

GE_GERICHTE ACJC/1149/2011 vom 20. September 2010

GE Cour de justice, 2010-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1149_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1149/2011 du 20 septembre 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/1149/2011 del 20 settembre 2010

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

E. 2

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 aLPC).

E. 3

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 aLOJ). La Chambre d'appel revoit dès lors la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître des nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile, n.15 ad art. 291 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 4.1

En vertu de l'art. 104 aLPC, une partie peut appeler un tiers en cause si elle a un intérêt direct à contraindre un tiers à intervenir au procès, a) soit qu'elle puisse faire valoir contre lui, si elle succombe, une prétention récursoire ou en dommages-intérêts, b) soit qu'elle entende lui opposer le jugement, c) soit enfin qu'elle fasse valoir contre lui des prétentions connexes à celles qui sont en cause.

- 6/9 -

C/26105/2009

E. 4.2

Il convient en premier lieu d'examiner si la juridiction des baux et loyers est compétente à raison de la matière pour connaître du présent appel en cause, tant il est vrai que, de prime abord, les parties ne paraissent pas liées par un contrat de bail à loyer.

E. 4.2.1

En vertu de l'art. 274a aCO, les cantons instituent des autorités cantonales, régionales ou communales de conciliation qui sont chargées, dans toute question relative aux baux de choses immobilières, de conseiller les parties, de tenter, en cas de litige, de les amener à un

accord, de rendre les décisions prévues par la loi, de transmettre les requêtes du locataire à l'autorité compétente lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante et de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties. Le législateur genevois a instauré une juridiction spéciale chargée de trancher les litiges relatifs au bail à loyer et au bail à ferme non agricole portant sur une chose immobilière. Elle est composée de juges du Tribunal de première instance et de la Cour de justice ainsi que de juges assesseurs choisis parmi les groupements représentatifs des locataires et parmi les milieux immobiliers (art. 56N al. 1, art. 29 al.1 et art. 35B aLOJ). Conformément à l'art. 56M aLOJ, le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIIIe et VIIIe bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière (lit. a) ainsi que sur les litiges relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, du 18 avril 1975 (lit. b). Le Tribunal de première instance connaît, quant à lui, des contestations de nature civile ou commerciale que la loi n'attribue pas à une autre juridiction (art. 22 aLOJ). D'une manière générale, la Cour a admis que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss aCO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'ancien art. 274b aCO (abrogé par l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur les fors en matière civile) dont il découle que la notion de «litiges relatifs aux baux et loyers» comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail (arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 2005, 4P.155/2005, consid. 3.3 et réf. citées; SJ 1998 p. 383; ATF 120 II p. 112). La notion de «litiges relatifs aux baux et loyers» comprend ainsi les actions en vertu desquelles un bailleur principal fait valoir contre un sous-locataire des créances en rapport avec la jouissance de la chose louée (ATF 120 II p. 112;

- 7/9 -

C/26105/2009 JdT 1995 I 202) ou celles dans le cadre desquelles le demandeur invoque au premier chef des normes du droit du bail (SJ 1998 p. 384). La juridiction des baux et loyers est également compétente pour connaître d'une prétention en dommages et intérêts fondée par exemple sur l'art. 41 CO lorsque cette prétention est l'accessoire d'une autre prétention fondée sur le bail à loyer, telle une demande d'évacuation (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 426, n. 3). De même, la compétence de la juridiction spéciale peut être retenue lorsqu'elle est saisie d'une action possessoire en réintégrande fondée sur l'art. 927 CCS par une partie qui se voit priver de l'accès aux locaux et soutient être au bénéfice d'un bail toujours en vigueur ce que le bailleur conteste (arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 2005, 4P.155/2005). La juridiction des baux et loyers est enfin compétente pour statuer sur les différends qui mettent en cause non seulement des bailleurs et des locataires ou fermiers, mais encore des tiers, en particulier les personnes qui ont émis des garanties en rapport avec des contrats de bail (ACJC/193/1997 K c/ SI P du 6 octobre 1997; ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998). À cet égard, le fondement légal de la prétention soulevée contre le tiers n'est pas décisif. La Cour d'appel a en particulier admis sa compétence pour examiner le litige opposant un bailleur à un tiers qui s'était porté fort des obligations du locataire et avait garanti ainsi la bonne exécution du contrat de bail, quand bien même les parties n'étaient pas liées par un tel contrat et que la garantie émise ne relevait pas de l'art. 257e CO (ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998).

E. 4.2.2

En l'espèce, le fondement de l'appel en cause tient à la question d'une éventuelle reprise de dette par l'appelé en cause (ci-après : l'intimé), dette correspondant au sous-loyer dû par l'appelant en cause (ci-après : l'appelant) à sa partie adverse dans la procédure principale (ci-après : le demandeur principal). En tant que le litige porte donc notamment sur la question de savoir laquelle des parties est débitrice du demandeur principal, s'agissant d'une créance reposant sur le droit du bail, la compétence ratione materiae de la Juridiction des baux et loyers ne saurait être d'emblée exclue. En effet, si la thèse de l'appelant devait être retenue, il y aurait lieu de considérer, à la lumière des jurisprudences ci-dessus (ACJC/1193/1997 K c/ SI P du 6 octobre 1997, ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998 et ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998), que la juridiction des baux et loyers peut effectivement connaître de cet aspect du litige également, puisque dans cette hypothèse, par la reprise de dette, l'intimé serait débiteur du sous-loyer à l'égard du demandeur principal. Il appartiendra néanmoins au Tribunal de statuer définitivement sur sa compétence à raison de la matière, une fois l'instruction au fond menée à son

- 8/9 -

C/26105/2009 terme, à savoir lorsqu'il aura été déterminé si, oui ou non, l'intimé a repris la dette de sous-loyer de l'appelant.

E. 4.3

La cause sera dès lors renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour qu'il instruisse le dossier au fond et rende une nouvelle décision.

E. 5

La procédure étant gratuite (art. 447 al. 1 LPC), il ne saurait être octroyé de dépens. L'intimé sera donc débouté de cette conclusion.

E. 6

L'intimé, qui succombe, sera condamné à payer un émolument d'appel envers l'Etat de Genève de 300 fr. (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

- 9/9 -

C/26105/2009

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.