

# **GE\_GERICHTE ACJC/581/2016 vom 27. April 2016**

GE Cour de justice, 2016-04-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_581\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_581_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/581/2016 du 27 avril 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/581/2016 del 27 aprile 2016

## **Erwägungen**

### **E. 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, le Tribunal a rendu un jugement final partiel prononçant l'irrecevabilité de conclusions en paiement de 30'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse des conclusions en contestation du congé.

### **E. 1.2**

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.

### **E. 2**

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 227 CPC en niant la relation de connexité entre leur prétention nouvelle et leur demande originaire.

### **E. 2.1**

Aux termes de l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée jusqu'à l'ouverture des débats principaux si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et qu'elle présente un lien de connexité ("in einem sachlichen Zusammenhang steht", "ha un nesso materiale") avec la dernière prétention (let. a) ou que la partie adverse y consent (let. b). Il y a modification de la demande au sens de l'art. 227 CPC lorsqu'une prétention est modifiée ou lorsqu'une nouvelle prétention est élevée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1). La loi vise tout changement de conclusions qu'il s'agisse d'une amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon tant en ce qui concerne la demande principale que la demande reconventionnelle (SCHWEIZER, in BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 14 ad art. 227 CPC).

- 5/8 -

C/18675/2014 La connexité est une notion juridique indéterminée qui recouvre différentes hypothèses, qui fait appel au pouvoir d'appréciation du juge (ATF 134 III 80 consid. 7.1) et qui se retrouve aux art. 14 al. 1, 15 al. 2 et 127 CPC (cf. SCHWEIZER, op. cit., n. 21 ad art.

227). La connexité est admise pour des prétentions se rapportant au même acte juridique ou découlant du même état de fait, ainsi que pour des prétentions résultant d'un rapport juridique commun ou présentant entre elles une relation juridique étroite (ATF 129 III 230 consid. 3.1 = JdT 2003 I 643; WILLISEGGER, in Baslerkommentar, 2ème éd., 2013, n. 31 ss ad art. 227 CPC). L'opinion selon laquelle il n'y aurait de connexité selon l'art. 227 al. 1 let. a CPC que si le fondement juridique ou le complexe de faits reste identique impliquerait qu'il n'existe de connexité que dans les cas où, le fondement de la demande restant le même, la modification de la demande consiste dans l'augmentation des conclusions. Une acception aussi étroite va cependant à l'encontre du but de l'art. 227 CPC, qui est de permettre de concilier les intérêts des parties, en visant, d'une part, à ne pas compliquer excessivement la défense, mais, d'autre part, pour des motifs liés à l'économie de procédure et à la vérité matérielle, à permettre encore certaines modifications. Cette dernière possibilité ne vise pas seulement à pouvoir encore prendre en considération des faits pertinents survenus pendant le procès, mais aussi à pouvoir encore exploiter la meilleure compréhension du litige acquise au cours de la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_255/2015 du 1er octobre 2015 consid. 2.2.3). Le but est d'éviter des jugements contradictoires et de favoriser une liquidation rapide et efficace des litiges qui opposent les mêmes parties et qui sont connexes (ATF 129 III 230 consid. 3 = JdT 2003 I 643).

## **E. 2.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que la procédure simplifiée s'applique tant à la demande en paiement de 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC), qu'à l'action en contestation du congé (art. 243 al. 2 let. c CPC), de sorte que la première condition posée par l'art. 227 al. 1 CPC est réalisée. Par ailleurs, la demande en paiement d'une indemnité pour la plus-value qui résulterait des travaux effectués par les locataires dans l'arcade louée, fondée sur l'art. 260a al. 3 CO, se rapporte au contrat de bail du 24 novembre 2008, dont la résiliation le 13 août 2014 fait l'objet de la demande originale. La prétention nouvelle n'est élevée qu'à titre très subsidiaire, à savoir uniquement pour le cas où la constatation de la nullité du congé, l'annulation de celui-ci et la prolongation de six ans du bail seraient refusées. Elle dépend ainsi du sort des prétentions que les locataires font valoir en premier lieu. De plus, la prétention en paiement se fonde partiellement sur le même complexe de faits, puisque dans le cadre de la demande de prolongation, les locataires font valoir l'amortissement de leurs investissements. Selon la jurisprudence sus-rappelée, le juge ne doit pas se

- 6/8 -

C/18675/2014 montrer trop strict lors de l'examen de la connexité et ne peut exiger que le fondement juridique des prétentions ou le complexe de faits reste identique. Enfin, il serait contraire au principe de l'économie de procédure de contraindre les locataires à agir en paiement par une procédure séparée. En définitive, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera modifié et la conclusion subsidiaire en paiement de 30'000 fr. sera déclarée recevable. En revanche, la conclusion tendant à ce que l'appelante soit autorisée à agir ultérieurement pour le solde de ses prétentions s'agissant de l'indemnité pour la plus-value du café-restaurant est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à l'autorité judiciaire de réserver les droits d'une partie, car soit les droits existent, soit ils n'existent pas. En outre, des conclusions en paiement dépassant 30'000 fr. ne relèveraient pas de la même procédure.

## **E. 3**

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). \* \* \* \* \*

- 7/8 -

C/18675/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_ et par B\_\_\_\_\_ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/926/2015 rendu le 18 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18675/2014-1 OSB. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point : Déclare recevable la conclusion subsidiaire en paiement de 30'000 fr. formulée par A\_\_\_\_\_ et par B\_\_\_\_\_ à l'encontre de D\_\_\_\_\_, dans leur réponse du 29 mai 2015 à la demande reconventionnelle. Déclare irrecevable la conclusion subsidiaire tendant à réserver le droit de A\_\_\_\_\_ d'amplifier ladite conclusion en paiement. Renvoie la cause au Tribunal pour la suite de la procédure. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière : Maïté VALENTE

- 8/8 -

C/18675/2014

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. (cf. consid. 1.1).

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