

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22856/2015

ACJC/1590/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 DECEMBRE 2016

Entre

HOIRIE DE FEU A_____, soit pour elle, **Madame B_____**, **Madame C_____** et **Monsieur D_____**, p.a. **E_____**, _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2016, comparant par Me Jean-Charles SOMMER, avocat, place Longemalle 16, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, aux fins des présentes,

et

F_____, sise _____, intimée, représentée par **G_____**, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.12.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/607/2016 du 29 juin 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevables les conclusions motivées déposées le 1^{er} juin 2016 par l'Hoirie de A____, soit pour elle B____, C____ et D____, à l'encontre de F____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conclusions prises par devant-eux n'avaient pas été soumises à la tentative préalable de conciliation et que la bailleresse n'avait pas agi devant le Tribunal pour faire valider la hausse de loyer du 1^{er} octobre 2015. Les conclusions prises étaient, partant, irrecevables.

- B. a.** Par acte déposé le 18 juillet 2016 au greffe de la Cour de justice, l'Hoirie de A____, soit pour elle B____, C____ et D____ (ci-après : la bailleresse) forme appel contre ce jugement. A titre préalable, elle sollicite l'apport de la procédure C/22856/2015 et l'annulation du jugement. Cela fait, elle conclut à ce qu'il soit ordonné au Tribunal de reprendre la procédure au stade où il en a été saisi soit le 1^{er} juin 2016 et au déboutement de tout opposant de toutes autres conclusions.

Elle produit une pièce nouvelle, soit une requête en restitution de délai déposée au Tribunal dans la présente cause.

b. Par réponse du 15 août 2016, F____ conclut au rejet de l'appel.

c. Par réplique du 1^{er} septembre 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a produit une pièce nouvelle, soit un jugement du Tribunal du 18 août 2016 dans la présente cause.

d. Les parties ont été avisées le 26 septembre 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

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

a. Par contrat du 3 septembre 2010, l'Hoirie de feu A____, propriétaire de l'immeuble sis _____ à Genève, en qualité de bailleresse, et F____, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail portant sur une arcade d'environ 124 m² au rez-de-chaussée et un local d'environ 82 m² au sous-sol de l'immeuble précité.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un restaurant.

Le bail a été conclu pour une durée de quinze ans, du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2025, renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation six mois au moins avant la fin du bail. Le loyer annuel a été fixé à 96'000 fr.

L'acompte provisionnel en couverture des frais de chauffage et eau chaude était de 6'000 fr. par an, soit 500 fr. par mois.

b. Le 27 août 2015, la bailleuse a adressé à la locataire le décompte de chauffage pour la période du 1^{er} mai 2014 au 30 avril 2015, de 6'643 fr. 40 après déduction d'un montant de 7'000 fr.

Le 7 septembre 2015, la locataire a contesté ce décompte et demandé des explications, que la bailleuse lui a données dans une réponse du 1^{er} octobre 2015.

c. Le même jour, soit le 1^{er} octobre 2015, la bailleuse a adressé à la locataire un avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail portant l'acompte provisionnel à 14'400 fr. par année dès le 1^{er} janvier 2016.

d. Par requête en annulation d'une modification du contrat, subsidiairement en demande de report des effets d'une modification du contrat, déposée le 29 octobre 2015 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, F_____ a conclu principalement, à l'annulation de l'avis de majoration ou d'autres modifications du bail du 1^{er} octobre 2015 et au déboutement de l'Hoirie de A_____, composée de B_____, C_____ et D_____, de toutes autres conclusions.

e. A l'issue de l'audience du 4 mai 2016 et vu l'échec de la tentative de conciliation, la Commission de conciliation a autorisé la bailleuse à procéder et dit que la procédure était gratuite.

f. Par conclusions motivées du 1^{er} juin 2016, la bailleuse a saisi le Tribunal et conclu, préalablement, à ce que l'action soit déclarée recevable, principalement au déboutement de F_____ de toutes ses conclusions, à la condamnation de celle-ci à payer, pour la période du 1^{er} mai 2014 au 30 avril 2015, 13'643 fr. 40 de charges plus intérêts à 5% dès le 30 septembre 2015, sous imputation de 7'000 fr. et à la confirmation de la répartition des frais d'eau chaude et de chauffage selon le décompte de la régie.

Elle a exposé en substance que les décomptes de chauffage adressés à la locataire étaient exacts et qu'en application de l'art. 257b CO ceux-ci étaient dus.

Après avoir fixé un délai à B_____, C_____ et D_____ pour lui communiquer les conclusions soumises à la conciliation munies du timbre humide et reçu les documents demandés, le Tribunal a rendu le jugement querellé.

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).

