



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/29256/2019

ACJC/1591/2021

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 6 DECEMBRE 2021**

Entre

**1) Madame A \_\_\_\_\_ et Madame B \_\_\_\_\_**, domiciliées \_\_\_\_\_, Monaco,**2) C \_\_\_\_\_ SARL**, sise \_\_\_\_\_ [GE], appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mai 2021, comparant toutes trois par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, 1205 Genève, en l'étude duquel elles font fait élection de domicile,

et

**D \_\_\_\_\_ SA**, c/o **E \_\_\_\_\_ SARL**, \_\_\_\_\_ [GE], intimée, comparant par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.12.2021.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/445/2021 du 17 mai 2021, reçu par les parties le 21 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande de A\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), rejeté la requête d'intervention accessoire formée par la précitée (ch. 2), constaté le défaut de légitimation active de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL (ch. 3), rejeté la demande (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

**B. a.** Par acte expédié le 21 juin 2021 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL forment appel contre ce jugement. Elles demandent préalablement à la Cour d'ordonner l'audition de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_. Principalement, elles concluent à l'annulation du jugement, à l'admission de la requête en intervention accessoire de A\_\_\_\_\_ du 8 octobre 2021, à la reconnaissance de celle-ci comme partie intervenante, au vu de son statut de garante, à la constatation de la légitimation active de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL, à la recevabilité de la requête en contestation du congé, subsidiairement en prolongation de bail, formée le 19 août 2020 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL et au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il statue sur le fond. Subsidiairement, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL concluent à l'annulation du jugement, à la constatation de leur légitimation active, à la recevabilité de la requête en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, formée le 19 août 2020 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL et au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il statue sur le fond.

L'acte d'appel comprend notamment les allégués suivants : A\_\_\_\_\_ n'a jamais été incluse dans les pourparlers contractuels (allégué 13); aucune mise en demeure [de respecter les égards dus au voisinage] n'a été adressée à A\_\_\_\_\_ (allégué 18); l'avis de réception relatif à l'envoi de l'acte introductif d'instance, déposé le 20 décembre 2019 à la poste, a été délivré le 23 décembre 2019 à A\_\_\_\_\_ (allégué 22).

**b.** A la demande des parties, puis de la bailleresse, la procédure a été suspendue le 13 août 2021, puis reprise le 3 septembre 2021.

**c.** Dans sa réponse du 30 août 2021, D\_\_\_\_\_ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle soutient que les allégués 13, 18 et 22 de l'appel sont nouveaux, donc irrecevables.

**d.** A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL ont répliqué, persistant dans leurs conclusions.

D\_\_\_\_\_ SA a renoncé à dupliquer.

e. Les parties ont été informées le 11 octobre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 24 juin 2005, F\_\_\_\_\_, en tant que bailleur, d'une part, a remis à bail à G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SARL (dont les deux précités étaient associés gérants pour une part de 10'000 fr. chacun), en tant que colocataires conjoints et solidaires, d'autre part, une arcade de 51 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève, moyennant un loyer annuel de 30'000 fr., charges non comprises, pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> juillet 2005 au 30 juin 2010, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation étant de six mois. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-bar.

b. Par convention du 8 août 2006, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ont vendu à B\_\_\_\_\_ les parts sociales de I\_\_\_\_\_ SARL pour le prix de 140'000 fr. Les actifs de la société comprenaient le bail à loyer relatif aux locaux précités, dans lesquels était exploité un établissement public sans restauration cuisinée à l'enseigne «I\_\_\_\_\_», le fonds de commerce et la clientèle, ainsi que l'agencement, le matériel, les machines et le mobilier se trouvant dans les locaux.

c. Par convention du 25 septembre 2006, avec le consentement du bailleur, le bail du 24 juin 2005 a été transféré à B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ (mère de B\_\_\_\_\_) et I\_\_\_\_\_ SARL, "agissant conjointement et solidairement entre elles" et désignées comme "le bénéficiaire du transfert", lesquelles déclaraient notamment avoir pris connaissance du bail cédé, de ses annexes et des modifications qu'il avait pu subir et s'engageaient à en exécuter toutes les clauses et conditions (cf. art. 2 de la convention).

