



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29872/2017

ACJC/394/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 MARS 2019**

Entre

A_____ **SARL, en liquidation**, p.a._____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2018, comparant par Me Nils DE DARDEL, avocat, boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame D_____, domiciliée c/o Monsieur E_____, _____ (VD), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.03.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/994/2018 du 12 novembre 2018, reçu par A_____ SARL, en liquidation le 16 novembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, débouté cette dernière de toutes ses conclusions sur demande principale (ch. 1 du dispositif), débouté D_____ de toutes ses conclusions sur demande reconventionnelle (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 11 décembre 2018, A_____ SARL, en liquidation a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule, dise que les parties se sont liées au 1^{er} janvier 2015 par un bail de sous-location portant sur un appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble situé 1_____ à Genève, fixe le loyer initial à 1'242 fr. 50 par mois, charges comprises, condamne D_____ à évacuer le logement précité, autorise A_____ SARL, en liquidation à requérir l'assistance de la force publique pour l'exécution du jugement d'évacuation, condamne D_____ à lui verser 23'640 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2017 ainsi que 1'242 fr. 50 par mois d'occupation au-delà du 31 décembre 2018.
- b.** D_____ n'a pas répondu à l'appel et les parties ont été informées le 31 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** B_____ détient la quasi-totalité des parts sociales de la société A_____ SARL, en liquidation. Il en est l'unique liquidateur avec signature individuelle.
- b.** Dès le 1^{er} mai 2001, A_____ SARL, en liquidation est devenue locataire d'un appartement de 3 pièces n° 34 au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, dont la propriétaire actuelle est F_____ SA.
- Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 1'242 fr. 50, charges comprises, dès le 1^{er} septembre 2011.
- Le 8 mai 2018, ce contrat de bail a été résilié pour non-paiement du loyer, avec effet au 30 juin 2018.
- F_____ SA et A_____ SARL, en liquidation ont conclu le 17 septembre 2018, devant le Tribunal des baux et loyers, un accord valant jugement d'évacuation, selon lequel A_____ SARL, en liquidation s'engageait à évacuer immédiatement les locaux et reconnaissait devoir à sa partie adverse 11'182 fr. 50 au titre d'arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite au 30 septembre 2018.
- c.** A compter du 1^{er} janvier 2015, D_____ a occupé l'appartement précité en vertu d'un contrat de bail oral de sous-location.

Le sous-loyer était payé en espèces par la sous-locataire à B_____ et l'appartement était meublé.

A_____ SARL, en liquidation allègue que le contrat de sous-location a été conclu entre elle-même et la sous-locataire, que le sous-loyer était de 1'800 fr., charges comprises et qu'il est impayé depuis août 2016.

D_____ prétend pour sa part que le sous-bail la liait à B_____, que le montant du sous-loyer était de 1'400 fr. et qu'il est impayé depuis janvier 2017.

d. A_____ SARL, en liquidation occupe un autre appartement, n° 33, situé sur le même palier que celui occupé par D_____. Le nom de A_____ SARL, en liquidation figure sur la boîte aux lettres de cet appartement n° 33.

e. Par avis comminatoire du 10 février 2017, A_____ SARL, en liquidation, a mis en demeure D_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 12'600 fr., à titre d'arriéré de loyer pour sept mensualités, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

f. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, A_____ SARL, en liquidation a, par avis officiels du 31 mars 2017 adressés à la sous-locataire par plis recommandés et simples, à son adresse officielle de G_____ (VD) et à l'adresse des locaux loués, résilié le bail pour le 31 mai 2017.

g. Le 22 juin 2017, A_____ SARL, en liquidation, agissant par voie de procédure sommaire en cas clair, a conclu à l'évacuation immédiate de D_____.

Par jugement du 24 août 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné cette dernière à évacuer immédiatement l'appartement concerné.

Ce jugement a été annulé par arrêt de la Cour de justice du 27 novembre 2017, laquelle a déclaré irrecevable la requête de A_____ SARL, en liquidation, au motif que l'état de fait était litigieux et n'était pas susceptible d'être immédiatement prouvé.

h. Par deux requêtes du 22 décembre 2017, déclarées non conciliées à l'audience de la Commission de conciliation du 8 février 2018 et portées devant le Tribunal des baux et loyers le 12 février 2018, A_____ SARL, en liquidation, a conclu à l'évacuation de D_____ de l'appartement concerné et au prononcé de mesures d'exécution directe (cause C/29872/2017).

Elle a également formé une demande en paiement, concluant en dernier lieu à ce que sa partie adverse soit condamnée à lui verser 48'600 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2017 et 1'800 fr. dès le mois de novembre 2018 jusqu'à la date de

libération des locaux, avec intérêts à 5% dès chaque échéance mensuelle (cause C/2_____/2017).

Par ordonnance du 7 mars 2018, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/29872/2017 et C/2_____/2017 sous la cause C/29872/2017.

i. D_____ a conclu principalement au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions, faisant valoir que celle-ci n'avait pas la légitimation active.

Subsidiairement, au cas où la légitimation active de A_____ SARL, en liquidation serait reconnue, elle a conclu reconventionnellement à ce que le Tribunal constate la nullité du contrat de bail sous l'angle du loyer, fixe le loyer initial à 900 fr. charges comprises, ordonne la restitution du trop-perçu, et constate la nullité de la résiliation de bail notifiée le 31 mars pour le 31 mai 2017.

j. A_____ SARL, en liquidation, a conclu au déboutement de D_____ de toutes ses conclusions.

