

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9079/2014

ACJC/1001/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2014, comparant par Me Philippe Juvet, avocat, rue de la Fontaine 2, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

SI B_____, représentée _____ Genève, intimée, comparant par Me Karin Grobet Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.09.2015.

EN FAIT

A. a. La SI B_____ SA (ci-après : la SI B_____) est propriétaire de l'immeuble sis 12, rue B_____ à Genève.

b. Le 31 octobre 1994, A_____, désigné comme locataire, et C_____, son père alors usufruitier des actions de la SI B_____, désigné comme bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 12, rue B_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 1994 au 31 décembre 2000, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée six mois avant l'échéance du bail. Le loyer a été fixé à 18'000 fr. par an.

c. Par avis officiel du 1^{er} mai 2014, la SI B_____ a résilié le bail d'A_____ portant sur l'arcade précitée, avec effet au 31 décembre 2014.

d. Par demande du 8 mai 2014, déclarée non conciliée le 30 juin 2014 et introduite le 24 juillet 2014 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), A_____ a conclu à la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé du 1^{er} mai 2014, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à une prolongation du bail de six ans.

Il a fait valoir que le bail litigieux avait été conclu avec son père, que c'était à tort que la SI B_____ était mentionnée comme bailleresse dans l'avis de résiliation et que, par conséquent, la résiliation était nulle puisqu'elle n'émanait pas du bailleur figurant dans le contrat de bail. Il a fait également valoir, pour le cas où la SI B_____ serait reconnue comme bailleresse, que le congé n'avait pas été valablement donné.

e. Par courrier du 28 novembre 2014 au Tribunal, la SI B_____ a déclaré qu'*"ayant procédé à l'analyse du dossier, en particulier de la résiliation de bail notifiée le 1^{er} mai 2014 à Monsieur A_____, il [m'] apparaît que cette dernière est entachée d'un vice formel dans la mesure où la SI B_____ 12 SA, bailleresse principale, et Monsieur A_____, sous-locataire, ne sont pas liés par une relation juridique de bail. Au vu de ce qui précède, la résiliation notifiée le 1^{er} mai 2014 est retirée. La requête formée par Monsieur A_____ à l'encontre de cette résiliation devient ainsi sans objet, de sorte que la cause peut être rayée du rôle"*.

f. Par pli du 4 décembre 2014 au Tribunal, A_____ a fait valoir que la SI B_____ ne pouvait pas renoncer au congé dès lors que les conditions de l'art. 9 CO n'étaient pas remplies et a persisté dans sa requête tendant à faire constater la nullité du congé, précisant qu'il ne retirait pas sa requête en contestation du congé.

g. Par décision JTBL/1425/2014, non datée, communiquée aux parties le 8 décembre 2014, le Tribunal a rayé la cause du rôle après avoir constaté que "*vu le courrier du 28 novembre 2014 de [...], Conseil de la SI B_____ SA, informant le Tribunal de ce que le congé du 1^{er} mai 2014 a été retiré. La présente procédure est dès lors devenue sans objet (art. 242 CPC)*".

Il a indiqué que sa décision pouvait faire l'objet d'un appel dans les trente jours suivant sa notification.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), le 5 janvier 2015, A_____ appelle de cette décision. Il conclut à l'annulation de celle-ci et, cela fait, principalement à ce que la Cour constate la nullité du congé du 1^{er} mai 2014, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal, avec suite de frais et dépens.

Il produit des pièces nouvelles, toutes antérieures au prononcé de la décision que-rellée.

b. Dans sa réponse du 6 février 2015, la SI B_____ conclut à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet et, plus subsidiairement, à ce que la cause soit rayée du rôle.

c. Dans sa réplique du 23 février 2015, A_____ a persisté dans ses conclusions.

d. La SI B_____ n'ayant pas dupliqué dans le délai imparti, les parties ont été informées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger par courriers du 23 mars 2015.

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).

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; 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 (ATF 137 III 389; 136 III 196 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). S'agissant d'une demande de prolongation de bail, la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers et frais accessoires pour la durée de la prolongation encore litigieuse restant à courir (ATF 113 II 406 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, devant le premier juge le litige portait sur la validité de la résiliation du contrat de bail.

Compte tenu du loyer annuel, de 18'000 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 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, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** 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).

En l'espèce, l'ensemble des pièces nouvelles produites par l'appelant existaient antérieurement au jugement entrepris. Dès lors, elles sont irrecevables, étant relevé qu'elles ne sont pas décisives pour l'issue du litige.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir, sans motivation, rayé la cause du rôle sans statuer sur la nullité du contrat alors qu'il dispose d'un intérêt légitime à ce que la nullité de la résiliation soit constatée afin de pouvoir bénéficier de la protection de l'art. 271a CO et de voir définitivement constatée l'inexistence d'un lien contractuel entre les parties.

L'intimée dénie tout intérêt à recourir à l'appelant dès lors qu'elle a admis la nullité du congé pour les motifs avancés par celui-ci, à savoir l'absence de lien contractuel entre les parties.