d. En novembre 2006, la raison sociale de I\_\_\_\_\_ SARL a été modifiée en C\_\_\_\_\_ SARL, dont le but est notamment l'exploitation d'un bar à l'enseigne «L\_\_\_\_\_», et B\_\_\_\_\_ a été inscrite comme associée gérante de la société. Il résulte en outre du Registre du commerce que cette dernière, auparavant domiciliée à J\_\_\_\_\_ (GE), réside à Monaco depuis août 2016.

e. Par avenant du 11 janvier 2007, F\_\_\_\_\_, en tant que bailleur, d'une part, et B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL, agissant conjointement et solidairement comme locataires, d'autre part, ont convenu que dès le 1<sup>er</sup> décembre 2006 le bail était "au nom du «locataire» : Mademoiselle B\_\_\_\_\_, Madame A\_\_\_\_\_ & C\_\_\_\_\_ Sàrl, conjointement et solidairement entre eux".

---

L'avenant a été envoyé le 18 janvier 2007 par la régie de l'époque à "B\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ SàRL" au 1\_\_\_\_\_ à Genève.

**f.** Par contrat du 28 février 2012, C\_\_\_\_\_ SARL, représentée par B\_\_\_\_\_ et désignée comme propriétaire, a confié à K\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ la gérance de "son" établissement à l'enseigne «L\_\_\_\_\_» à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

**g.** Par courrier du 22 juin 2015, E\_\_\_\_\_ SARL (ci-après : la régie) a informé "Madame B\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ SàRL" au 1\_\_\_\_\_ à Genève de ce qu'elle était chargée de la gérance de l'immeuble, qui avait été acquis par D\_\_\_\_\_ SA.

F\_\_\_\_\_ est administrateur président de D\_\_\_\_\_ SA. Son fils N\_\_\_\_\_ en est administrateur et était à l'époque associé gérant de E\_\_\_\_\_ SARL.

**h.** Par courrier du 21 septembre 2017 adressé à "Madame B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ Sàrl" au 1\_\_\_\_\_ à Genève, la régie, agissant pour le compte de la société propriétaire, a attesté que "Mesdames B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ & C\_\_\_\_\_ Sàrl [étaient] locataires d'un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005" et que "ces derniers" l'avaient informée avoir mis en gérance les locaux en question depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

**i.** Par courrier du 19 octobre 2017 adressé à "Madame B\_\_\_\_\_ Madame A\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ SARL" au 1\_\_\_\_\_ à Genève, la régie a précisé que l'autorisation avait été envoyée en urgence afin que les sous-locataires puissent obtenir l'autorisation d'exploiter l'établissement, mais qu'elle avait été extrêmement surprise d'apprendre en septembre 2017 que les locaux étaient sous-loués depuis cinq ans. Elle souhaitait obtenir des précisions sur les conditions de la sous-location avant de l'autoriser ou de la refuser.

B\_\_\_\_\_ a donné suite au courrier précité le 3 novembre 2017.

**j.** Entre le 15 novembre 2017 et le 12 janvier 2018, la régie et B\_\_\_\_\_ ont échangé des messages électroniques faisant état d'une rencontre entre celle-ci et N\_\_\_\_\_, ainsi que d'une "proposition de Monsieur N\_\_\_\_\_", sur laquelle la régie attendait la détermination de B\_\_\_\_\_ et que celle-ci souhaitait obtenir par écrit.

**k.** Dans un courrier du 26 septembre 2019 adressé à "Madame B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ Sàrl" au 1\_\_\_\_\_ à Genève, la régie a fait état de plaintes de voisins incommodés par des odeurs de fumée émanant des locaux loués. B\_\_\_\_\_ était mise en demeure de "faire cesser immédiatement la fumée" dans les locaux, sous menace de résiliation du bail avec effet immédiat.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2019, B\_\_\_\_\_ a contesté les faits reprochés. Elle a fait état d'un rendez-vous du 11 décembre 2017 lors duquel la régie avait mentionné l'intention

du bailleur d'augmenter le loyer de 30% la première année "et de faire ainsi chaque année pendant 5 ans", ce qu'elle avait refusé.

Par courrier du 17 octobre 2019, la régie a fourni à B\_\_\_\_\_, à la demande de celle-ci, des précisions au sujet des plaintes précitées.