Par écritures du 15 octobre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 CPC).

En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 2.** Le Tribunal a retenu que le contrat de sous-location litigieux liait l'intimée à B_____ et non à l'appelante. Cette dernière n'avait en effet pas démontré que B_____ avait indiqué à l'intimée qu'il agissait comme son représentant au moment de la conclusion du contrat. L'intimée n'avait traité qu'avec B_____, en mains duquel elle avait payé le loyer pendant plusieurs mois. Le fait que le nom de A_____ SARL, en liquidation figurait sur une boîte aux lettres n'était pas

déterminant, ce d'autant plus que la photographie produite par l'appelante montrait la boîte aux lettres de l'appartement n° 33 et non celle de l'appartement concerné, qui portait le n° 34. L'éventuelle livraison de stores pour l'appartement n° 34 au nom de l'appelante, contestée par l'intimée, n'était pas non plus de nature à établir l'existence d'un lien contractuel entre les parties.

L'appelante fait valoir que l'intimée devait inférer des circonstances que son logement lui était loué par A_____ SARL, en liquidation qui avait son bureau sur le même palier et dont le nom figurait sur la boîte aux lettres. En tout état de cause, il était indifférent à l'intimée de traiter avec B_____ ou avec une autre entité, étant souligné que celle-ci n'avait jamais allégué avoir un intérêt personnel ou matériel à conclure le contrat avec B_____ plutôt qu'avec sa société.

2.1 Selon l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une personne par un représentant autorisé passent au représenté. Lorsque au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre (art. 32 al. 1 CO). Dans les autres cas, une cession de la créance ou une reprise de la dette est nécessaire en conformité des principes qui régissent ces actes (art. 32 al. 3 CO).

Selon la jurisprudence, l'art. 32 al. 2 in fine CO s'applique aussi lorsque le tiers ne pouvait pas se rendre compte que celui avec lequel il traitait voulait conclure l'affaire au nom d'autrui. Si la volonté du représentant d'agir au nom d'autrui est établie, l'indifférence du tiers remplace alors la manifestation de cette volonté, de sorte que l'effet de représentation se produit, bien que le tiers ignore l'existence d'un rapport de représentation. La personnalité du cocontractant est indifférente au tiers si ce dernier, au lieu de passer le contrat avec la personne qui s'est présentée à lui sans faire état de l'existence d'un rapport de représentation, eût également conclu le contrat avec une autre personne (ATF 117 II 237 consid. 2 a et c).

2.2 En l'espèce, l'intimée allègue qu'elle ignorait que B_____ agissait en tant qu'organe de l'appelante et représentait celle-ci au moment de la conclusion du contrat de sous-location.

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que B_____ a indiqué à l'époque à l'intimée qu'il agissait en tant que représentant de l'appelante et que cette dernière serait son bailleur. Il convient donc de retenir que le représentant de l'appelante ne s'est pas fait connaître comme tel.

La volonté de B_____ d'agir à l'époque comme représentant de l'appelante n'est pas contestée par l'intimée. La véracité de l'allégation de l'appelante en ce sens est au demeurant corroborée par le fait que c'était cette dernière qui était locataire de

l'appartement offert en sous-location, de sorte qu'il n'y avait aucune raison que B_____, organe de l'appelante, souhaite conclure le contrat de sous-bail en son nom propre.

Il reste donc à déterminer si, comme l'allègue l'appelante, il était indifférent pour l'intimée de conclure le sous-bail avec B_____ ou avec l'appelante. Dans cette dernière hypothèse, l'effet de la représentation se produirait, en dépit du fait que l'intimée ignorait l'existence d'un rapport de représentation.

La réponse à cette question doit être positive. En effet, l'intimée n'a pas allégué qu'elle n'aurait pas conclu le contrat de bail avec l'appelante si elle avait su à l'époque que B_____ représentait celle-ci. Elle n'aurait au demeurant eu aucune raison de le refuser puisque c'était l'appelante qui était locataire et non B_____. Il n'était ainsi pas dans l'intérêt de l'intimée d'être liée contractuellement à quelqu'un qui n'avait pas le pouvoir de disposer de l'objet du contrat.

Il convient par conséquent de retenir que les conditions posées par l'art. 32 al. 2 CO sont réalisées, de sorte que le contrat de sous-location a bien été conclu entre l'appelante et l'intimée.

La Cour fera par conséquent droit à la première conclusion de l'appelante tendant à ce qu'il soit constaté que les parties ont conclu le 1^{er} janvier 2015 un bail de sous-location portant sur l'appartement n° 34 de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'appelante a ainsi qualité pour agir en évacuation et en paiement à l'encontre de l'intimée.

Le jugement querellé doit par conséquent être annulé.

3. Lorsque l'instance d'appel annule une décision, elle peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (art. 318 al. 1 let. c CPC).

In casu, le Tribunal n'a pas examiné si les conclusions principales et reconventionnelles des parties étaient fondées, de sorte qu'il convient de lui renvoyer la cause pour qu'il entre en matière sur le fond.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2018 par A_____ SARL, en liquidation contre le jugement JTBL/994/2018 rendu le 12 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29872/2017.

Au fond :

Annule le jugement précité et, statuant à nouveau :

Dit que A_____ SARL, en liquidation, en tant que sous-bailleur, et D_____, en tant que sous-locataire, ont conclu le 1^{er} janvier 2015 un bail de sous-location portant sur l'appartement n° 34 de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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.