3.1

3.1.1 Parmi les conditions de recevabilité de l'action que le Tribunal doit vérifier d'office figure l'intérêt du requérant, qui doit être digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC; ATF 130 III 102 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2015 du 1^{er} avril 2015 consid. 1.1).

En matière de recours l'intérêt juridique ne se mesure plus, comme devant le premier juge, à l'aune des conclusions prises par le demandeur mais à celle de la modification de la décision entreprise. Plus précisément, en matière de recours, l'exigence de l'intérêt juridique implique que la décision sollicitée de l'autorité supérieure soit de nature à procurer au recourant l'avantage de droit matériel qu'il recherche (ATF 114 II 189 consid. 2 = JdT 1989 I 23; arrêt du Tribunal fédéral 4P.137/2003 du 17 novembre 2003 consid. 2.1; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 13 ad art. 291 LPC). L'intérêt juridique de la partie appelante s'examine au regard du dispositif de la décision attaquée et non de ses considérants, quand bien même seraient-ils obscurs, insuffisants ou infondés (BERTOSSA et alii, op. cit., n. 13 ad art. 291 LPC; SJ 1951 p. 561; JdT 1978 I 522).

3.1.2 La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit, et doit être soulevée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 727).

3.1.3 La résiliation d'un contrat de bail est un acte formateur sujet à réception. Dès qu'elle est entrée dans la sphère d'influence du destinataire, elle déploie ses effets, en principe de manière irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3, arrêt du Tribunal fédéral 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.2).

Dès lors que la résiliation est parfaite dès qu'elle est parvenue à son destinataire, un retrait unilatéral de la part de l'expéditeur est dépourvu d'effet. Son expéditeur ne peut y renoncer qu'aux conditions prévues à l'art. 9 CO, soit que la déclaration de retrait doit arriver avant ou en même temps que le congé (arrêt du Tribunal fédéral du 28 juillet 2004 in DB 2005 n° 8; LCHAT, op. cit., p. 641; HIGI, *Commentaire zurichois*, 4^{ème} éd. 1996, n. 45 ad art. 266-266o CO).

Après que le congé est parvenu à son destinataire, les parties peuvent d'un commun accord convenir d'un nouveau bail aux mêmes conditions que celui qui a été résilié (LCHAT, op. cit., p. 641; SVIT-Kommentar, n. 9 ad art. 266-266o CO; WEBER, *Commentaire bâlois*, 5^e éd. 2011, n. 1 ad art. 266a CO).

Pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre. Le congé donné par des tiers à la relation contractuelle est nul, voire inexistant (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 36 ad art. 266o CO; LCHAT, op. cit., p. 727). Par exemple, le congé donné par le bailleur principal au sous-locataire est sans effet (LCHAT, op. cit., p. 626).

3.1.4 Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst; art. 53 CPC) comprend le droit d'obtenir une décision motivée (cf. art. 238 let. g CPC). Les parties doivent, en effet, pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le tribunal afin d'être en mesure de se déterminer sur les chances d'un appel ou d'un recours

(TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 7 ad art. 238). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2 p. 149). Il faut, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de la portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (arrêts du Tribunal fédéral 1C.33/2008 du 20 mai 2008 consid. 2.1; 1B_255/2007 du 24 janvier 2008 consid. 2.1).

Le droit à une décision motivée participant de la nature formelle du droit d'être entendu (ATF 104 Ia 201 consid. 5g), sa violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285; 137 I 195 consid. 2.2 in SJ 2011 I 345).

A moins que le vice procédural puisse être réparé devant l'autorité de recours, en cas de violation d'une garantie procédurale, la cassation de la décision demeure la règle, dans la mesure où les justiciables peuvent, en principe, se prévaloir de la garantie du double degré de juridiction (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 et 2.7 in SJ 2011 I 345).

3.2 En l'espèce, l'appelant a soutenu en première instance que le congé ne pouvait pas être retiré, de sorte qu'il devait faire l'objet d'une décision du Tribunal quant à sa nullité. Dès lors, saisi de la question de la nullité du congé du 1^{er} mai 2014 qu'il devait au demeurant examiner d'office, le Tribunal devait motiver sa décision, en indiquant pour quelles raisons il rayait la cause du rôle, sans statuer sur la question qui lui était soumise. Cette absence de motivation emporte violation du droit d'être entendu de l'appelant.

L'appelant dispose d'un intérêt à ce que le Tribunal détermine si le congé est nul pour ne pas avoir été donné par le bailleur ou valable et, cas échéant, s'il a été valablement retiré aux conditions de l'art. 9 CO. Il bénéficie donc d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC à l'annulation de la décision querellée et à ce que le Tribunal statue sur la nullité du congé contesté.

Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris sera annulé et la cause renvoyée aux premiers juges (art. 318 al. 1 let. c CPC) pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

- 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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 janvier 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1425/2014 rendu le 8 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9079/2014-2.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.