REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16820/2019 **ACJC/237/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 FEVRIER 2022

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____[GE],
2) Monsieur B_____, domicilié _____[GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 février 2021, comparant tous deux par Me Lezgin POLATER, avocat, route de Chêne 11, case postale 6009, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA en liquidation, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Christian TAMISIER, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement du 8 février 2021, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle expédiée le 29 novembre 2019 par B_____ et A_____ à l'encontre de C_____ SA (ch. 1), réservé la suite de la procédure (ch. 2) et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, il a retenu que les parties avaient été liées par un bail à loyer et que les prétentions articulées dans la demande reconventionnelle se fondaient sur une convention de vente de fonds de commerce qui ne relevait pas de sa compétence.

B. Par acte du 12 mars 2021, B_____ et A_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que leur demande soit déclarée recevable et à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour "reprise" de la procédure, avec suite de frais et dépens.

C_____ SA a conclu à la confirmation de la décision déférée, avec suite de frais et dépens.

Par réplique et duplique respectives, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Par avis du 3 août 2021, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Depuis juin 2002, B_____ et A_____ sont propriétaires de la parcelle 1_____ de la commune de Genève, sise 2_____ à Genève. Dans l'immeuble situé sur cette parcelle est exploité un hôtel de 25 chambres, à l'enseigne "D_____".

b. Par contrat du 26 mai 2004, B_____ et A_____ ont remis à bail, pour une durée de quinze ans ensuite renouvelable de cinq ans en cinq ans, les locaux dudit hôtel à des tiers, et ont vendu à ceux-ci le mobilier, le nom de l'hôtel, et "toutes prérogatives liées au marketing, à l'image, à la publicité (etc.) ainsi que les contrats liés aux agences (tour operator) se rapportant à l'hôtel", pour 192'000 fr.

Lesdits tiers ont ultérieurement vendu à E_____ Sàrl, entité de droit français, le fonds de commerce de l'hôtel D_____.

c. Par contrat du 3 mars 2016, C_____ SA (en liquidation depuis décembre 2020; ci-après C_____ SA), société anonyme inscrite au Registre du commerce

genevois et filiale de E_____ Sàrl, a repris le bail précité, avec effet au 1er avril 2016.

Le 18 mai 2016, elle a constitué une garantie n° 3_____ d'un montant de 100'000 fr. auprès de F_____ SA, "en vertu du bail à loyer concernant la location d'un hôtel de 25 chambre sur 8 niveaux d'une surface totale d'environ 2790 m2, rue 2_____ Genève". Le certificat de dépôt prévoit notamment ce qui suit: "En l'absence de l'accord du locataire, le bailleur peut obtenir que tout ou partie des sommes ou valeurs déposées lui soit versé sur présentation d'un commandement de payer exécutoire ou d'un jugement exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire portant sur une créance relative au contrat de bail. A défaut d'une action judiciaire intentée par le bailleur contre le locataire dans le délai d'une année à compter de la date où ce dernier a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le propriétaire des espèces ou valeurs est autorisé à en reprendre possession".

d. Le 17 septembre 2018, B_____ et A_____ d'une part, C_____ SA d'autre part, tous représentés par leurs avocats respectifs, ont, prenant acte de diverses situations de blocage ayant existé entre eux et des "intentions respectivement exprimées par les parties sur l'avenir de la relation contractuelle (et en particulier la volonté des bailleurs d'exploiter eux-mêmes l'hôtel)", ont conclu une convention aux termes de laquelle la seconde acceptait pour le 31 mai 2019 la résiliation de bail signifiée par les premiers.

Les parties sont notamment convenues de ce qui suit : "Article 4, Bail et convention. 1. Moyennant bonne et fidèle exécution de la présente convention, les parties renoncent, définitivement et sans condition, à toute prétention complémentaire. Aussi, sauf émergence d'un nouveau litige, postérieur à la signature de la présente convention, les bailleurs s'engagent d'ores et déjà à rapidement donner leur accord, dès remise effective des locaux, à la libération effective, en faveur de la locataire, de la garantie de loyer dont le montant initial s'élève à CHF 100'000 (francs suisses cent mille)".

e. Par une deuxième convention, dite de "vente de fonds de commerce", du même jour conclue entre B_____ et A_____ (représentés par leur avocat) d'une part, E_____ Sàrl et C_____ SA (représentée par son avocat), d'autre part, les premiers ont acquis le fonds de commerce de l'hôtel D_____, le transfert de propriété étant prévu pour le 1er juin 2019.

