

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18675/2014

ACJC/581/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 AVRIL 2016

Entre

- 1) **A** _____, ayant son siège social _____, Genève,
- 2) **Monsieur B** _____, domicilié _____, (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 août 2015, tous deux représentés par C _____, _____, (VD),

et

D _____, intimée, représentée par E _____, _____, Genève,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/926/2015 du 18 août 2015, reçu par les parties le 25 août 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions en paiement de A_____ et de B_____ (chiffre 1 du dispositif), réservé la suite de la procédure (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que la prétention émise dans l'écriture du 29 mai 2015 des précités, correspondant à une demande d'indemnité pour plus-value de 30'000 fr., ne présentait pas de lien de connexité avec la demande initiale, portant sur la contestation du congé.

- B. a.** Par acte expédié le 10 septembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ledit jugement. Ils concluent, principalement, à ce que le chiffre 1 du dispositif de celui-ci soit réformé en ce sens que "la modification de la demande contenue dans la réponse à la demande reconventionnelle, tendant au paiement d'une indemnité pour la plus-value du café restaurant de 30'000 fr., sous réserve d'amplification, est recevable et admise". Subsidiairement, ils concluent à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au Tribunal, afin qu'il statue dans le sens précité.

b. Dans sa réponse du 14 octobre 2015, D_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué et à la condamnation de A_____ et B_____ "en tous les dépens et frais d'exécution".

c. Les parties ont été informées le 11 novembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

- C. a.** Par contrat du 24 novembre 2008, D_____, bailleresse, a remis à bail à A_____ et à B_____, locataires, une arcade commerciale de 91 m² au rez-de-chaussée droit de l'immeuble sis 1_____ à Genève, pour une durée initiale de 5 ans, du 1^{er} décembre 2008 au 30 novembre 2013, se renouvelant ensuite tacitement de cinq en cinq ans, le préavis de résiliation étant de six mois. Le loyer annuel, indexé à l'ISPC, a été fixé à 26'688 fr. charges non comprises.

Les locataires ont été autorisés à faire exécuter à leurs frais, sans aucune participation de la bailleresse, les travaux selon les devis et le plan annexés faisant partie intégrante du bail (art. 2. let. a des dispositions particulières du bail). En dérogation à l'art. 20 al. 4 des conditions générales pour locaux commerciaux, les travaux réalisés par les locataires étaient réputés amortis sur la durée du bail et ne donneraient par conséquent droit à aucune indemnité ou participation de la bailleresse, ceci quelle que soit la date à laquelle les locaux seraient restitués

(art. 2 let. b). A titre de participation, la bailleresse a mis à disposition les locaux gratuitement du 1^{er} décembre 2008 au 28 février 2009, afin de permettre aux locataires d'effectuer les travaux (art. 2 let. c). Une fois les travaux terminés, les locataires s'engageaient à fournir à la bailleresse une copie des factures y relatives, représentant un montant total d'environ 79'000 fr. (art. 2 let. d).

Les locataires exploitent dans l'arcade un café-restaurant à l'enseigne "F_____".

b. Par avis officiel du 13 août 2014, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 30 septembre 2014, sur la base de l'art. 257 f al. 3 CO, faisant référence à une mise en demeure envoyée le 7 juillet 2014 aux locataires.

c. Par requête du 12 septembre 2014, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 12 novembre 2014 et portée devant le Tribunal le 10 décembre 2014, les locataires ont conclu, avec suite de dépens, principalement, à l'annulation de la résiliation et, subsidiairement, à une prolongation de bail de six ans.

d. Par mémoire de réponse du 21 avril 2015, la bailleresse a conclu, avec suite de dépens, à la validité du congé et au refus de toute prolongation de bail. Reconventionnellement, elle a conclu à l'évacuation des locataires avec exécution par la force publique un mois après l'entrée en force du jugement.

e. Dans leur réponse du 29 mai 2015 à la demande reconventionnelle, les locataires ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal les autorise à modifier les conclusions prises dans leur requête du 10 décembre 2014. Ils ont requis, principalement, la nullité du congé, subsidiairement, l'annulation de celui-ci, plus subsidiairement, une prolongation du bail de six ans et, en toute hypothèse, le rejet de la demande reconventionnelle. Au sujet de la prolongation, ils ont fait valoir que la "cessation de l'amortissement des investissements consentis pour l'acquisition du café-restaurant" était de nature à mettre en péril l'existence de A_____.

Plus subsidiairement encore, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal condamne D_____ à l'immédiat versement en faveur de A_____ d'un montant de 30'000 fr., autorise cette dernière à agir ultérieurement à l'encontre de la bailleresse pour le solde de ses prétentions s'agissant de l'indemnité pour la plus-value du café-restaurant "F_____" et rejette la demande reconventionnelle.

A l'appui de ces dernières conclusions, les locataires ont allégué que depuis la conclusion du bail, ils avaient investi approximativement 150'000 fr. dans des travaux d'aménagement. Ils n'avaient "aucune idée quant au montant de la plus-value du café restaurant, dès lors qu'aucune expertise" n'avait encore été effectuée.

f. Par ordonnance du 1^{er} juin 2015, le Tribunal a invité les parties à se déterminer au sujet de la recevabilité de la modification de la demande des locataires et dit que la cause serait gardée à juger sur cette question.

g. La bailleuse a contesté le lien de connexité de la demande en paiement formée par les locataires le 29 mai 2015, avec l'action initiale en contestation du congé.

Les locataires se sont référés à leur écriture du 29 mai 2015.

EN DROIT

- 1.** **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.

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.

- 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.

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).

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, 2^{ème} 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 1^{er} 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).

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 originaire. 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

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.

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).

* * * * *

**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 Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maité 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. 1.1).