1.2 En l'espèce, la bailleresse a conclu devant le Tribunal à la condamnation de la locataire à lui verser la somme en capital de 13'643 fr. 40 sous imputation de 7'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse des dernières conclusions est inférieure à 10'000 fr.

Seule la voie du recours est ouverte, malgré l'indication erronée figurant au pied du jugement querellé (ATF 133 II 396 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_338/2013 du 2 décembre 2013 consid. 1.2).

1.3. La teneur quasi identique (seuls les termes "appel" et "recours" divergent) des art. 321 al. 1 et 311 al. 1 CPC fait apparaître que les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont *mutatis mutandis* celles qui prévalent pour l'appel, de sorte qu'il convient de se référer pour l'essentiel aux principes applicables au mémoire d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5D_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 2).

Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Elles doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. Le fait que la maxime d'office soit aussi applicable en instance cantonale de recours n'y change rien. La maxime inquisitoire ne concerne que la manière de réunir la matière du procès, mais non la façon dont les conclusions doivent être formulées afin qu'il puisse être entré en matière. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation. Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice (ATF 137 III 617 consid. 4 à 6, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373).

Lorsqu'elle examine le mémoire de recours, l'autorité doit distinguer selon que le recourant est ou non représenté par un avocat. S'il ne l'est pas, il suffit alors que sa

formulation permette de bonne foi de discerner ce que le Tribunal cantonal devrait décider (Tribunal cantonal de Bâle-campagne du 15 octobre 2013 (410 13 259) consid. 2).

1.3.1 En l'espèce, la recevabilité des conclusions de la recourante tendant à ce qu'il soit ordonné au Tribunal de reprendre la procédure au stade où il en a été saisi, soit le 1^{er} juin 2016, s'agissant d'un recours contre un jugement d'irrecevabilité, est douteuse, en particulier compte tenu du fait que la recourante est représentée par un avocat. Dans la mesure où le recours doit être rejeté (cf. ci-dessous), il n'y a pas lieu d'examiner cette question.

Pour le surplus, le recours a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits. Il sera considéré comme recevable.

1.4 L'instance de recours connaît de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. 2.1 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 Les pièces nouvelles produites par la recourante sont irrecevables. Elles ne sont de toute façon pas pertinentes pour l'issue du litige. Les conclusions de la recourante tendant à l'apport de la procédure sont sans objet, puisque le dossier est demandé d'office au Tribunal (art. 326 al. 1 CPC).

3. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir fait preuve d'excès de formalisme en niant que ses conclusions motivées du 1^{er} juin 2016 tendaient à la validation de la hausse contestée.

3.1. Si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent l'avis de majoration. L'alinéa 1 est aussi applicable lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (art. 270b CO).

Si l'autorité de conciliation, qui ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel en la matière, ne parvient pas à amener les parties à un accord, il appartient au bailleur qui maintient sa hausse de loyer de saisir le tribunal compétent conformément à l'art. 274f al. 1 CO. Le bailleur est forclos s'il renonce à saisir le juge (MONTINI, WAHLEN, Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI éd., 2010, n. 13 ad art. 270b CO).

3.1.1 La procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC).

Les conclusions de la demande doivent correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 CPC al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 lit. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. lit. b CPC). L'objet de la demande peut se distinguer de celui sur lequel a porté la tentative de conciliation et qui est mentionné dans l'autorisation de procéder si la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la prétention d'origine ou, à défaut, si la partie adverse consent à la modification de la demande (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1).

Il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur lesquels elles sont fondées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1; ATF 139 III 126 consid. 3.2.3 et réf.).

3.2 En l'espèce, la procédure soumise à la conciliation avait pour objet la contestation de l'avis de majoration adressé par la recourante à l'intimée le 1^{er} octobre 2015. En revanche, les conclusions prises par la recourante devant le Tribunal le 1^{er} juin 2016, telles qu'elles ressortent des éléments de faits allégués, concernaient le paiement de frais accessoires antérieurs à l'avis de majoration précité. Ces prétentions nouvelles, quand bien même elles concernaient aussi des frais accessoires, n'étaient pas admissibles au regard de l'art. 227 CPC, leur fondement étant différent de celles soumises à la conciliation, et la partie adverse n'ayant pas consenti à cette modification. Dès lors, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que les conclusions dont ils étaient saisis n'avaient pas été soumises à l'essai préalable de conciliation, et étaient, partant, irrecevables.

Le grief est infondé. Le recours sera dès lors rejeté.

- 4.** 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 le recours interjeté le 18 juillet 2016 par HOIRIE DE FEU A_____, soit pour elle, B_____, C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/607/2016 rendu le 29 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22856/2015-9-L.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.