

GE_GERICHTE ACJC/1750/2012 vom 10. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1750_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1750/2012 du 10 mai 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1750/2012 del 10 maggio 2012

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 après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC; TAPPY, *Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée*, in *JdT* 2010 III 39; arrêt du Tribunal fédéral 4A_608/2011 du 23 janvier 2012 consid. 3.3), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC) et l'ancienne Loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers du

E. 4

décembre 1977 (ci-après : aLCCBL). 2. 2.1 L'appel est recevable contre les décisions finales, les décisions incidentes ainsi que contre les décisions sur mesures provisionnelles de première instance (art. 308 al. 1 CPC). La décision finale met fin au procès, soit en déclarant la demande irrecevable (art. 59 et 60 CPC), soit en tranchant le fond du litige tel que porté devant le juge (JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, Bâle, 2011, no 7 ad art. 308 CPC). Quant à la décision incidente, elle peut être rendue lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (art. 237 al. 1 CPC). Les autres décisions et ordonnances d'instruction prévues par le CPC ne sont pas sujettes à appel (SPÜHLER, *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2010, no 5 ad art. 308 CPC; JEANDIN, *op. cit.*, nos 7, 8 et 11 ad art. 308 CPC). Deux conditions doivent être réunies pour que le tribunal rende une décision incidente : il faut, d'une part, que l'instance de recours puisse prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès, et, d'autre part, qu'une telle décision inverse puisse permettre de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (TAPPY, *op. cit.*, nos 6 à 8 ad art. 237 CPC). A titre d'exemple de décision incidente, la doctrine cite celle rendue en début de procès et rejetant une éventuelle irrecevabilité pour un motif de procédure (TAPPY, *Code de procédure civile commenté*, Bâle, 2011, no 3 ad art. 237 CPC). Le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 1 et 2 CPC).

- 6/11 -

C/28039/2010 La décision de jonction est susceptible uniquement d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (HALDY, *Code de procédure civile commenté*, Bâle, 2011, no 2 ad art. 125 CPC). 2.2 En l'espèce, les premiers juges ont rendu une décision, suite à

l'incident soulevé par les appelants, lesquels considèrent que la demande de l'intimée est tardive et partant irrecevable. Cette décision est relative à la saisine de la juridiction des baux et loyers du litige et à la jonction des causes. En tranchant l'appel déposé, l'arrêt que la Cour de céans va rendre est susceptible de mettre un terme à la procédure si la requête de l'intimée devait être déclarée irrecevable et de réaliser une économie de temps. Le Tribunal des baux et loyers a ainsi tranché la question de la recevabilité de la demande introduite par l'intimée. Cette décision doit dès lors être qualifiée d'incidente, quand bien même elle ordonne également la jonction de deux causes. Elle est donc sujette à un appel, à condition, dans les affaires patrimoniales, que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

2.3 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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 BSK ZPO, no 8 ad art. 308). La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

2.4 En l'espèce, la procédure a trait à la saisine du Tribunal des baux et loyers d'une demande en prolongation de bail. Les appelants ont sollicité, si la validité du renouvellement du bail ne devait pas être admise par les premiers juges, à l'octroi d'une prolongation de cinq ans. La valeur litigieuse est ainsi manifestement supérieure à 10'000 fr. (5 ans x 106'956 fr. de loyer annuel, charges comprises), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 7/11 -

C/28039/2010 2.5 L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2.6 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).