Cette convention précise notamment que E_____ Sàrl avait conclu, avec C_____ SA, une "convention de mise à disposition des actifs liés au fonds de commerce" (figurant en annexe, signée le 1er octobre 2014), de sorte que la première signait la convention en qualité de vendeur, et la seconde "pour

acquiescer formellement à la vente", et que les acquéreurs entendaient exploiter eux-mêmes l'établissement dès le 1er juin 2019.

L'art. 2 de la convention stipule : "1. La vente de l'établissement comprend les éléments suivants : a. l'ensemble de la clientèle de l'établissement, le goodwill, les travaux effectués par le vendeur dans les locaux; b. toute marque, enseigne, dessin ou modèle propres à l'établissement ainsi que tout droit de propriété intellectuelle y relatif; c. le matériel, les équipements, le site internet, la centrale téléphonique, le mobilier, les agencements et tous ustensiles […]. 3. Les clients ayant effectué des réservations fermes ainsi que les arrhes encaissés à la date du transfert de propriété seront remis par le vendeur à l'acquéreur sur la base d'un décompte acquéreur/vendeur établi le 30 septembre 2019 au plus tard […]".

f. Le _____ 2019 a été inscrite au Registre du commerce genevois G_____ Sàrl, qui a pour but l'exploitation d'hôtels. B_____ et A_____ en sont les deux associés gérants.

Cette société exploite l'hôtel D_____ depuis le 1er juin 2019.

g. Le 27 mai 2019, A_____ s'est plaint auprès du conseil de C_____ SA de ce qu'aucune réservation de chambres de l'hôtel D_____ n'était possible au travers des "sites de réservation (H_____, I_____, etc.) et du site internet de l'hôtel", alors que, par la "convention de vente de fonds de commerce", la société précitée était "en mesure d'accepter les réservations postérieures au 31 mai 2019".

Le même jour, il lui a été répondu que la responsabilité de cet état de fait incombait à A_____ et B_____, puisqu'ils n'avaient pas "renvoyé et/ou signé et/ou rempli les formulaires permettant la reprise des contrats nécessaires".

Les parties ont ultérieurement correspondu sur ce sujet, persistant dans leurs positions respectives.

h. Les locaux loués ont été libérés à l'échéance prévue du 31 mai 2019; aucune réserve n'a été émise par B_____ et A_____ lors de leur remise.

i. Le 3, 10 et 20 juin 2019, C_____ SA a, en vain, requis l'accord de B_____ et A_____ à la libération de la garantie de loyer en sa faveur.

j. Par courrier du 14 juin 2019, B_____ et A_____ ont adressé à C_____ SA, sous l'intitulé "convention de vente du fonds de commerce de l'Hôtel D_____ du 17 septembre 2018" un avis des défauts, lié à la circonstance qu'aucune réservation de chambre n'avait été enregistrée pour les dates postérieures au 31 mai 2019.

Par lettre du 20 juin 2019, le conseil de C_____ SA a répondu que l'avis des défauts précité ne "dispos[ait] pas du moindre fondement".

k. Le 19 juillet 2019, C_____ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en libération de la garantie bancaire, dirigée contre B_____ et A_____.

Non conciliée, la requête a été portée devant le Tribunal le 9 octobre 2019.

Par réponse du 29 novembre 2019, B_____ et A_____ ont conclu au déboutement de C_____ SA des fins de sa requête. A titre reconventionnel, ils ont conclu à ce que celle-ci soit condamnée à leur verser 80'197 fr. 69 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 août 2019, et à ce que la garantie bancaire soit libérée en leur faveur à concurrence dudit montant.

Soutenant que les parties avaient été liées par un contrat de bail à ferme conclu le 1er avril 2016, ils ont fait valoir que l'art. 283 al. 1 CO avait été violé, leur causant un dommage; le montant réclamé correspondait au manque à gagner éprouvé de juin à octobre 2019, du fait de l'absence de réservations de chambres entre le 1er octobre 2018 et le 31 mai 2019, calculé par comparaison entre le nombre de chambres louées durant les mois précités et le nombre de celles louées durant les mêmes mois de l'année précédente. A titre subsidiaire, ils se sont prévalus d'une qualification de bail à loyer du contrat précité, et d'une violation du principe de la bonne foi.

C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle. Elle a, entre autres arguments, contesté la qualification de bail à ferme, soutenu que le dommage allégué relevait de l'exécution de vente de fonds de commerce (question qui n'était pas de la compétence du Tribunal) et que seule G_____ Sàrl aurait disposé de la légitimation active. Elle s'est en outre prévalue de compensation avec une créance découlant du décompte acheteur/vendeur du 24 septembre 2019 en 9'772 fr. 85.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives par réplique et duplique, ainsi qu'à l'audience du Tribunal du 10 novembre 2020.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger, avec l'accord des parties, sur la question de la recevabilité de la demande reconventionnelle.