**l.** Par trois avis officiels séparés du 16 décembre 2019, envoyés à B\_\_\_\_\_ et à A\_\_\_\_\_ à l'adresse des locaux loués, ainsi qu'à C\_\_\_\_\_ SARL, D\_\_\_\_\_ SA a résilié le bail pour son échéance du 30 juin 2021, en indiquant qu'elle n'entendait pas renouveler le contrat.

Par courrier du 26 février 2020, envoyé à B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL à l'adresse des locaux loués, la régie a motivé le congé.

**m.** Par requête datée du 18 décembre 2019, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL, agissant en personne, ont contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) au moyen d'un formulaire mis en ligne sur le site Internet du Pouvoir judiciaire, comportant leurs noms et la signature de B\_\_\_\_\_, ainsi que d'une feuille annexe dans laquelle B\_\_\_\_\_ exposait ses arguments. Cette annexe a été signée par B\_\_\_\_\_ pour elle-même et pour C\_\_\_\_\_ SARL.

Le pli contenant la requête a été posté le 20 décembre 2019 par A\_\_\_\_\_, qui a indiqué sur l'avis de réception, qui lui a été renvoyé le 23 décembre 2019, ses nom et prénom, ainsi qu'une adresse à \_\_\_\_\_ [GE].

**n.** La Commission a tenu une première audience le 28 février 2020, lors de laquelle A\_\_\_\_\_ n'était ni présente ni représentée.

**o.** Par courrier du 17 juin 2020, Me Alexandre AYAD, trois procurations à l'appui, a informé la Commission de sa constitution pour la défense des intérêts de B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL. Dans la mesure où A\_\_\_\_\_ avait également contesté le congé, il sollicitait que celle-ci soit ajoutée comme partie demanderesse et, vu son confinement à Monaco, soit dispensée de comparaître personnellement à l'audience de conciliation fixée au 19 juin 2020.

A son envoi était joint un courrier daté du 11 juin 2020, par lequel A\_\_\_\_\_ indiquait à la Commission qu'elle contestait le congé et qu'elle figurait sur le bail à la demande du bailleur, qui voulait un garant supplémentaire. Elle ne s'était jamais occupée de l'arcade. Testée positive au COVID-19, elle était confinée à son domicile à Monaco. Sa fille la représenterait à l'audience de conciliation.

**p.** Lors de l'audience du 19 juin 2020, ont comparu B\_\_\_\_\_, ainsi que les conseils des parties. Me AYAD a relevé qu'il avait sollicité que A\_\_\_\_\_ soit ajoutée comme partie demanderesse à la procédure, ce à quoi la partie adverse

s'est opposée. La Commission a refusé la rectification demandée et a délivré l'autorisation de procéder à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL.

**q.** La cause a été portée devant le Tribunal le 19 août 2020 par B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL, qui ont conclu préalablement à l'admission de A\_\_\_\_\_ comme partie demanderesse, principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de six ans.

Elles ont allégué, en proposant comme moyen de preuve l'audition des parties, qu'à l'époque du transfert de bail, le bailleur avait exigé qu'une deuxième personne physique figure sur le bail, comme garante, compte tenu de l'âge de B\_\_\_\_\_, qui avait alors 28 ans. A\_\_\_\_\_ n'avait jamais eu la moindre implication dans l'usage des locaux (allégué 7). D'ailleurs, l'essentiel des correspondances du bailleur n'était pas adressé à A\_\_\_\_\_ (allégué 8).

Les demanderesses ont en outre allégué qu'à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2006, C\_\_\_\_\_ SARL était devenue "locataire aux côtés de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ " (allégué 13).

Elles ont fait valoir qu'elles avaient contesté le congé en personne, alors qu'elles n'avaient pas de connaissance particulière en droit du bail. A\_\_\_\_\_ avait participé à la démarche et l'avait avalisée en postant le pli. Dès qu'un avocat s'était constitué pour la défense de leurs intérêts, il avait été précisé que A\_\_\_\_\_ contestait également le congé, ratifiant ainsi la requête au stade de la conciliation.

**r.** Par ordonnance du 17 septembre 2020, le Tribunal a imparti un délai à la bailleuse pour répondre à la demande.

**s.** La bailleuse ayant formé une requête en évacuation par la voie de la protection du cas clair à l'encontre des locataires, la présente procédure a été suspendue jusqu'à droit jugé dans cette cause.

