REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/206/2021 **ACJC/543/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 19 AVRIL 2022

Entre

Monsieur A_____, p.a. B_____, _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 octobre 2021, comparant par Me Christian LUSCHER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, domiciliés chemin _____, intimés, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.04.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/871/2021 du 22 octobre 2021, expédié par pli recommandé le 25 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers a, sur incident d'irrecevabilité, principalement déclaré recevable la demande formée le 6 janvier 2021 par D_____ et C_____ à l'encontre de A_____ (ch. 1 du dispositif), suspendu la procédure jusqu'à droit jugé sur la question du loyer maximal autorisé par les autorités administratives compétentes (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2, *recte : 3*) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3, *recte : 4*).

En substance, les premiers juges ont considéré que le litige portait sur une question distincte (soit le loyer du 1er décembre 2015 au 30 novembre 2020) de celle faisant l'objet d'une transaction judiciaire entrée en force (soit le loyer à compter du 1er décembre 2020), de sorte qu'il ne se heurtait pas à l'exception de force jugée. La requête était dès lors recevable. Dans la mesure où une décision à venir en matière de fixation du loyer sur la base de la LDTR était décisive pour l'issue du litige, il se justifiait de suspendre la procédure jusqu'à droit jugé sur cette question.

B. **a.** Par acte déposé le 17 novembre 2021 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la Cour, ceci fait, déclare irrecevable la demande en fixation judiciaire du loyer déposée par D_____ et C_____. Préalablement, il requiert une comparution personnelle des parties.

b. Dans leur réponse du 20 décembre 2021, D_____ et C_____ ont conclu au déboutement de A_____.

c. Par courrier du 11 janvier 2022, A_____ a renoncé à répliquer et a persisté dans les termes de son appel.

d. Les parties ont été avisées le 11 janvier 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____ et D_____ sont tous deux locataires d'un appartement de six pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1_____ à E_____ depuis le 1er décembre 2015. L'appartement est propriété de A_____.

b. A teneur du contrat de bail précité, le loyer mensuel net était initialement fixé à 2'300 fr., provision pour charges d'eau chaude et de chauffage de 200 fr. mensuels en sus.

c. Le 30 novembre 2020, les parties ont signé un procès-verbal de conciliation, suite à la saisine, le 2 octobre 2020, par C_____ et D_____, de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, d'une demande de baisse de loyer

fondée principalement sur la méthode absolue, subsidiairement sur des critères relatifs (cause C/2_____/2020).

A teneur de cette transaction judiciaire, le loyer net de l'appartement précité a été fixé au montant de 2'200 fr. par mois à compter du 1er décembre 2020.

Cette transaction judiciaire n'a pas été remise en cause par-devant les instances judiciaires.

d. Par requête formée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 6 janvier 2021, déclarée non conciliée le 8 mars 2021 et introduite par-devant le Tribunal le 18 mars suivant, C_____ et D_____ ont agi en fixation judiciaire de loyer, concluant à ce que celui-ci soit initialement fixé à la somme de 20'430 fr. par an, hors charges, à compter du 1er décembre 2015.

Les locataires se prévalent en substance de la nullité du loyer fixé à leur entrée dans les locaux du fait que, selon eux, des travaux de rénovation complète auraient été entrepris dans l'appartement sans que A_____ ne sollicitât d'autorisation en bonne et due forme en la matière auprès du département compétent.

e. Ensuite de la conclusion principale formée en premier lieu par A_____ dans sa réponse du 16 avril 2021 et visant à ce que le Tribunal déclare la demande irrecevable faute pour celle-ci de remplir les conditions de l'article 59 al. 2 let. e CPC et de se conformer au principe « *ne bis in idem* » consacré par cette disposition, le Tribunal a limité la procédure à cette question par ordonnance du 19 avril 2021 et imparti un délai à C_____ et D_____ pour le dépôt de leurs déterminations écrites à cet égard.

f. Par acte du 19 mai 2021, ces derniers ont requis la suspension de la procédure, motif pris de la dénonciation par leurs soins, les 18 et 25 mars 2021 auprès du Département du territoire (DT), des travaux de rénovation entrepris selon eux sans autorisation dans l'appartement litigieux par A_____. Dans leurs écritures, C_____ et D_____ exposent que, dans le cadre de leur représentation par F_____ SA (ci-après « F_____ ») s'agissant de la cause C/2_____/2020, celle-ci leur avait indiqué postérieurement à la conclusion de la transaction judiciaire du 30 novembre 2020 que le montant du loyer initial était probablement nul. A leurs dires, la question du montant du loyer concernant la période antérieure au 1er décembre 2020 n'avait ainsi jamais été discutée.

