

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18055/2015

ACJC/743/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 MAI 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève et **Madame B**_____, domiciliée _____ Genève, appelants et recourants d'une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 27 octobre 2015, comparant tous deux en personne,

et

C_____, sis _____ Genève, intimés, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.06.2016

EN FAIT

- A.** Par décision DCBL/950/2015, du 27 octobre 2015, communiquée pour notification aux parties le même jour, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a rayé du rôle la cause C/18055/2015, vu l'irrecevabilité de l'acte. Référence était faite aux art. 59 et 132 CPC.

Cette décision mentionnait qu'elle pouvait faire l'objet d'un recours dans un délai de 30 jours.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 27 novembre 2015, A_____ et B_____ (ci-après : les recourants) forment recours contre cette décision. Ils demandent que la cause soit remise au rôle, faisant valoir que B_____ est titulaire d'un bail principal avec les C_____ (ci-après : les C_____), et que les conditions de recevabilité de leur demande étaient réalisées. Ils remettent notamment en cause l'absence de motivation de la décision entreprise.

b. Le 30 novembre 2015, le recours a été communiqué à l'intimée et un délai de 30 jours lui a été imparti pour y répondre.

c. Par courrier du 13 janvier 2016, déposé au greffe de la Cour de justice le lendemain, A_____ s'est enquis de la réponse des C_____ et a demandé à être auditionné par la Chambre des baux et loyers à l'occasion d'une audience.

d. Par mémoire de réponse adressé au greffe de la Cour de justice le 18 janvier 2016, les C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel interjeté par B_____ et s'en sont rapportés à justice, s'agissant de la recevabilité de l'appel déposé par A_____. Sur le fond, ils ont conclu au déboutement du recourant, subsidiairement des deux recourants, de toutes leurs conclusions, avec suite de frais et dépens.

Ils ont expliqué que B_____ n'avait pas été partie à la procédure de première instance, malgré sa requête en intervention. Elle n'aurait par ailleurs aucun intérêt juridique au litige.

Sur le fond, le Tribunal des baux et loyers ne serait pas compétent s'agissant d'un litige entre un bailleur et un sous-locataire, soit des parties non liées par un rapport de bail. C'était donc à bon droit que la requête du sous-locataire avait été déclarée irrecevable et que la cause avait été rayée du rôle.

Les C_____ ont produit différentes pièces à l'appui de leur réponse, soit un contrat de bail avec B_____, un jugement d'évacuation de cette dernière du Tribunal des baux et loyers du 14 août 2014, un arrêt de la Chambre des baux et loyers du 11 mai 2015 rejetant le recours formé contre ce jugement, et une attestation du Tribunal fédéral au sujet de l'absence de recours contre ledit arrêt.

e. La réponse des C_____ et les pièces produites ont été communiquées aux recourants le 19 janvier 2016. Ils étaient informés de ce qu'à défaut de répliquer par écrit dans un délai de 20 jours, leur acte ne serait pas pris en considération.

f. A_____ a demandé, le 8 février 2016, la prolongation de ce délai de deux semaines, en raison de l'absence de B_____ et de la nécessité d'obtenir le concours d'un avocat commis d'office. La demande était aussi motivée par l'égalité de traitement avec la bailleuse, qui, selon elle, aurait obtenu une prolongation de délai. A_____ a réitéré sa volonté d'être entendu en audience publique, afin de s'exprimer oralement.

g. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a refusé de prolonger le délai de 20 jours impartis, par communication du 9 février 2016.

h. Les parties ont été avisées le 19 février 2016 que la cause était gardée à juger, n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Les C_____ et B_____ ont été liés par contrat de bail à loyer portant sur un studio situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève à Genève.

b. Ce bail a été résilié pour le 31 mars 2013.

c. La requête en contestation de congé de la locataire a été rayée du rôle le 17 décembre 2012 en raison du défaut de comparution de la locataire à l'audience, cette décision ayant été confirmée par la Cour de justice et le Tribunal fédéral.

d. Par jugement du 14 août 2014, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ à évacuer immédiatement le logement loué et autorisé les C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de B_____, ceci immédiatement après l'entrée en force du jugement.

e. Par jugement du 26 août 2015, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ à payer la somme de 17'000 fr. aux C_____, avec suite d'intérêts. L'opposition à un commandement de payer a également été levée.

f. Le 28 août 2015, A_____ a déposé au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en paiement, « en constatation de droits, en sursis à exécution de jugement d'évacuation et en contestation de mesures de contrainte ».

