

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20927/2010

ACJC/1201/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 OCTOBRE 2013**

Entre

**Monsieur A.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2012, comparant par Me Pierre Gasser, avocat, 17, boulevard des Philosophes, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

**Monsieur B.**\_\_\_\_\_ et **Monsieur C.**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), intimés et appelants sur appel joint, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, 26, quai Gustave-Ador, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.10.2013.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 27 août 2012, expédié pour notification aux parties le 3 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la demande en paiement introduite par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ à l'encontre d'A.\_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> décembre 2010 (ch. 1 du dispositif), a condamné le dernier au paiement de la somme de 5'918 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 16 octobre 2009 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4 [recte : 3]), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5 [recte : 4]) et a indiqué les voies de droit (ch. 6 [recte : 5]).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'il appartenait au bailleur, A.\_\_\_\_\_, de prendre à sa charge les travaux nécessaires d'entretien du four à pizza équipant les locaux litigieux, dont B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ sont locataires, quand bien même les travaux avaient été effectués par ces derniers sans qu'il les avalise, et ce en vertu des règles sur la gestion d'affaires (art. 419 ss CO).

- B. a.** Par acte déposé le 4 octobre 2012 au greffe de la Cour de justice, A.\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ soient déboutés de toutes leurs conclusions.

Il fait par ailleurs valoir des faits nouveaux, en produisant deux procès-verbaux d'audience tenues les 12 décembre 2011 et 12 mars 2012 devant le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20925/2010, relative aux mêmes locaux et opposant les mêmes parties.

**b.** Simultanément à leur réponse du 7 novembre 2012 dans laquelle ils requièrent le déboutement du bailleur, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les intimés) forment un appel joint et concluent à ce que A.\_\_\_\_\_ soit condamné à leur verser la somme de 10'867 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010.

Ils font par ailleurs valoir des faits nouveaux, en produisant le jugement du Tribunal des baux et loyers rendus dans la cause C/20925/2010 susmentionnée, rendu le 29 octobre 2012, de même que le procès-verbal de transport sur place du 4 novembre 2011 auquel ledit jugement se réfère.

**c.** Le 10 décembre 2012, A.\_\_\_\_\_ a répondu à l'appel joint, sollicitant le déboutement des locataires.

**d.** Les parties ont été avisées le 12 décembre 2012 de la mise en délibération de la cause.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

---

**a.** En date du 1<sup>er</sup> mai 1999, A.\_\_\_\_\_, propriétaire, a remis en location à B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, locataires, deux arcades d'environ 98 m<sup>2</sup> avec arrière au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant à l'enseigne «D.\_\_\_\_\_».

**b.** Les locaux étaient équipés d'un four à pizza, dont il ressort des pièces produites et des témoignages recueillis en première instance, qu'il est fixé au sol.

Ledit four à pizza n'est pas mentionné sur le bail, mais a été vendu aux locataires la veille de leur entrée dans les locaux, dans le cadre d'un contrat de vente de fonds de commerce, avec d'autres éléments garnissant l'arcade, pour un montant de 25'000 fr.

Le contrat de vente de fonds de commerce a été passé entre E.\_\_\_\_\_ et les locataires, celui-ci indiquant lors de son audition par les premiers juges qu'il n'était pas propriétaire des biens en question, mais avait agi pour le compte de A.\_\_\_\_\_. E.\_\_\_\_\_ a conservé le prix de vente, d'entente avec A.\_\_\_\_\_, à titre de rémunération pour avoir trouvé les nouveaux locataires.

**c.** Le 12 février 2009, F.\_\_\_\_\_, maître ramoneur officiel, adressait aux locataires un rapport suite à son passage dans l'immeuble, indiquant avoir constaté qu'il y avait lieu de procéder à la réparation du four à pizza au niveau du raccord entre le conduit et la cheminée, précisant qu'il y avait à cet endroit un défaut d'étanchéité.

**d.** Les travaux ont été effectués quelques mois plus tard et payés par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, pour un montant total de 10'867 fr. 60.

**e.** Dans un courrier du 15 décembre 2009, F.\_\_\_\_\_ a confirmé que les travaux avaient été exécutés conformément à ce qu'il avait demandé.

**f.** La présente procédure porte sur le remboursement de la somme de 10'867 fr. 60 susmentionnées, que B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ estiment devoir être assumée par le propriétaire de l'immeuble, A.\_\_\_\_\_.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

## **EN DROIT**

**1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

**2. 2.1** 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, celles-ci porte sur une somme de 10'867 fr. 60, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

**2.2** 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.

**2.3** Il en va de même de l'appel joint (art. 313 CPC), qui est dès lors également recevable.

**2.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**3. 3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**3.2** En l'espèce, les faits nouveaux allégués et les pièces nouvelles produites par l'appelant sont recevables, puisque postérieures au dépôt des dernières écritures par-devant le Tribunal des baux et loyers dans le cadre de la présente procédure.

Il en va de même du jugement rendu le 29 octobre 2012 dans la cause C/20925/2010, produit par les intimés. En revanche, le procès verbal de transport sur place du 4 novembre 2011 n'est pas recevable, faute d'avoir été produit par les

parties en première instance, alors même qu'il était en leur possession depuis le 10 novembre 2011, soit plus de trois semaines avant le dépôt de leur ultime écriture.

4. La Cour retiendra donc pour établi que le four à pizza est propriété de B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ depuis le 30 avril 1999.

Comme l'a constaté la Cour dans la partie en fait, le four à pizza a été vendu aux intimés en début de bail, soit le 30 avril 1999, par l'intermédiaire d'un courtier, qui a conservé le prix de vente, d'entente avec le propriétaire, à titre de rémunération pour son travail.

Peu importe à cet égard que le four soit fixé au sol et ne puisse plus être séparé des locaux. En effet, dans l'hypothèse où ils viendraient à rompre le bail, les locataires auraient tout à fait la possibilité de vendre le four à pizza, avec leur fonds de commerce, au repreneur, étant précisé que le droit du bail permet aux locataires commerciaux de procéder à un transfert de bail (art. 263 CO) et donc d'imposer, à certaines conditions, un repreneur à leur propriétaire.

Il apparaît en outre que les travaux effectués portaient bien sur le four à pizza lui-même, à savoir sur son raccordement à la cheminée de l'immeuble.

Au vu de ce qui précède, il n'appartenait nullement au bailleur d'assumer le coût de cette réparation, le four à pizza ne faisant pas partie de la chose louée.

Le jugement entrepris devra dès lors être annulé et les intimés être déboutés de toutes leurs conclusions. L'appel joint sera ainsi rejeté.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 octobre 2012 par A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/873/2012 rendu le 27 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20927/2010-5-D.

Déclare recevable l'appel joint interjeté le 7 novembre 2011 par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_.

Déclare irrecevable la pièce nouvelle produite par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ sous n° 2 (procès-verbal de transport sur place du 4 novembre 2011), de même que les faits nouveaux auxquels elle se rapporte.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Statuant à nouveau :**

Déboute B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*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 10'000 fr.*