



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22826/2017

ACJC/399/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 MARS 2020

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2019, comparant par Me Laurent STRAWSON, avocat, rue De-Beaumont 3, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B _____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/630/2019 du 20 juin 2019, reçu par les parties le 1^{er} juillet 2019, le Tribunal des baux et loyers a constaté que la raison sociale de C_____ SA avait été modifiée en B_____ SA (ch. 1 du dispositif), a constaté l'inefficacité du congé notifié le 11 mai 2017 pour le 30 juin 2017 (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 les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer, suite à la ratification de celui-ci par A_____ lors de l'audience du 13 juin 2018, et que le congé donné était inefficace, en raison du fait que la mise en demeure portait notamment sur le règlement du loyer de juin 2016, soit avant même que le contrat de bail ait débuté (celui-ci ayant débuté au plus tôt le 1^{er} juillet 2016).

- B. a.** Par acte déposé le 22 août 2019 à la Cour de justice, A_____ forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 2 et 3 du dispositif. Cela fait, il conclut, avec suite de dépens, à ce que B_____ SA soit condamnée à évacuer immédiatement le dépôt sis 1_____ (GE), ainsi que ses dépendances, et à ce qu'il soit autorisé à faire exécuter sans délai le jugement, avec l'aide de la force publique.

L'appelant produit trois pièces nouvelles, soit deux extraits de la FOOSC (pièces 15 et 17) et un procès-verbal d'audience devant le Ministère public du 18 juin 2019 (pièce 16).

b. Dans sa réponse du 30 septembre 2019, B_____ SA conclut, préalablement, à l'irrecevabilité de l'appel et de la pièce 16 susmentionnée, et, principalement, à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de dépens.

c. L'appelant ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 29 octobre 2019 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ est propriétaire d'une parcelle sise 1_____ à D_____ (GE), sur laquelle est érigé un dépôt, comprenant un bureau.

b. Le 1^{er} juin 2016, E_____ a signé un contrat de bail en qualité de bailleur avec C_____ SA (locataire), portant sur la location de l'objet précité, de même que sur celle de quatre places de parking à côté du dépôt. Le contrat mentionne que les locaux sont destinés à une «*activité professionnelle*».

c. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} juillet 2016 au 1^{er} juillet 2019, renouvelable tacitement pour une durée indéterminée, sauf résiliation respectant un délai de trois mois pour l'échéance contractuelle.

d. Le loyer a été fixé à 500 fr. par mois.

e. Un contrat de sous-location a par ailleurs été signé à une date inconnue entre E_____ et C_____ SA, la seconde sous-louant le dépôt et le bureau au premier pour qu'il y dépose ses affaires personnelles.

f. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} juillet 2016 au 1^{er} juillet 2017, renouvelable tacitement pour une durée indéterminée, sauf résiliation respectant un délai de trois mois pour l'échéance contractuelle.

g. Le sous-loyer a été fixé à 100 fr. par mois.

h. Le 4 octobre 2016, le conseil de A_____ a écrit à F_____, alors administrateur président de C_____ SA, lui-même domicilié à G_____ (VD). Les pièces produites ne permettent pas de déterminer si ce courrier, envoyé par pli recommandé au siège social de C_____ SA, a atteint son destinataire. A teneur du dossier, aucune réponse n'y a été donnée.

Dans ce courrier, le conseil de A_____ a indiqué à C_____ SA que le contrat de bail portant sur les locaux précités avait été signé sans droit par E_____, qui n'avait pas les pouvoirs de représenter le propriétaire des locaux. Ce dernier contestait ainsi fermement être lié par ce contrat et refusait de le ratifier, si bien qu'il en résultait que C_____ SA occupait illicitement les locaux. Il lui était dès lors demandé de les restituer immédiatement.