g. Dans leurs déterminations subséquentes du 21 mai 2021, C_____ et D_____ ont conclu à la recevabilité de la demande tout en sollicitant du Tribunal qu'il se prononce en premier lieu sur leur requête de suspension préalable. Ils ont argué ce faisant de la différence d'objet du litige entre la cause C/2_____/2020 et la présente procédure, notamment du fait que les périodes visées par les demandes ne sont pas les mêmes, celles-ci concernant des dates

postérieures, respectivement antérieures, au 1er décembre 2020, date de la prise d'effet de la transaction judiciaire.

h. Par écritures des 28 mai et 7 juin 2021, A_____ s'est opposé à la suspension de la procédure et a persisté dans ses conclusions en irrecevabilité.

i. C_____ et D_____ ont répliqué les 7 et 18 juin 2021.

j. Le 2 juillet 2021, le Tribunal a gardé la cause à juger sur les questions de la suspension et de la recevabilité de la demande.

EN DROIT

1. **1.1** La décision attaquée est une décision incidente de première instance laquelle peut faire l'objet d'un recours immédiat (art. 237 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

L'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, les intimés ont conclu à la fixation initiale du loyer à 20'430 fr. par an et à la restitution du trop-perçu d'un montant de 35'850 fr. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ouverte.

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.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., Berne, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelant sollicite tout d'abord l'audition des parties par la Cour.

2.1 Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé.

2.2 En l'espèce, l'appelant n'a pas exposé pour quelle raison l'audition des parties devrait être ordonnée dans le cadre de l'appel. Il en découle que l'appel, rédigé par un avocat, ne remplit pas les exigences de motivation sur ce point et qu'il ne peut être donné suite à cette conclusion qui est ainsi irrecevable (ACJC/1359/2016 consid 2.3).

3. L'appelant reproche ensuite au Tribunal d'avoir considéré que la requête ne se heurtait pas à l'autorité de chose jugée et était recevable. Il soutient en effet que l'identité des parties et des prétentions, attachées au même immeuble, permet de conclure que la transaction judiciaire couvrait également le montant du loyer pour la période antérieure au 1er décembre 2020.

3.1 Aux termes de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, le juge n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, parmi lesquelles figure l'exigence que le litige ne fasse pas l'objet d'une décision entrée en force (arrêt du Tribunal fédéral 4A_481/2017 du 25 juillet 2018 consid. 3.1). D'après l'art. 208 al. 1 CPC, la transaction (judiciaire) passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et signée par les parties. En vertu de l'art. 208 al. 2 CPC, elle a les effets d'une décision entrée en force : elle a force exécutoire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_150/2020 du 17 septembre 2020 consid. 2.2 et les références citées).

La transaction judiciaire au sens de l'art. 208 CPC est passée par les parties en cours de procédure, soit directement devant l'autorité ou le juge, soit hors de sa présence, mais pour lui être remise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_150/2020 du 17 septembre 2020 consid. 2.2 et les références citées).

La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès (ATF 139 III 133 consid. 1.3). Le juge se borne à en prendre acte; il ne rend pas de décision judiciaire, même si, formellement, il raye la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC). Toutefois, l'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée, notamment pour vice du consentement (art. 23 ss CO), que comme celle d'un jugement, par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_150/2020 du 17 septembre 2020 consid. 2.2 et les références citées).

Il y a chose jugée sur un même objet quand, dans l'un et l'autre procès, les parties ont soumis au juge la même prétention en se fondant sur les mêmes faits (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; 136 III 123 consid. 4.3.1; 116 II 738 consid. 2a; 105 II 151/152 consid. 1 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A_481/2017 du 25 juillet 2018 consid. 3.1; 5A_337/2008 du 15 juillet 2008 consid. 4.1). L'identité de l'objet du litige s'entend au sens matériel; il n'est cependant pas nécessaire, ni même déterminant, que les conclusions soient formulées de manière identique (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; 128 III 284 consid. 3b; 123 III 16 consid. 2a; 121 III 474 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_481/2017 du 25 juillet 2018 consid. 3.1; 5A_337/2008 du 15 juillet 2008 consid. 4.1). Le Tribunal fédéral a admis que, même si elle s'en écarte par son intitulé, une nouvelle conclusion aura un objet identique à celle déjà jugée, si elle était déjà contenue dans celle-ci, si elle est simplement son contraire ou si elle ne se pose qu'à titre préjudiciel, alors que, dans le premier procès, elle se posait à titre principal (ATF 123 III 16 consid. 2a; 121 III 474 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_337/2008 du

15 juillet 2008 consid. 4.1). L'identité de l'objet s'étend en outre à tous les faits qui font partie du complexe de faits, y compris les faits dont le juge n'a pas pu tenir compte parce qu'ils n'ont pas été allégués, qu'ils ne l'ont pas été selon les formes et à temps ou qu'ils n'ont pas été suffisamment motivés (ATF 139 III 126 consid. 3.1; 116 II 738 consid. 2b et 3; 115 II 187 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_481/2017 du 25 juillet 2018 consid. 3.1; 5A_337/2008 du 15 juillet 2008 consid. 4.1).

