

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26105/2009

ACJC/1149/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011

Entre

Monsieur K_____, domicilié _____ (France), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 septembre 2010, comparant par Me Peter Pirkl, avocat, 6, rue de Rive, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

Monsieur V_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Antoine Boesch, avocat, 8-10, rue de Hesse, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 20 septembre 2010, communiqué aux parties par plis du 7 octobre 2010, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable l'appel en cause formé par K_____ à l'encontre de V_____ (ch. 1), en lien avec la procédure instruite sous numéro de cause C/29868/2008, opposant A_____ et K_____, et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).
- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 8 novembre 2010, K_____ forme appel contre ce jugement, concluant principalement à l'annulation du jugement susmentionné et à ce que son appel en cause soit déclaré recevable.

Dans son mémoire de réponse du 10 décembre 2010, V_____ conclut à ce que K_____ soit débouté de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Il persiste pour le surplus dans ses conclusions au fond, pour le cas où l'appel en cause serait jugé recevable et conclut à ce que K_____ soit condamné aux dépens.

- C.** Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :

a) En date du 20 janvier 2006, feu B_____ et V_____, alors directeur de la fiduciaire T_____ SA - dissoute par suite de faillite le 11 novembre 2008 -, ont conclu un accord mentionnant notamment ce qui suit :

- « 1. *Monsieur B_____ met à disposition de Monsieur V_____ un montant de CHF 100'000.- (cent mille francs suisses), sans intérêts, pendant une durée de 30 mois au minimum.*
2. *En déduction de ce montant, Monsieur V_____ s'engage à prendre en charge, par compensation, diverses factures de Monsieur B_____ à hauteur de maximum CHF 1'300.- par mois. Monsieur B_____ s'engage pour sa part à ne pas demander à Monsieur V_____ de prendre en charge et déduire, sur le montant de CHF 100'000.- précité, plus de CHF 1'300.- de factures personnelles par mois.*
3. *Toujours en déduction des CHF 100'000.- précités viendront, également par compensation, les notes d'honoraires de Monsieur V_____ et/ou la société T_____ SA, ou tous autres mandataires ou auxiliaires désignés par Monsieur V_____, pour l'activité déployée pour le compte de Monsieur B_____, à concurrence de CHF 6'700.- (six mille sept cent [sic] francs suisses) par mois au maximum.*

4. *En cas d'honoraires dépassant la limite fixée sous chiffre 3 supra, Monsieur V_____ les répartira sur les mois suivants, de telle sorte à ne pas les dépasser.»*

b) Par contrat du 20 juin 2006, A_____, qui a été administrateur de T_____ SA de décembre 2001 à mai 2008, a remis à bail, en sous-location, à feu B_____ et au fils de ce dernier, K_____, agissant conjointement et solidairement, un appartement de 3,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève).

Le bail a été conclu pour une durée déterminée, soit du 1^{er} juillet 2006 au 31 mai 2007.

Le loyer a été fixé à 1'500 fr. par mois, charges comprises.

Le contrat précisait que si feu B_____ n'assumait plus le paiement des loyers, K_____ s'engageait à les régler lui-même, sans délai.

Le contrat prévoyait également la constitution d'une garantie de loyer de 4'500 fr.

c) V_____ soutient avoir versé en liquide à A_____, le 30 juin 2006, le montant de la garantie bancaire, à savoir 4'500 fr.

Il soutient en outre avoir versé, entre juillet 2006 et avril 2008, vingt-deux fois 1'500 fr., à titre de sous-loyer, pour le compte de B_____ et K_____, ceci en exécution de la convention du 20 janvier 2006.

A_____ conteste avoir reçu lesdits montants.

d) L'appartement a été occupé par K_____, à tout le moins de mi-août 2006 à fin décembre 2008 (durée admise par l'intéressé); selon le sous-bailleur, la sous-location aurait débuté le 1^{er} juillet 2006 (conformément au contrat signé) et l'appartement n'aurait été restitué qu'à la fin du mois de janvier 2009.

e) Par requête du 20 novembre 2008 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 25 mars 2009 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 24 avril 2009, A_____ a assigné K_____ en paiement de la somme de 16'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2006 à titre d'arriéré de loyer de l'appartement du 1^{er} juillet 2006 au 31 mai 2007, de la somme de 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2008 à titre d'indemnité pour occupation illicite dudit appartement du 1^{er} juin 2007 au 31 janvier 2009 et de 3'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2009 à titre de frais et honoraires d'avocat et d'huissier.

A l'appui de sa demande, A_____ a allégué que K_____ ne lui avait jamais versé de loyer pour la sous-location de l'appartement pendant toute la durée du bail et avoir dû engager une procédure en évacuation à son encontre à son

échéance. Il a ajouté qu'un jugement d'évacuation avait été rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 janvier 2008, dont l'exécution forcée avait été ordonnée par le Procureur général le 27 novembre 2008 pour le 1^{er} janvier 2009.