**t.** Le 8 octobre 2020, A\_\_\_\_\_ a formé une requête en intervention accessoire en faveur de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL, pour le cas où la qualité de demanderesse lui serait niée. Elle a soutenu avoir un intérêt juridique à la cause, en tant qu'une des trois locataires de l'arcade, son nom figurant sur le bail et sa qualité de locataire n'étant pas contestée par la bailleuse.

**u.** La requête en évacuation ayant été déclarée irrecevable en raison de l'incertitude quant à la qualité de colocataire ou de garante de A\_\_\_\_\_, la bailleuse a sollicité la reprise de la procédure et sa limitation à la question de la légitimation active et de la qualité de garante ou de colocataire de A\_\_\_\_\_.

**v.** Le 21 décembre 2020, le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure, limitée celle-ci aux questions de la recevabilité des conclusions de A\_\_\_\_\_ dans la

---

demande principale, de la demande d'intervention et de la légitimation active de B\_\_\_\_\_ et fixé aux parties un délai pour se déterminer.

Les parties se sont déterminées par écritures des 27, respectivement 29 janvier 2021.

B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu préalablement à ce que le Tribunal ordonne leur audition et celle de la bailleuse, "afin de clarifier les réelles intentions des parties, en particulier à la conclusion du bail et lors de l'échange de correspondance".

Pour le surplus, elles ont persisté dans les conclusions prises dans la demande du 19 août 2020 et dans la requête en intervention du 8 octobre 2020. Elles ont soutenu qu'il n'y avait pas de bail commun avec A\_\_\_\_\_, qui ne figurait sur le bail que comme garante et dont l'engagement était limité au paiement subsidiaire du loyer et des charges dans l'hypothèse où sa fille n'aurait pas été en mesure de verser le loyer dû. Il n'avait jamais été question que A\_\_\_\_\_ exploite l'établissement. Celle-ci n'avait jamais eu la moindre implication dans l'usage des locaux en question, preuve en était que les correspondances du bailleur d'une certaine importance, tels que l'avenant du 18 janvier 2007, l'information quant au changement de propriétaire du 22 juin 2015 et l'autorisation de mise en gérance du 21 septembre 2017 n'étaient pas adressées à A\_\_\_\_\_, mais uniquement à sa fille. Enfin, l'indication des parties au contrat de gérance du 28 février 2012 confirmait la qualité de simple garante de A\_\_\_\_\_. Si toutefois il fallait admettre l'existence d'un bail commun, A\_\_\_\_\_ avait manifesté son intention de contester le congé en se rendant au guichet de l'office postal pour déposer le pli recommandé. B\_\_\_\_\_ ayant employé le terme "nous" dans une phrase de la requête, le Tribunal aurait dû lui impartir un délai pour rectifier le vice de forme et interpellé A\_\_\_\_\_ pour lui demander si elle contestait également le congé. B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ n'étaient pas assistées d'un avocat lors de la contestation du congé et de la première audience, à laquelle B\_\_\_\_\_ s'était présentée seule, sa mère ayant dû rester confinée à son domicile à Monaco du fait de la pandémie et de sa santé. Pour ce qui était de la demande d'intervention, il n'était pas nécessaire que les colocataires agissent ensemble, puisqu'il suffisait que toutes les parties au contrat soient également parties à la procédure en contestation, peu importe à quel titre.

D\_\_\_\_\_ SA a conclu au constat de la validité de l'autorisation de procéder du 29 juin 2020, à l'irrecevabilité des conclusions prises par A\_\_\_\_\_ dans la demande du 19 août 2020, au constat du défaut de légitimation active de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL, au rejet de la demande, à la validation du congé du 16 décembre 2019 et au rejet de la demande d'intervention de A\_\_\_\_\_. Elle a fait valoir que la requête en contestation du congé n'avait pas été formée par A\_\_\_\_\_ et que sa demande d'intervention n'était pas l'instrument adéquat pour lui permettre de pallier le défaut de légitimation active de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

---

SARL, l'intervention ne visant pas des prétentions et conclusions propres de l'intervenant, lequel n'était pas non plus un représentant de la partie en faveur de laquelle il intervenait.

D\_\_\_\_\_ SA a notamment contesté l'allégué 7 et admis l'allégué 13 de la demande du 19 août 2020.

w. Le Tribunal a ensuite gardé la cause 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).