Cette requête était dirigée contre les C_____, en lien avec le studio du 6^{ème} étage situé dans l'immeuble sis _____ à Genève. L'on comprend de cette requête que A_____ prétend être le sous-locataire dudit logement, et qu'il proteste contre son évacuation dudit logement par un huissier judiciaire. Cette requête ne comporte pas de réelles conclusions. Elle mentionne toutefois un montant de 17'000 fr. qui serait dû par la partie adverse.

g. A_____ et les C_____ ont été convoqués le 14 septembre 2015 à une audience appointée au 27 octobre 2015.

La convocation de A_____ a été retournée avec la mention « non réclamé » à la Commission de conciliation, qui l'a lui adressée à nouveau sous pli ordinaire.

h. Par courrier du 23 octobre 2015, B_____ a déclaré intervenir dans la procédure et « conclu à ce que l'évacuation se fasse ». Elle ajoutait qu'elle ne pourrait pas assister à l'audience « de ce mardi 28 octobre 2015 ».

i. Le dossier de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ne permet pas d'établir si l'audience du 27 octobre 2015 a été tenue, respectivement si une ou des parties y ont comparu.

EN DROIT

1. 1.1 La chambre des baux et loyers de la Cour de Justice est compétente pour connaître des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers, ainsi que des recours dirigés contre les décisions au fond de la commission de conciliation en matière de baux et loyers (art. 122 LOJ).

1.2 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 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, 2^{ème} ed., 2013, n. 9 ad art. 308 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).

L'appel n'est pas recevable contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 lit. a CPC).

1.3 Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 lit. a CPC). Le recours doit être déposé dans les 30 jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 CPC). Ce délai est de 10 jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 2 CPC).

1.4 En l'espèce, la décision entreprise est une décision finale de première instance, puisqu'elle met fin à la procédure.

La Cour comprend de la requête déposée en conciliation que les recourants ont requis le paiement 17'000 fr., et qu'ils protestent s'agissant de l'exécution de leur évacuation du logement par un huissier judiciaire.

En tant qu'elle porte sur l'aspect de la demande en paiement de 17'000 fr., la voie d'appel est ouverte. En revanche, en tant que l'acte porte sur l'exécution d'un jugement, il est soumis à la voie du recours.

Le délai de 10 jours, prévu par l'art. 321 al. 2, et à fortiori des délais de 30 jours prévus par les art. 321 al. 1 et 311 al. 1 CPC a été respecté, de sorte que tant l'appel que le recours sont recevables.

2. L'intimé considère que l'appel de B_____ est irrecevable, cette dernière n'ayant pas été partie à la procédure de première instance.

2.1 Bien que le CPC ne traite pas explicitement de la qualité pour appeler ou recourir, il est admis que ce sont avant tout les parties à la procédure qui disposent de cette qualité (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 12 ad intro. art. 308-334 CPC). L'intervenant accessoire peut également contester le jugement statuant sur l'admission de son intervention (art. 75 al. 2 CPC) et, cas échéant, le jugement au fond (art. 76 al. 1 CPC; JEANDIN, op cit, n. 13 ad intro. art. 308-334 CPC).

Quiconque rend vraisemblable un intérêt juridique à ce qu'un litige pendant soit jugé en faveur de l'une des parties, peut en tout temps intervenir à titre accessoire et présenter au Tribunal une requête en intervention à cet effet (art. 74 CPC). La requête en intervention doit indiquer le motif de l'intervention de la partie en faveur de laquelle elle est déposée, après quoi le Tribunal statue sur la requête après avoir entendu les parties, et la décision peut faire l'objet d'un recours (art. 75 CPC). L'intervenant peut accomplir tous les actes de procédure compatibles avec l'état du procès qui sont utiles à la partie principale dont il soutient la cause (art. 76 al. 1 CPC), mais ces actes ne sont pas considérés s'ils contredisent les déterminations de la partie principale (art. 76 al. 2 CPC).