La procédure a été enregistrée sous numéro de cause C/29868/2008.

f) Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 18 juin 2009, K_____ a indiqué vouloir déposer un appel en cause à l'encontre de V_____.

A cette même audience, A_____ a admis avoir signé «un document provisoire qui indiquait que M. V_____ prendrait en charge le loyer de M. K_____».

Ce document, produit dans le cadre de la cause C/29868/2008, n'a en revanche pas été produit dans la présente cause.

g) Par requête déposée le 3 septembre 2009 par-devant la Commission de conciliation, déclarée non conciliée à l'audience du 9 décembre 2009 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2009, K_____ a formé un appel en cause à l'encontre de V_____ par lequel il a conclu, principalement, à ce que, dans l'hypothèse où le Tribunal des baux et loyers ferait droit aux conclusions de A_____ dans le cadre de la procédure inscrite sous numéro de cause C/29868/2008, V_____ soit condamné à sa place à payer la somme qu'il pourrait être condamné à verser à A_____.

A l'appui de ses conclusions, K_____ a allégué que V_____, par le biais du pacte du 20 janvier 2006 qu'il avait passé avec feu B_____, s'était joint au contrat de sous-location du 20 juin 2006 dont il était devenu débiteur du loyer par reprise de dette.

h) Dans ses conclusions du 11 mars 2010, V_____ a conclu à ce que l'appel en cause soit déclaré irrecevable.

Au fond, il a conclu à ce que, préalablement, l'apport de la procédure en résiliation de bail et en évacuation ayant opposé A_____ à K_____ soit ordonné et, principalement, au déboutement de A_____, ainsi qu'à sa condamnation en tous les frais et dépens, y compris une équitable indemnité valant participation aux honoraires d'avocat.

i) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que l'appel en cause avait été déposé dans les délai et forme requis, mais qu'il était incompétent à raison de la matière, les parties n'étant liées par aucun contrat de bail, ni par aucun autre type de contrat qui conférerait à V_____ la qualité de garant ou de codébiteur solidaire de K_____.

Le Tribunal des baux et loyers a dès lors déclaré irrecevable l'appel en cause formé par K_____.

j) Dans la procédure d'appel, K_____ soutient que la compétence de la juridiction des baux et loyers doit être admise en l'espèce, dans la mesure où le complexe de fait s'inscrit dans un litige relevant du droit du bail et dans la mesure où le caractère prédominant du litige relève également du droit du bail.

Relativement à la recevabilité de l'appel en cause, K_____ relève qu'elle doit être admise, au regard tant de la reprise de dette externe - admise en audience de comparution personnelle des parties du 18 juin 2009 par A_____ - qu'interne - à tout le moins par acte concluant - par V_____ s'agissant des loyers.

k) V_____ soutient quant à lui, d'une part, que la qualité de partie de K_____ n'est pas établie et, d'autre part, que la compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux et loyers fait défaut, le contrat liant les parties ne relevant en rien du bail à loyer.

l) Pour le surplus, l'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin.

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 avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.
2. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 aLPC).
3. Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 aLOJ).

La Chambre d'appel revoit dès lors la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître des nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile, n.15 ad art. 291 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC).

4. **4.1.** En vertu de l'art. 104 aLPC, une partie peut appeler un tiers en cause si elle a un intérêt direct à contraindre un tiers à intervenir au procès, a) soit qu'elle puisse faire valoir contre lui, si elle succombe, une prétention récursoire ou en dommages-intérêts, b) soit qu'elle entende lui opposer le jugement, c) soit enfin qu'elle fasse valoir contre lui des prétentions connexes à celles qui sont en cause.

4.2. Il convient en premier lieu d'examiner si la juridiction des baux et loyers est compétente à raison de la matière pour connaître du présent appel en cause, tant il est vrai que, de prime abord, les parties ne paraissent pas liées par un contrat de bail à loyer.

4.2.1. En vertu de l'art. 274a aCO, les cantons instituent des autorités cantonales, régionales ou communales de conciliation qui sont chargées, dans toute question relative aux baux de choses immobilières, de conseiller les parties, de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord, de rendre les décisions prévues par la loi, de transmettre les requêtes du locataire à l'autorité compétente lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante et de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.

Le législateur genevois a instauré une juridiction spéciale chargée de trancher les litiges relatifs au bail à loyer et au bail à ferme non agricole portant sur une chose immobilière. Elle est composée de juges du Tribunal de première instance et de la Cour de justice ainsi que de juges assesseurs choisis parmi les groupements représentatifs des locataires et parmi les milieux immobiliers (art. 56N al. 1, art. 29 al.1 et art. 35B aLOJ).