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 du logement, charges non comprises, s'élève à 30'000 fr.

En prenant en compte la durée de trois ans précitée, 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, 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. La baillesse soutient que les appelantes allèguent des faits nouveaux, donc irrecevables.

La question de la nouveauté et de la recevabilité des allégués 13, 18 et 22 de l'appel peut demeurer indécise, dans la mesure où ces allégués, tels qu'ils sont formulés, ne sont pas déterminants pour la solution du litige (cf. également ci-dessous consid. 3).

3. Les appelantes reprochent au Tribunal d'avoir constaté de manière incomplète les faits.

Dans la mesure où elle dispose d'un pouvoir de cognition complet en fait (cf. ci-dessus consid. 1.4), la Cour a exposé librement ci-dessus sous let. C les faits pertinents, ce qui répond au premier grief des appelantes.

4. Les appelantes font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendues, en refusant de procéder à leur audition. A leur avis, celle-ci était nécessaire et utile pour déterminer si A\_\_\_\_\_ était colocataire ou garante. Les appelantes soutiennent par ailleurs que les faits de la cause et l'interprétation du contrat permettent de retenir que la précitée n'était que garante. Ainsi, A\_\_\_\_\_ devait être autorisée à intervenir à titre accessoire dans la procédure.

#### **4.1**

**4.1.1** Lorsqu'un bail est conclu entre plusieurs bailleurs et un locataire, entre un bailleur et plusieurs locataires ou entre plusieurs bailleurs et plusieurs locataires, on parle de bail commun. Ces bailleurs ou locataires conjoints sont nommés "cobailleurs" ou "colocataires".

La définition du bail à loyer (art. 253 CO) n'empêche pas qu'un bail commun soit convenu avec plusieurs locataires dont l'un d'eux n'occupera pas les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2019 du 29 avril 2020 consid. 4.2.3).

La colocation offre au bailleur l'avantage d'être confronté à deux ou plusieurs locataires qui répondent solidairement des obligations découlant du bail. Il peut réclamer à chacun des colocataires la totalité du loyer, des frais accessoires et des autres obligations économiques découlant du bail. En ce sens, la colocation diminue les risques du bailleur et lui offre une forme de garantie. Dès lors, avant d'octroyer un logement ou un local commercial, le bailleur demande fréquemment qu'un tiers s'engage aux côtés du futur occupant des lieux, par exemple, un père ou une mère signant avec leur fille ou leur fils le bail d'une résidence d'étudiants, une femme fortunée signant un bail d'une étude d'avocats avec son mari avocat pour des motifs de solvabilité. Ces hypothèses correspondent toutes à une colocation, même si le bail commun présuppose d'ordinaire que l'usage des locaux soit cédé à l'ensemble des signataires du contrat. En pratique, certains colocataires, non-occupants des lieux, tentent de soutenir, au moment de devoir

assumer leurs obligations, qu'ils n'étaient en réalité que des garants. Leur signature du bail, aux côtés de l'occupant des lieux, n'équivalait, selon eux, qu'à une reprise cumulative de dette, limitée à certaines obligations ou à un cautionnement. Pareille thèse ne doit être admise que dans des cas très exceptionnels, lorsque le bailleur savait pertinemment que le tiers n'entendait intervenir que comme garant. Si une clause explicite du bail ne l'indique pas, le tiers - porteur du fardeau de la preuve - doit le démontrer. Le fait que le tiers ait agi dans l'intérêt de l'occupant des lieux, afin qu'il se voie attribuer le bail, devrait, selon LACHAT, suffire en règle générale à faire admettre l'hypothèse d'une véritable colocation (LACHAT, in *Le bail à loyer*, 2019, pp. 85, 94 et 95).

**4.1.2** Le bailleur peut exiger qu'un tiers se porte garant du locataire dans l'hypothèse où celui-ci n'assumerait pas ses obligations. Pareille garantie peut prendre la forme d'une reprise cumulative de dette : le tiers (le reprenant) déclare au bailleur qu'il n'occupera pas les locaux, mais accepte d'être débiteur, au même titre que le locataire, du loyer et des frais accessoires. Pour les obligations qu'il assume, le reprenant devient codébiteur solidaire du locataire (art. 143 CO), si bien que le bailleur peut s'adresser indifféremment à l'un ou l'autre. La distinction entre le colocataire qui n'occupe pas les locaux et le reprenant de certaines dettes n'est pas toujours aisée, mais, en l'absence d'une clause claire et précise limitant l'engagement du tiers, ce dernier assume, selon LACHAT/STASNY, toutes les obligations découlant du contrat et est en réalité un colocataire (LACHAT/STASNY, *op. cit.*, p. 430).