3. 3.1 A teneur de l'art. 273 al. 2 CO, la partie qui veut demander une prolongation du bail de durée déterminée doit saisir l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat. L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord (art. 273 al. 4, 1ère phrase, aCO). Si l'autorité de conciliation ne parvient pas à un accord, elle rend une décision sur les prétentions des parties (art. 273 al. 4, 2ème phrase, aCO; art. 3 al. 1 let. c et 10 al. 1 aLCCBL). La partie qui succombe peut saisir le juge dans les trente jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive (art. 273 al. 5 aCO; art. 10A al. 2 et 3 aLCCBL). Cette règle est reprise à l'art. 274f al. 1, 1ère phrase, aCO. Selon le Tribunal fédéral, l'innovation de la législation, introduisant un pouvoir de décision en faveur de la Commission, n'a cependant pas eu pour but de transformer l'autorité de conciliation en un juge de première instance. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la "décision" de l'autorité de conciliation revêtait un caractère sui generis, qu'elle ne constituait pas un jugement de première instance et qu'elle devait être qualifiée de pré-décision rendue prima facie. Le

Tribunal fédéral a ajouté que le seul effet juridique de cette décision, en cas de contestation par l'une des parties, était de répartir le rôle des parties dans la procédure judiciaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_519/2008 du 6 février 2009 consid. 2.4; ATF 121 III 266 consid. 2b p. 269; 117 II 421 consid. 2 p. 424). L'autorité de chose jugée d'une décision de la Commission semble dépendre davantage du consentement tacite des parties que du pouvoir qui appartiendrait à l'organe qui a prononcé la décision. Lorsque l'une au moins des parties saisit le juge en temps utile, on doit en déduire que cette ultime proposition conciliatoire n'a pas rencontré le consentement de tous les plaideurs et que la conciliation a par conséquent définitivement échoué. Quand une des parties au moins saisit valablement le juge, la "décision" de l'autorité de conciliation est ainsi mise à néant; l'autre partie est alors en principe libre, dans les limites tracées par le droit de procédure applicable, de conclure sur l'objet du litige et de former une demande reconventionnelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_519/2008 précité consid. 2.4). Dans un arrêt de 2011, la Cour de justice, a ainsi jugé, dans un cas où la Commission avait rendu, une décision de suspension de l'instruction de la cause,

- 8/11 -

C/28039/2010 contestée par les bailleurs, dans le délai, devant le Tribunal des baux et loyers, que celui-ci, qui n'est pas une autorité de recours et statue avec un pouvoir d'examen étendu, a été saisi de l'ensemble du litige, la décision antérieure s'étant alors trouvée mise à néant (ACJC/560/2010 du 17 mai 2011, consid. 2). 3.2 La demande est introduite à la Commission au jour de son dépôt ou de son envoi au secrétariat de la Commission. Elle suspend les effets de la résiliation (art. 4 al. 3 aLCCBL). 3.3 En l'occurrence, les appelants ont saisi la Commission d'une seule requête, tendant tant à la constatation de la continuation du contrat de bail, soit son renouvellement aux mêmes conditions, qu'à la prolongation du bail s'il devait être retenu que les parties étaient liées par un contrat de durée déterminée. La Commission disposait d'un pouvoir décisionnel s'agissant de la prolongation de bail; en revanche, elle était dépourvue de cette compétence relativement à l'action en constatation de droit. Pour des motifs d'organisation interne à la Commission et pour tenir compte de ce qui précède, la requête a été enregistrée sous deux numéros de causes distincts. Il s'agit dès lors d'une décision, certes informelle, de jonction de causes, dont les parties n'ont pas été formellement informées. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la Commission n'a pas interpellé les parties sur ce point. Il ne saurait en conséquence être retenu que l'intimée aurait acquiescé ou admis ce procédé. Par décision du 19 septembre 2011 rendue dans le cadre de la demande en prolongation du bail, en l'absence de conciliation, la Commission a suspendu la procédure jusqu'à droit jugé sur le procès en constatation de l'existence du bail. Dans le délai légal, l'intimée a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande visant à annuler cette décision et ordonner la jonction de cette procédure avec la cause relative à la continuation du bail. Comme le retient la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les parties peuvent "recourir" contre les décisions rendues par l'autorité de conciliation. Comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, si l'autorité de conciliation rend une décision de nature procédurale, les parties doivent également pouvoir saisir le juge. La saisine du Tribunal des baux et loyers a annulé la décision entreprise, de sorte que celui-ci était de ce fait saisi du litige entre les parties. Le jugement entrepris ne prête ainsi pas flanc à la critique à cet égard.