2.2 En l'espèce, B_____ a déclaré intervenir à la procédure le 23 octobre 2015, au stade de la conciliation, ce qui n'est pas exclu (HALDY, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 74 CPC).

Elle a indiqué intervenir en faveur des C_____, puisqu'elle a demandé que l'évacuation se fasse, A_____ n'étant pas en mesure de payer le loyer selon elle.

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers n'a pas statué sur la requête en intervention avant de rayer la cause du rôle. Sa décision n'a par ailleurs pas été notifiée à B_____, l'intervenante accessoire, dans le cadre de l'écriture du 27 novembre 2015, intervient d'une manière qui contredit les déterminations de la partie principale en faveur de laquelle elle était intervenue, puisqu'elle remet en cause une décision qui raye la cause du rôle, et met ainsi fin aux conclusions prises à l'encontre de la partie principale. L'appel, respectivement le recours de

B_____ ne peut ainsi être considéré, conformément à l'art. 76 al. 2 CPC, de sorte qu'il sera déclaré irrecevable pour ce motif.

3. L'appelant invoque son droit d'être entendu et l'art. 6 CEDH à l'appui de sa demande d'être entendu oralement en audience.

Ce droit constitutionnel de nature formelle, permet aux parties de s'exprimer sur les éléments de la procédure, mais n'impose pas un déroulement oral de ce droit, qui est également respecté lorsque les parties ont pu s'exprimer par écrit (HALDY, op. cit., n. 4 ad art. 53 CPC).

Il ne sera en conséquence pas donné suite à cette conclusion préalable.

4. **4.1** L'art. 29 de la Cst. fed. prévoit la garantie constitutionnelle du droit d'être entendu, laquelle comporte plusieurs facettes, dont le droit d'obtenir une décision motivée permettant aux parties de se déterminer sur les arguments retenus par l'autorité dans la procédure, de comprendre les motifs d'une décision et de décider d'un éventuel recours ainsi que des griefs à invoquer (MAHON, Petit commentaire de la Constitution Fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, p. 268, lit. e).

Selon l'art. 238 lit. d et g CPC, la décision contient le dispositif et, le cas échéant, les considérants. La mention de ce que les considérants du jugement ne figurent que le cas échéant, doit se comprendre en lien avec l'art. 239 CPC qui permet au Tribunal de choisir de notifier une décision d'emblée motivée ou seulement un dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 238 CPC).

Ainsi, en vertu de leur droit d'être entendues, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de faits et de droit retenus par le Tribunal pour parvenir au dispositif. Par ailleurs, la décision contestée ne fait aucune mention de la possibilité d'obtenir les considérants sur demande au sens de l'art. 239 CPC.

4.2 En espèce, la motivation de la décision de rayer la cause du rôle ne ressort pas de la décision entreprise. La seule mention « vu l'irrecevabilité de l'acte (art. 59 et 132 CPC) » n'est pas suffisante, ne serait-ce que parce que l'art. 59 al. 2 CPC comprend différentes causes de refus d'entrer en matière, lesquelles sont énumérées aux lit. a à f de cette disposition.

Les parties doivent pouvoir comprendre pour quel motif une juridiction refuse de donner suite à une demande. La seule mention de deux dispositions, dont l'une prévoit plusieurs causes de refuser d'entrer en matière, ne permet assurément pas aux parties de comprendre les motifs qui ont conduit la Commission à déclarer la demande irrecevable.

4.3 L'art. 238 lit. c CPC prévoit que la décision doit également désigner les parties. La désignation des parties apparaît insuffisante dans la décision entreprise, puisque l'intervenante n'a pas été mentionnée.

4.4 Pour les motifs qui précèdent, la décision entreprise sera annulée et l'affaire renvoyée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, afin qu'elle rende une nouvelle décision désignant précisément les parties, et comportant une motivation compréhensible par ces dernières.

- 5.** 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).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel, respectivement le recours, interjetés le 27 novembre 2015 par A_____ contre la décision DCBL/950/2015 rendue le 27 octobre 2015 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/18055/2015.

Déclare irrecevable l'appel, respectivement le recours, interjetés par B_____ le 27 novembre 2015 contre la même décision.

Au fond :

Annule la décision DCBL/950/2015 du 27 octobre 2015 de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Renvoie la cause à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers pour nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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. 1.4.