**4.1.3** Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un bail commun ou d'une reprise cumulative de dette, il y a donc lieu d'interpréter le contrat de bail, selon la volonté commune et réelle des parties ou, si une telle volonté ne peut pas être établie, selon le principe de la confiance, en recherchant comment les déclarations et les comportements des parties pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Appelé à interpréter un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO). Pareille démarche, qualifiée d'interprétation subjective, relève du domaine des faits (ATF 131 III 60). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procèdera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 133 III 61; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_437/2009 du 11 novembre 2009 consid. 3; ACJC/1439/2015 du 23 novembre 2015, et les références citées).

Les exigences pour constater que la réelle et commune intention des parties était la reprise cumulative de dette sont strictes (BOHNET/JEANNIN, Codébiteurs solidaires et tiers garants en droit du bail, in 20<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2018, p. 25).

**4.1.4** L'art. 152 al. 1 CPC prévoit que toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuves adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

Cette disposition s'insère dans le cadre des dispositions relatives à la preuve, dont notamment l'art. 150 al. 1 CPC qui prévoit que la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Par moyens de preuve «adéquats», il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence dans l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (CR CPC - SCHWEIZER, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, art. 152 CPC N 8s).

Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), il comprend pour l'intéressé le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 133 III 295 consid. 7.1).

L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 136 I 229 consid. 5.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

**4.2** En l'espèce, A\_\_\_\_\_ a signé l'acte de transfert du bail du 25 septembre 2006 et l'avenant du 11 janvier 2007 en tant que locataire conjointe et solidaire. Dans le premier acte, elle s'est expressément engagée à exécuter toutes les clauses du bail cédé. Dans le second, elle a accepté expressément d'être liée en tant que locataire. Dans aucun acte bilatéral, elle n'est désignée comme garante. Dans ces conditions, le fait que pour l'essentiel la correspondance qui a suivi n'a été adressée par les régies qu'à B\_\_\_\_\_ aux locaux loués ne suffit pas à établir que la volonté réelle et commune des parties était de conclure le bail uniquement avec celle-ci et sa société. Il en va de même du fait que les échanges qui se sont déroulés entre novembre 2017 et janvier 2018 n'ont eu lieu qu'avec B\_\_\_\_\_. Il y a lieu de relever que dans son attestation du 21 septembre 2017, la bailleresse a mentionné les trois locataires.

Selon le principe de la confiance, la solution est la même, étant rappelé que ce mode d'interprétation n'autorise pas la prise en compte d'éléments postérieurs à la conclusion du contrat et que les exigences pour retenir la reprise cumulative de dette sont strictes. Aucun élément ne permet de s'écarter du texte clair des actes liant les trois appelantes à la bailleuse. Il sied d'ajouter que les appelantes ont elles-mêmes allégué leur statut de colocataires dans la demande du 19 août 2020 (allégué 13) et que A\_\_\_\_\_ s'est présentée comme locataire dans sa demande d'intervention du 8 octobre 2020.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que les appelantes étaient colocataires et devaient agir en commun pour contester le congé et solliciter une prolongation du bail. L'audition des appelantes ne permettrait pas de modifier l'appréciation qui précède, étant souligné que leur position est contestée par la bailleuse.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, qui rejette la requête d'intervention de A\_\_\_\_\_, sera donc confirmé, l'argumentation des appelantes à ce sujet partant de la prémisse, fautive, que celle-ci n'était que garante. A toutes fins utiles, la Cour fait sienne l'argumentation du Tribunal sur cette question (cf. consid. 7 du jugement attaqué).

5. A titre subsidiaire, les appelantes reprochent au Tribunal de ne pas avoir admis A\_\_\_\_\_, qui avait manifesté son intention de contester le congé, comme partie demanderesse. Le refus de rectifier la qualité de la partie demanderesse consacrerait un formalisme excessif.