i. Le 1^{er} février 2017, le conseil de A_____ a relancé F_____, précisant que, selon le Registre du commerce, le siège de C_____ SA était au 2_____ à Genève, mais qu'aucune boîte aux lettres ou plaque de la société ne se trouvait à cette adresse. E_____ avait outrepassé ses pouvoirs de représentation en signant un contrat de longue durée, ce qui nuisait aux intérêts du propriétaire. Ce dernier avait déposé une plainte pénale à l'encontre de E_____, pour gestion déloyale. Il avait été constaté que C_____ SA n'utilisait pas les locaux litigieux et que, dès lors, les contrats avaient été conclus dans l'unique but de nuire au propriétaire. Celui-ci demandait que toutes les mesures soient prises pour que le sous-locataire soit évacué au plus tard le 28 février 2017. Au surplus, il constatait que le loyer n'avait jamais été payé et sommait donc C_____ SA de verser une somme de 4'500 fr. au propriétaire dans un délai de trente jours, correspondant au loyer de juin 2016 à février 2017, sous menace de résiliation du bail.

Le courrier, envoyé par pli recommandé au siège social de C_____ SA (2_____ à Genève), n'a pas pu être distribué, La Poste mentionnant que le destinataire était *«introuvable à l'adresse indiquée»*, de sorte qu'il a été renvoyé à son expéditeur.

j. Par avis officiel du 11 mai 2017, A_____ a résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2017 en vertu de l'art. 257d CO.

Le pli, également envoyé par recommandé au siège de la société locataire, a également été retourné à son expéditeur, avec la mention *«introuvable à l'adresse indiquée»*.

k. Par requête déposée le 4 octobre 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 29 janvier 2018 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 8 février 2018, A_____ a conclu à ce que C_____ SA soit condamnée à évacuer immédiatement le dépôt et à ce qu'il soit autorisé à faire exécuter sans délai ledit jugement, avec l'aide de la force publique.

Il fondait ses conclusions sur le fait que le bail du 1^{er} juin 2016 avait été résilié par ses soins au 30 juin 2017 pour défaut de paiement du loyer, de sorte qu'en demeurant dans les locaux, C_____ SA violait son obligation de restituer l'objet du bail en fin de location.

l. Le _____ 2017, il a été publié dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce que H_____ avait été nommé président du conseil d'administration de C_____ SA, avec signature individuelle.

m. Le 23 mars 2018, Me I_____ s'est constitué pour la défense des intérêts de C_____ SA, en produisant une procuration datée du 19 février 2018 et signée par un dénommé J_____.

n. En date du 30 mai 2018, C_____ SA a produit un document intitulé «*BAIL de location d'un local (dépôt)*» portant sur les locaux litigieux (bien que ceux-ci soient décrits de manière légèrement différente), daté du 1^{er} juin 2016 et signé par «*E_____, gérant de Mr A_____ (propriétaire)*» (bailleur) et «*C_____ SA*» (locataire). Le contrat, pour la partie baillesse, porte une signature qui semble identique à celle figurant sur l'autre contrat du 1^{er} juin 2016, soit celle de E_____, tandis que la signature de la partie locataire - différente de celle de l'autre contrat du 1^{er} juin 2016 - est celle du dénommé J_____. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, débutant le 7 septembre 2016, et prévoit un loyer mensuel de 200 fr.

C_____ SA a également produit un second document, daté du 1^{er} mai 2016, donnant procuration à J_____ de la représenter et d'entreprendre toute démarche utile pour la bonne marche de la société.

o. Lors de l'audience du 13 juin 2018, A_____ a persisté dans ses conclusions, en déclarant que les procurations produites par sa partie adverse étaient signées par J_____, lequel ne disposait d'aucun pouvoir de représentation de C_____ SA, selon consultation du Registre du commerce.

Il a relevé au surplus que le second bail daté du 1^{er} juin 2016 était selon toute vraisemblance un faux, produit pour les besoins de la cause.

J_____ a déclaré qu'il était gérant de C_____ SA mais n'en était ni administrateur ni fondé de procuration. Il a produit une procuration signée par K_____ - laquelle disposait d'une signature individuelle -, l'autorisant à représenter la société lors de l'audience.

J_____ a été invité par le Tribunal à quitter la salle, faute de pouvoirs de représentation.

