. Les parties devaient être invitées à produire davantage de pièces permettant de fonder leur volonté au moment de la conclusion des contrats et il y avait lieu d'entendre I_____ au sujet de la volonté des parties et des circonstances entourant la conclusion des baux, de même que D_____, en particulier quant au fait que le terme « *solidairement* » apparaissait dans les contrats, ainsi qu'au sujet de sa formation et de son expérience professionnelle.

z. Le 9 février 2015, A_____ et B_____ ont notamment produit dix avis de majoration de loyer, en un seul exemplaire, adressés entre le 29 décembre 1997 et le 18 novembre 2008 à « F_____ / M. D_____ » ou « F_____ Monsieur D_____ » ou « Maison F_____ / M. D_____ », à l'adresse des locaux. Elles ont

également produit des bulletins de versement, réédités le 30 janvier 2015, pour les loyers des mois de mai 2006 à décembre 2008, adressés à « *Maison F _____/Mr. D _____* ».

aa. Lors de l'audience du 16 mars 2015, D _____ a déclaré qu'il exploitait la fiduciaire E _____ depuis 1985. Il lui était souvent arrivé d'être administrateur de sociétés. Le présent cas était le seul où il avait signé un contrat de bail aux côtés de la société dont il était administrateur. Il l'avait fait en cette qualité uniquement et non pas en nom propre. Il avait agi ainsi parce qu'il pouvait engager la société, contrairement à I _____, qui était domiciliée en France et de nationalité française. Il n'avait jamais eu aucun contact avec la régie : c'était I _____ qui les avait tous eus.

ab. I _____ s'est exprimée par écrit, le 3 août 2014, dans la mesure où son état de santé ne lui permettait pas de se présenter au Tribunal.

Elle a exposé que ses relations avec D _____ étaient professionnelles. D _____ était l'administrateur et le comptable de F _____ depuis 1980, elle-même étant actionnaire de cette société. Les baux avaient été signés par D _____, dans la mesure où il était le seul à pouvoir le faire, étant suisse et administrateur. Elle avait donné son accord quant au loyer et à la durée du bail. S'agissant de l'arcade située dans l'immeuble sis 1 _____, elle avait demandé à D _____ s'il était possible de conclure un contrat d'une durée de 15 ans. D _____ en avait fait la demande auprès de la régie. Elle avait adressé son courrier du 29 août 2003 le même jour par fax à D _____, qui était au courant de son départ pour cause de santé. Aucun des actionnaires ne s'était rendu dans les bureaux de la régie entre 1980 et juillet 2004.

ac. Lors de l'audience du 12 octobre 2015, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et limité la procédure à la question de la légitimation passive du défendeur, les parties n'ayant pas sollicité de mesures probatoires complémentaires.

ad. Par écriture du 13 novembre 2015, D _____ a conclu au déboutement de ses parties adverses de toutes leurs conclusions.

ae. Par écriture du même jour, A _____ et B _____ ont conclu à ce que le Tribunal dise que D _____ répond solidairement aux côtés de F _____ des obligations découlant des baux conclus le 4 août 1993, qu'en conséquence D _____ dispose de la légitimation passive dans le cadre des demandes en paiement formées à son encontre le 4 mars 2013, cela fait, leur donne acte qu'elles persistent dans leurs conclusions en paiement du 4 mars 2013, leur accorde un délai pour faire valoir leurs arguments quant à une éventuelle faute concomitante, réserve la suite de l'instruction et déboute D _____ de toutes autres ou contraires conclusions.

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** 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 (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 72).

Pour déterminer ce que les parties voulaient, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 5C-252/2004 du 30 mai 2005 consid. 4.3) – qu'il doit recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre

(application du principe de la confiance; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_205/2016 du 23 juin 2016 consid. 2.1).

2.2 En l'occurrence, l'examen du dossier révèle que l'intention des parties était de ne conclure le bail qu'avec la société F_____.

En effet, la procédure a établi que le nom de l'intimé figurait sur la première page des contrats après le nom de F_____ et en lien avec cette société puisqu'il était désigné comme son administrateur. Ainsi, les contrats ont été conclus avec « F_____, engagée solidairement avec M. D_____ son administrateur ». Les dispositions particulières des baux ne mentionnent qu'un seul locataire, prévoyant que tout travaux d'aménagement ou d'installation demandé par l'autorité compétente en fonction de l'exercice de la profession « du locataire » serait à la charge « du locataire », que tout travaux d'amélioration et d'installation exécuté par « le locataire » ne donnerait pas droit à une indemnité en fin de bail, que « la locataire » devrait traiter avec les instances officielles les questions d'éventuelles autorisations et que l'aménagement des locaux incomberait à « la locataire ». En outre, les baux portent la seule signature manuscrite de l'intimé, sous la mention « le locataire : F_____ – D_____ » ou « le locataire : F_____, D_____ ». I_____ a par ailleurs confirmé que D_____ n'était intervenu dans le cadre de la conclusion des baux qu'en sa seule qualité d'administrateur, puisque les autres actionnaires ne pouvaient pas signer les contrats, en raison de leur domicile en France. Enfin, des garanties locatives ont été uniquement fournies par F_____, le 14 décembre 1994 et le 15 novembre 1996, soit peu après la conclusion des contrats.

Il ressort également de la procédure que F_____ a indiqué, par courrier du 29 août 2003 destiné à la gérante des locaux, qu'elle cesserait d'être locataire dès le 31 août 2003. Or, la gérance n'a répondu qu'à F_____, en la personne de son actionnaire, I_____, sans aucune mention relative à l'intimé et expliquant que F_____ restait responsable de ses engagements jusqu'au 31 août 2008 à moins de présenter un candidat solvable pour la reprise des objets. Les appelantes n'allèguent par ailleurs pas avoir, depuis la fin du mandat d'administrateur de l'intimé, adressé à celui-ci des correspondances à son domicile privé ou professionnel en tant que colocataire des locaux. Il est au contraire établi que toutes les correspondances ont été expédiées au siège de F_____. Enfin, il ressort de l'instruction que hormis quelques contacts lors de la conclusion du contrat (discussion sur la durée des baux et le loyer), intervenus en raison du fait qu'il était le seul à pouvoir signer les contrats, aucun échange n'est intervenu directement entre la régie et l'intimé.

Au vu des éléments qui précèdent, la Cour retiendra que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la seule titulaire du contrat était la société F_____, le fait que les bulletins de versement (réédités en janvier 2015) et avis de majoration de loyer aient été adressés à « Maison F_____ / Mr. D_____ » ou « F_____ / M. D_____ », « F_____ Monsieur D_____ » ou encore à « Maison F_____ / M. D_____ » n'étant pas décisifs à cet égard.

Le jugement sera donc confirmé.

3. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 février 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1370/2015 rendu le 21 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26960/2012-5.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

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. 1.2