EN DROIT

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).

En l'occurrence, les conclusions de la demande reconventionnelle en paiement excèdent largement le montant ci-dessus, de sorte que l'appel est recevable.

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que leur demande reconventionnelle était irrecevable, alors que les prétentions invoquées relevaient selon eux du contrat de bail liant les parties.

2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 224 al. 1 CPC, le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale.

Cette disposition vise la compétence ratione valoris (TAPPY, CR-CPC, 2ème éd. n. 21 ad art. 224).

2.1.2 La compétence ratione materiae de la juridiction des baux et loyers est définie à l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) ou au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO), portant sur une chose immobilière dans le canton de Genève (ACJC/1422/2013 du 2 décembre 2013 consid. 4.1; art. 33 CPC).

Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (art. 86 al. 1 LOJ).

2.1.3 En vertu de l'art. 60 CPC, le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies. On ne peut pas déduire de l'obligation imposée au tribunal par cette disposition qu'il doive rechercher lui-même les faits justifiant la recevabilité de la demande. L'examen d'office ne dispense pas les parties de collaborer à l'établissement des faits, en alléguant ceux qui sont pertinents et en indiquant les moyens de preuve propres à les établir (cf. ATF 139 III 278 consid. 4.3.).

En présence de faits doublement pertinents, le tribunal doit examiner d'office sa compétence d'entrée de cause, mais il le fait sur la base des seuls allégués et moyens du demandeur, sans tenir compte des contestations du défendeur et sans procéder à aucune administration de preuves (ATF 141 III 294 consid. 6.1).

Lors de l'examen de la compétence, que le juge effectue d'office in limine litis, les faits doublement pertinents sont réputés vrais et n'ont pas à être prouvés. En s'appuyant sur les allégués, moyens et conclusions du seul demandeur, le juge doit rechercher si ces faits sont concluants, i.e. permettent de déduire juridiquement la qualification de contrat de travail, et partant le for invoqué. Si, à ce stade déjà, il aboutit à la conclusion qu'un tel contrat ne peut être retenu, le juge doit déclarer la demande irrecevable. Dans le cas contraire, le procès se poursuit normalement et le juge procède à l'administration des preuves. Si, en examinant le fond de la cause, le juge réalise finalement qu'il n'y a pas de contrat de travail, il ne peut rendre un nouveau jugement sur la compétence mais doit rejeter la demande par une décision de fond, revêtue de l'autorité de chose jugée. Le cas échéant, il doit examiner si la prétention repose sur un autre fondement; en effet, en vertu du principe jura novit curia (cf. art. 57 CPC), un seul et même juge doit pouvoir examiner la même prétention sous toutes ses "coutures juridiques" (arrêt du Tribunal fédéral 4A_429/2020 du 5 mai 2021 consid. 2.1).

2.1.4 En l'espèce, il est constant que les appelants et l'intimée ont été liés par un contrat de bail, que l'intimée qualifie de bail à loyer pour fonder sa demande principale, soumise à la procédure ordinaire (art. 243 al. 2 let. c CPC) s'agissant de la libération d'une garantie de loyer de 100'000 fr.

Les appelants soutiennent que la prétention qu'ils font valoir à titre reconventionnel, en 80'107 fr. 69, trouve son fondement dans ledit contrat de bail, qu'ils qualifient de bail à ferme. Au vu de la valeur litigieuse, la procédure ordinaire s'applique également.

Ainsi, aux termes de l'art. 224 al. 1 CPC, la recevabilité de la demande reconventionnelle est acquise.

En ce qui concerne l'examen à effectuer sous l'angle de l'art. 89 LOJ, il apparaît que les appelants se prévalent uniquement du contrat de bail ayant lié les parties, qu'ils voient soumis non aux art. 253ss CO mais aux art. 275 CO, sans référence à la convention de vente de fonds de commerce passée entre eux-mêmes, en tant qu'acheteurs, et une société tierce en tant que venderesse, l'intimée ayant signé ladite convention "pour acquiescer à la vente".

Le Tribunal, en présence de faits doublement pertinents, n'a pas examiné la question de sa compétence *ratione materiae* d'entrée de cause dès la formulation des conclusions reconventionnelles, mais a ordonné des échanges d'écritures ainsi que des plaidoiries. Dès lors, en application de la jurisprudence rappelée ci-dessus, le procès devrait se poursuivre sans que ne soit tranchée séparément la question de sa compétence.

La décision attaquée sera dès lors annulée. La cause sera renvoyée au Tribunal pour instruction et nouvelle décision.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 12 mars 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/92/29021 rendu le 8 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16820/2019.

Au fond :

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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. cf. consid. 1).