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de s'exprimer sur cette question dans le cadre d'une procédure similaire portant sur un contrat de bail. Suite à une demande de baisse de loyer fondée sur le taux hypothécaire, les parties avaient conclu une transaction judiciaire fixant le loyer à compter du 1er juillet 2012. Les locataires avaient ensuite, dans une seconde procédure, sollicité la fixation judiciaire du loyer initial en raison de l'absence de formule officielle, qui avait été accordée par les tribunaux jusqu'au 30 juin 2012. Le Tribunal fédéral a confirmé les décisions cantonales, en tant qu'elles fixaient le loyer du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012, tout en considérant que le loyer fixé à partir du 1er juillet 2012 était couvert par la transaction revêtant autorité de chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_150/2020 du 17 septembre 2020 consid. 2.3).

A l'inverse, dans le cadre d'une procédure concernant un contrat de travail, le Tribunal fédéral a considéré qu'il y avait identité de prétentions dans la mesure où, même si le libellé de ces dernières était différent (conclusions constatatoires en nullité de la résiliation du contrat de travail et action en paiement d'une somme d'argent), la somme d'argent réclamée avait été versée dans le cadre de la transaction judiciaire ayant clos la première procédure. Admettre la seconde procédure aurait abouti cas échéant à un double paiement fondé sur les mêmes principes juridiques et les mêmes faits. De plus, les parties avaient stipulé dans la transaction judiciaire qu'elles n'avaient plus de revendications à faire valoir l'une contre l'autre au titre de l'exécution du contrat de travail (arrêt du Tribunal fédéral 4C.21/2002 du 4 avril 2002 consid. 4).

3.2 Il s'agit de déterminer en l'espèce si les prétentions des intimés faisant l'objet de la présente procédure sont matériellement identiques à celles ayant fondé la première procédure et ayant donné lieu à la transaction judiciaire du 30 novembre 2020.

A cet égard, les parties sont identiques dans les deux procédures et il s'agit du même appartement et du même complexe de faits. En revanche, les prétentions formulées par les intimés ne sont matériellement pas identiques : dans la première procédure, le loyer visé portait sur le futur, à compter, sur la base de l'accord entre les parties, du 1er décembre 2020. Dans la présente procédure, les prétentions en fixation judiciaire du loyer portent sur la période du 1er décembre 2015 au 30 novembre 2020, soit une période antérieure. Partant, ces prétentions sont matériellement distinctes quand bien même elles portent sur le loyer du même appartement.

L'appelant ne peut pas non plus être suivi, lorsqu'il affirme que la transaction judiciaire couvrirait l'entier du loyer, soit également le loyer à compter du 1er décembre 2015. En effet, les prétentions en baisse de loyer ont été formulées pour le futur et n'ont pas porté sur le loyer antérieur. Par ailleurs, la transaction judiciaire ne prévoit pas que les parties n'ont plus de prétentions à faire valoir l'une envers l'autre au titre du contrat de bail. Considérer que la transaction judiciaire pourrait couvrir le loyer antérieur reviendrait à lui conférer un champ d'application plus large que les prétentions formulées, ce qui ne peut être déduit du texte de la transaction. Par conséquent, la transaction judiciaire doit être considérée comme portant exclusivement sur le montant du loyer à compter du 1er décembre 2020 pour cette raison également.

C'est ainsi à raison et conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière que le Tribunal a retenu que le montant du loyer entre le 1er décembre 2015 et le 30 novembre 2020 n'était pas couvert par l'autorité de chose jugée et a déclaré la requête des intimés recevable.

Par ailleurs, le manque d'identité des prétentions a pour conséquence que la proximité temporelle entre les deux procédures n'est pas contraire à la bonne foi, puisque la seconde procédure porte sur un objet distinct et ne remet pas en question la première.

Infondé, le grief de l'appelant sera rejeté.

4. L'appelant ne remet pas en cause l'opportunité de la suspension prononcée par le Tribunal, de sorte qu'il n'y a pas lieu de revenir sur cette dernière. Partant, le jugement attaqué sera intégralement confirmé.

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 (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 17 novembre 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/871/2021 rendu le 22 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/206/2021-4-OSL.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.