- 9/11 -

C/28039/2010

E. 4.1

A teneur de l'art. 106 aLPC, lorsque deux ou plusieurs causes réagissent l'une sur l'autre au point qu'il ne peut être statué séparément, leur jonction est ordonnée. La procédure de jonction de deux ou plusieurs causes distinctes est directement liée à l'application du droit matériel. Contrairement à d'autres institutions de la procédure (consortité simple, appel en cause, intervention), sa fonction n'est pas de favoriser l'économie de la procédure, mais d'éviter des jugements contradictoires ou dont l'exécution serait incompatible. La jonction ne peut donc être imposée que si l'application du droit matériel l'exige, à l'exclusion de motifs de simple opportunité. Il faut que le droit de fond empêche des jugements séparés (SJ 1963 p. 404; 1983 p. 56; 1986 p. 221, ce dernier arrêt comportant toutefois une argumentation quelque peu ambiguë). Il ne suffit pas que le juge soit appelé, dans des causes distinctes, à instruire sur des faits identiques ou à trancher des mêmes questions de droit (ACJ General United Inc. du 21.9.84). Une jonction s'imposerait par contre dans le cas où, par exemple, deux demandeurs revendiqueraient le même objet à l'égard d'un même défendeur. Si la loi ne prévoit pas la jonction de plusieurs causes pour de simples motifs d'opportunité, elle ne l'interdit pas non plus. Un tel procédé reste ainsi possible, mais à la condition que toutes les parties concernées y acquiescent (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 ad art. 106 aLPC). La jonction n'est possible que si les deux causes sont en cours d'instruction devant la même juridiction cantonale compétente (SJ 1963 p. 406). Ainsi ne saurait-il être question de joindre une cause pendante devant le Tribunal de première instance avec une autre dont la Cour de justice serait saisie (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 106 aLPC). La jonction est ordonnée après que toutes les parties concernées aient été entendues (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. 106 aLPC). Les mêmes principes sont ancrés dans le CPC, lequel prévoit que pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment ordonner la jonction des causes (art. 125 let. c CPC).

E. 4.2

En l'espèce, avant de rendre le jugement querellé, les premiers juges ont interpellé les parties sur ce point et remis la cause pour plaider, de sorte qu'elles ont été entendues. La Cour retient, à l'instar du Tribunal des baux et loyers, que les deux causes dont il a été saisi ne peuvent pas être jugées indépendamment l'une de l'autre. En effet, la question du renouvellement du bail aux mêmes conditions que celles prévalant précédemment est une question préjudicielle. Si le Tribunal devait admettre la

- 10/11 -

C/28039/2010 continuation du bail, la question de la prolongation de bail deviendrait sans objet; à l'inverse, s'il devait être retenu que le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée, le Tribunal devrait alors examiner si une prolongation de bail peut être accordée aux appelants et pour quelle durée. La jonction des causes s'impose dès lors. Les appelants seront en conséquence déboutés de leurs conclusions et le jugement querellé confirmé.

E. 5

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçus de frais judiciaires ou alloués de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

E. 6

Le recours au Tribunal fédéral est ouvert, à condition que la décision incidente puisse causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF). Dans le cas particulier s'agissant de la valeur litigieuse, les conclusions tendent à la constatation de la validité du bail et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail (art. 51 al. 1 let. c LTF). Le présent arrêt est susceptible, le cas échéant, d'un recours en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), pour autant qu'une violation du droit fédéral soit invoquée (art. 95 let. a LTF). * * * * *

- 11/11 -

C/28039/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 juin 2012 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/442/2012 rendu le 10 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28039/2010-2-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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 à 15'000 fr.: cf. considérant 2.4.

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