### **5.1**

**5.1.1** Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. S'ils entendent agir en justice, les colocataires doivent, en règle générale, agir en commun, puisqu'ils sont des consorts nécessaires. Pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux, une demande d'annulation du congé ou de prolongation de bail peut toutefois, pour des raisons de protection sociale, émaner d'un seul des colocataires. Il doit alors assigner le bailleur et son (ses) colocataire(s) (LACHAT, op. cit., pp. 101-102).

En cas de consorité nécessaire, si l'action n'est pas introduite par tous les ayants-droits ou n'est pas dirigée contre toutes les personnes obligées, la légitimation active, respectivement, passive, fait défaut et la demande doit être rejetée, car infondée (ATF 138 III 737).

**5.1.2** En matière de baux et loyers, la procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC).

La requête de conciliation contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description du litige (art. 202 al. 2 CPC).

La requête de conciliation, respectivement la demande en justice, doivent être déposées par tous les consorts nécessaires (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3).

**5.1.3** Selon l'art. 221 al. 1 let. a CPC, la demande contient notamment la désignation des parties.

L'autorisation de procéder doit être jointe à la demande (art. 221 al. 2 let. b CPC).

La demande peut être modifiée, notamment si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 CPC).

Les conclusions de la requête de conciliation peuvent être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation (appliquent l'art. 227 CPC par analogie : CR CPC - BOHNET, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, art. 202 N 6; BSK ZPO-INFANGER, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, art. 209 N 8; plus larges : BK ZPO-KILLIAS art. 227 N 19; ZPO Komm-HONEGGER, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, art. 202 N. 11; BSK ZPO-WILLISEGER, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, art. 227 N 13). L'autorisation de procéder devra cependant mentionner les modifications opérées. L'autorité de conciliation attire par ailleurs l'attention des parties en cours de procédure sur les éventuels vices touchant leurs conclusions, en leur accordant éventuellement un délai pour rectifier l'acte (art. 132 al. 1 CPC par analogie) (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1).

L'autorisation de procéder - excepté le prononcé sur les frais - n'est pas une décision attaquable et sa validité peut être contestée dans la procédure de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_387/2013 du 17 février 2014 consid. 3.2 n.p. in ATF 140 III 70).

**5.1.4** Lorsque la demande ne reprend pas la désignation de la partie adverse figurant dans l'autorisation de procéder, le tribunal doit vérifier que l'objet du litige et les parties demeurent les mêmes; sont réservées les modifications admissibles, notamment la modification de la demande, conformément à l'art. 227 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.3).

La désignation incomplète ou inexacte d'une partie peut être rectifiée et n'a pas pour conséquence l'irrecevabilité de l'acte, pourvu qu'il n'existe dans l'esprit du tribunal et des parties aucun doute raisonnable quant à l'identité de cette partie. Il en va ainsi, notamment, lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (ATF 142 III 782 consid. 3.2.1; 114 II 335 consid. 3a, JdT 1989 I 337; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_447/2006 du 27 août 2007 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral du 6 novembre 1986 consid. 3c, SJ 1987 p. 22).

Le juge peut ainsi rectifier d'office ou sur requête une désignation de partie qui est entachée d'une inexactitude purement formelle, d'une simple erreur rédactionnelle.

---

L'erreur commise doit être aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge; il ne doit exister aucun risque de confusion quant à l'identité de la personne visée, identité qui peut notamment résulter de l'objet du litige. Si un tel risque peut être exclu, peu importe alors que la désignation inexacte se rapporte à une tierce personne existante (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_560/2015 précité consid. 4.2; ATF 131 I 57 consid. 2.2 p. 63). Pour le surplus, un changement des parties au procès ("substitution de partie") ne peut avoir lieu qu'avec le consentement de la partie adverse (art. 83 al. 4 1<sup>ère</sup> phrase CPC), sous réserve du cas de l'aliénation de l'objet du litige (art. 83 al. 1 CPC) et des dispositions spéciales prévoyant une succession légale (art. 83 al. 4 2<sup>ème</sup> phrase CPC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_17/2016 du 29 juin 2016 consid. 2.2).

Lorsqu'il n'est plus possible de rectifier l'inexactitude relative à la désignation d'une partie dans la procédure en cours, il ne restera plus au demandeur que la possibilité d'introduire une nouvelle action (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2018 du 3 octobre 2019 consid. 4).