A_____ a ensuite déclaré qu'il considérait qu'il existait un contrat de bail entre lui-même et C_____ SA, ce contrat ayant été conclu à son insu par E_____, lequel était son représentant autorisé de 2014 au 14 juillet 2016, date à laquelle il s'était rendu compte que celui-ci abusait de ses pouvoirs. E_____ avait pour instruction de signer des baux de courte durée et avait outrepassé ses pouvoirs en concluant un contrat de bail de trois ans. Ses pouvoirs avaient alors été résiliés et une plainte pénale avait été déposée à son encontre.

A_____ a déclaré avoir encaissé des loyers de 200 fr. par mois depuis octobre 2017. Il ignorait si E_____ avait touché d'autres loyers. Il n'avait plus accès à son dépôt depuis septembre 2017 et avait besoin d'y accéder pour récupérer des marchandises à usage professionnel.

p. Lors de l'audience du 10 octobre 2018, A_____ a confirmé qu'il n'avait toujours pas accès à son dépôt.

C_____ SA, par le biais de J_____ et H_____, a produit diverses pièces, soit une réquisition du 20 juillet 2018 signée par les administrateurs de C_____ SA, indiquant que J_____ en était le propriétaire et directeur, une réquisition (non datée) en vue d'une inscription au Registre du commerce nommant H_____ président du conseil d'administration avec signature individuelle, le contrat de bail signé le 1^{er} juin 2016 entre «E_____, gérant de Mr A_____ (propriétaire)» (bailleur) et «C_____ SA» (locataire) conclu pour une durée de cinq ans dès le 7 septembre 2016 pour un loyer mensuel de 200 fr., un récépissé de paiement signé par E_____ d'un montant de 2'400 fr. représentant les douze premiers mois de location et des récépissés postaux attestant du paiement d'un loyer de 200 fr. par mois d'octobre 2017 à juin 2018 à A_____.

H_____ a déclaré qu'il était actionnaire unique de C_____ SA. La réquisition le nommant administrateur avait été envoyée au Registre du commerce en mai 2018 à son souvenir. Le siège de la société était à l'adresse du dépôt litigieux.

Le conseil de A_____ s'est opposé à ce que H_____ représente C_____ SA, dans la mesure où le document produit n'était pas daté et que le précité n'était pas inscrit au Registre du commerce. Il s'est également opposé à ce que J_____ représente C_____ SA.

H_____ a déclaré que si A_____ souhaitait récupérer des affaires lui appartenant, il lui était loisible de prendre contact avec E_____ qui possédait un double des clés. Le dépôt était utilisé par lui-même et par J_____ pour y entreposer des véhicules, lui-même exerçant une activité L_____ [chauffeur]. Le contrat de bail produit par A_____ n'était pas celui dont il avait connaissance. Le loyer principal était de 200 fr. par mois et le sous-loyer de 100 fr. par mois.

A_____ a déclaré qu'il avait pris connaissance du contrat de bail portant sur un loyer de 200 fr. par mois alors que le litige était en cours, en septembre 2017, après que J_____ l'avait empêché d'accéder aux locaux. La somme de 2'400 fr. ne lui avait jamais été versée.

Le conseil de A_____ a relevé qu'il y avait de faux documents parmi ceux qui avaient été produits, ce qui était examiné dans le cadre de la procédure pénale. A son avis, seuls les documents produits par son client étaient vrais. Un loyer de 200 fr. pour une telle surface de dépôt ne faisait aucun sens. Au surplus, les déclarations de H_____ devaient être écartées de la procédure.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a imparti à C_____ SA un délai au 19 octobre 2018 pour produire le procès-verbal de son assemblée générale visé dans la réquisition au Registre du commerce et tout autre document attestant de la qualité d'administrateur de H_____.

q. Les documents en question n'ont pas été produits par C_____ SA.

r. Le _____ 2018, il a été publié dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce que la société C_____ SA avait une nouvelle raison sociale, soit B_____ SA, et que la société avait modifié son siège et son but.

s. Le même jour, Me I_____ a informé le Tribunal de ce qu'il cessait d'occuper dans cette affaire.