Conformément à l'art. 56M aLOJ, le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole au sens des titres VIIIe et VIIIe bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière (lit. a) ainsi que sur les litiges relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, du 18 avril 1975 (lit. b). Le Tribunal de première instance connaît, quant à lui, des contestations de nature civile ou commerciale que la loi n'attribue pas à une autre juridiction (art. 22 aLOJ).

D'une manière générale, la Cour a admis que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss aCO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'ancien art. 274b aCO (abrogé par l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur les fors en matière civile) dont il découle que la notion de «*litiges relatifs aux baux et loyers*» comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail (arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 2005, 4P.155/2005, consid. 3.3 et réf. citées; SJ 1998 p. 383; ATF 120 II p. 112).

La notion de «*litiges relatifs aux baux et loyers*» comprend ainsi les actions en vertu desquelles un bailleur principal fait valoir contre un sous-locataire des créances en rapport avec la jouissance de la chose louée (ATF 120 II p. 112;

JdT 1995 I 202) ou celles dans le cadre desquelles le demandeur invoque au premier chef des normes du droit du bail (SJ 1998 p. 384).

La juridiction des baux et loyers est également compétente pour connaître d'une prétention en dommages et intérêts fondée par exemple sur l'art. 41 CO lorsque cette prétention est l'accessoire d'une autre prétention fondée sur le bail à loyer, telle une demande d'évacuation (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 426, n. 3). De même, la compétence de la juridiction spéciale peut être retenue lorsqu'elle est saisie d'une action possessoire en réintégration fondée sur l'art. 927 CCS par une partie qui se voit priver de l'accès aux locaux et soutient être au bénéfice d'un bail toujours en vigueur ce que le bailleur conteste (arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 2005, 4P.155/2005).

La juridiction des baux et loyers est enfin compétente pour statuer sur les différends qui mettent en cause non seulement des bailleurs et des locataires ou fermiers, mais encore des tiers, en particulier les personnes qui ont émis des garanties en rapport avec des contrats de bail (ACJC/193/1997 K c/ SI P du 6 octobre 1997; ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998). À cet égard, le fondement légal de la prétention soulevée contre le tiers n'est pas décisif. La Cour d'appel a en particulier admis sa compétence pour examiner le litige opposant un bailleur à un tiers qui s'était porté fort des obligations du locataire et avait garanti ainsi la bonne exécution du contrat de bail, quand bien même les parties n'étaient pas liées par un tel contrat et que la garantie émise ne relevait pas de l'art. 257e CO (ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998).

4.2.2. En l'espèce, le fondement de l'appel en cause tient à la question d'une éventuelle reprise de dette par l'appelé en cause (ci-après : l'intimé), dette correspondant au sous-loyer dû par l'appelant en cause (ci-après : l'appelant) à sa partie adverse dans la procédure principale (ci-après : le demandeur principal).

En tant que le litige porte donc notamment sur la question de savoir laquelle des parties est débitrice du demandeur principal, s'agissant d'une créance reposant sur le droit du bail, la compétence *ratione materiae* de la Juridiction des baux et loyers ne saurait être d'emblée exclue. En effet, si la thèse de l'appelant devait être retenue, il y aurait lieu de considérer, à la lumière des jurisprudences ci-dessus (ACJC/1193/1997 K c/ SI P du 6 octobre 1997, ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998 et ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998), que la juridiction des baux et loyers peut effectivement connaître de cet aspect du litige également, puisque dans cette hypothèse, par la reprise de dette, l'intimé serait débiteur du sous-loyer à l'égard du demandeur principal.

Il appartiendra néanmoins au Tribunal de statuer définitivement sur sa compétence à raison de la matière, une fois l'instruction au fond menée à son

terme, à savoir lorsqu'il aura été déterminé si, oui ou non, l'intimé a repris la dette de sous-loyer de l'appelant.

4.3. La cause sera dès lors renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour qu'il instruisse le dossier au fond et rende une nouvelle décision.

- 5.** La procédure étant gratuite (art. 447 al. 1 LPC), il ne saurait être octroyé de dépens. L'intimé sera donc débouté de cette conclusion.
- 6.** L'intimé, qui succombe, sera condamné à payer un émolument d'appel envers l'Etat de Genève de 300 fr. (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par K_____ contre le jugement JTBL/1201/2010 rendu le 20 septembre 2010 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26105/2009-4-D.

Au fond :

Annule ce jugement et renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers, afin qu'une nouvelle décision soit rendue, dans le sens des considérants.

Condamne V_____ à verser un émolument d'appel de 300 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

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 à 15'000 fr.