**5.1.5** Selon certains auteurs, en cas de multiplicité de bailleurs ou de locataires, on peut admettre qu'un requérant laïc, non assisté d'un avocat ou d'un mandataire professionnellement qualifié, ne connaisse pas toutes les subtilités de la légitimation active et passive. L'autorité de conciliation l'aidera, cas échéant, à formuler sa requête. En revanche, si le requérant est représenté par un avocat, on peut attendre de lui qu'il désigne avec exactitude les parties requérantes et citées (LACHAT et alii, op. cit., p. 135 et les références citées).

Dans un arrêt ACJC/720/2021 du 7 juin 2021, la Chambre de céans - en se fondant sur des considérants identiques à ceux figurant ci-dessus sous ch. 5.1.1 à 5.1.4 - a jugé qu'il incombait au Tribunal de compléter une autorisation de procéder sur laquelle ne figurait pas un des trois colocataires qui, par une inadvertance de son avocat, n'avait pas été mentionné sur une requête en contestation du loyer initial. La demande de rectification avait été refusée par la Commission.

**5.2** En l'espèce, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL ont saisi la Commission d'une requête rédigée sur un formulaire mis en ligne sur le site Internet du Pouvoir judiciaire, sans l'assistance d'un conseil. Avant la deuxième audience de conciliation, et après consultation d'un avocat, A\_\_\_\_\_ est intervenue auprès de la Commission et les appelantes ont demandé à celle-ci la rectification de la qualité des parties demanderesse.

Il résulte des principes dégagés ci-dessus que la demande peut être modifiée au stade de la procédure de conciliation que ce soit par application analogique de l'art. 227 al. 1 CPC, voire, selon certains auteurs, de manière plus large. En l'occurrence, la demande de rectification formulée devant la Commission

respectait les conditions posées par l'art. 227 al. 1 CPC. La prétention modifiée relevait de la même procédure et présentait un lien de connexité avec la dernière prétention. Il n'existait en outre dans l'esprit de la Commission et de l'intimée aucun doute raisonnable quant à l'identité des locataires, puisque A\_\_\_\_\_ figurait sur le contrat de bail (sur ces questions, cf. ACJC/720/2021 du 7 juin 2021 précité consid. 2.2). De plus, cette dernière a écrit à la Commission en vue de l'audience du 19 juin 2020 en indiquant qu'elle contestait le congé, a signé une procuration autorisant son conseil à la représenter devant la juridiction des baux et loyers et a demandé à être dispensée de comparaître personnellement.

Dans ces conditions particulières, le refus de la Commission consacre un formalisme excessif. Celle-ci aurait dû admettre la demande de rectification formée en temps utile devant elle, se prononcer sur la demande de dispense de comparution personnelle (art. 204 al. 3 let. a et b CPC), puis soit reconvoquer les parties, soit faire figurer A\_\_\_\_\_ parmi les parties demanderesses dans l'autorisation de procéder délivrée le 19 juin 2020.

Dans la mesure où ladite autorisation n'était pas susceptible de recours, c'est à juste titre que les appelantes ont fait valoir leurs griefs sur ce point devant le Tribunal. Pour les motifs relevés plus haut, il aurait alors incombé à celui-ci de remédier à l'omission de la Commission et de considérer que l'autorisation de procéder était incomplète.

La demande portée le 19 août 2020 devant le Tribunal mentionnait correctement comme demanderesses les colocataires qui figuraient dans le contrat de bail et qui étaient toutes trois intervenues dans la procédure de conciliation.

En définitive, il peut être admis que les appelantes ont agi conjointement.

Les chiffres 1, 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué seront par conséquent annulés et il sera constaté que les parties demanderesses à l'action en contestation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, formée le 19 août 2020 à l'encontre de l'intimée sont B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL.

La cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il instruisse le fond du litige, sur la base de la demande précitée.

6. 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 (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 21 juin 2021 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL contre le jugement JTBL/445/2021 rendu le 17 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29256/2019.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1, 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points :

Dit que les parties demanderesse à l'action en contestation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, portée le 19 août 2020 devant le Tribunal des baux et loyers à l'encontre de D\_\_\_\_\_ SA sont A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SARL.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et décision sur le fond du litige.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

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 Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.*