t. Lors de l'audience du 23 janvier 2019, à laquelle B_____ SA n'était ni présente ni représentée, A_____ a persisté dans ses conclusions en demandant préalablement à ce que le Tribunal écarte de la procédure toute pièce produite par des représentants contestés de sa partie adverse, ainsi que les déclarations de ceux-ci.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, se monte soit à 6'000 fr., soit à 2'400 fr., selon le bail à prendre en considération. L'appelant ayant fondé ses prétentions sur le premier des deux baux - entré vigueur le 1^{er} juillet 2016, pour un loyer mensuel de 500 fr. - c'est cette dernière valeur qui sera retenue, de sorte que la valeur litigieuse est 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 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles sont deux extraits de la FOSSC - soit des faits notoires qui ne doivent être ni allégués ni prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2) - et un procès-verbal d'audience devant le Ministère public, postérieur aux plaidoiries finales de première instance.

Ces pièces sont dès lors recevables.

3. **3.1** L'appelant ne conteste pas qu'il est lié à l'intimée par un contrat de bail à loyer, ce qu'il a d'ailleurs admis lors de son audition par les premiers juges.

Reste à déterminer lequel des deux baux figurant au dossier lie les parties, l'un prévoyant un loyer de 500 fr. par mois pour une durée de trois ans (renouvelable tacitement) dès le 1^{er} juillet 2016, et l'autre un loyer de 200 fr. par mois pour une durée de cinq ans (renouvelable tacitement) dès le 7 septembre 2016.

Cette question peut demeurer ouverte, au vu des développements qui suivent.

- 3.2 3.2.1** En vertu de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail (al. 1, 1^{ère} phrase). Ce délai doit être, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1, 2^{ème} phrase *in fine*). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si les conditions prévues par l'art. 257d CO ne sont pas réunies, le congé donné en application de cette disposition est inefficace (ATF 121 III 156 consid. 3c).

Sauf convention contraire, la notification du congé doit avoir lieu au domicile du locataire ou à l'adresse des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). Un congé mal adressé, pour autant qu'il ne parvienne pas à son destinataire, est nul (MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2017, ad art. 266o n° 32). S'agissant des personnes morales, la confiance qui peut être mise dans les indications figurant au Registre du commerce est en tous les cas limitée par la bonne foi du tiers, de sorte que doit être déclaré nul le congé notifié au siège de la société locataire lorsque le bailleur sait que celle-ci n'est pas fiable, alors qu'il avait la possibilité de le notifier à une autre adresse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3).

3.2.2 En l'espèce, la mise en demeure du 1^{er} février 2017 a été envoyée à C_____ SA (à l'attention de F_____, alors administrateur président de ladite société, lui-même domicilié à G_____ (VD) selon le Registre du commerce) à l'adresse de son siège social, alors même que le bailleur savait qu'une telle notification ne pouvait atteindre son destinataire, dans la mesure où il avait lui-même constaté «*qu'il n'existait pas de plaque ni de boîte aux lettres*» au nom de la société locataire à cette adresse, comme relevé dans le courrier de mise en demeure. Ce courrier lui a été retourné avec la mention selon laquelle le destinataire était «*introuvable à l'adresse indiquée*». On peine dès lors à comprendre pour quelle raison, dans ces circonstances, le bailleur a décidé malgré tout de notifier le congé à cette adresse, sachant que celui-ci n'atteindrait pas la société locataire, alors qu'il avait la possibilité de l'envoyer à l'adresse des locaux litigieux (en renouvelant au préalable sa mise en demeure). Il n'est pas établi qu'une notification à cette dernière adresse n'aurait pas atteint la locataire.

Il découle de ce qui précède que le congé est inefficace.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que l'appelant a également été débouté de ses conclusions en évacuation et en exécution de l'évacuation à l'encontre de l'intimée.

3.3 Le jugement sera ainsi confirmé, sans qu'il ne soit nécessaire de statuer sur la question de savoir quel contrat de bail est applicable à la relation contractuelle, ou si la locataire était valablement représentée en première instance et si les pièces produites à cette occasion étaient recevables. En effet, les considérations juridiques qui précèdent ne prennent pas appui sur lesdites pièces ou les déclarations des parties, mais exclusivement sur les pièces produites par la bailleuse et les déclarations de celle-ci (en audience et dans ses écritures).

- 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 août 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/630/2019 rendu le 20 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22826/2017-5-OSE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; 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.