



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26230/2017

ACJC/1259/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 2 SEPTEMBRE 2019**

Entre

**1) Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève,

**2) Monsieur B**\_\_\_\_\_, p.a. M. C\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 juin 2018, comparant en personne,

et

**Monsieur D**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, intimé, comparant par Me Raphaël ROUX, avocat, boulevard Saint-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.09.2019.

---

## **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/598/2018 du 26 juin 2018, communiqué aux parties par plis du 27 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré irrecevable la requête en constatation de droit déposée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre D\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).
  - b.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 30 juillet 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les sous-locataires) forment appel de ce jugement, concluant préalablement à son annulation et, en substance, à la constatation qu'ils occupent l'arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble du 1\_\_\_\_\_ (adresse) à Genève «en conformité avec la constatation de droit déposée au Tribunal de première instance sous le n° C/26230/2017» et à la condamnation de D\_\_\_\_\_ à leur verser 70'970 fr. «pour des loyers abusifs perçus du 1<sup>er</sup> mars 2009 au 30 juin 2018», et 35'000 fr. à titre de dommages et intérêts.
  - c.** Par courrier daté du 14 septembre 2018, D\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire principal) a conclu à la confirmation du jugement de première instance.
  - d.** Par écriture déposée au greffe de la Cour de justice le 8 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont répliqué, persistant dans leurs précédentes conclusions.
  - e.** Par avis du 5 novembre 2018 du greffe, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, D\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de duplique.
- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Depuis janvier 2006, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont été les locataires principaux d'une arcade commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble 1\_\_\_\_\_ (adresse) à Genève.
  - b.** Le 1<sup>er</sup> mars 2009, ils ont signé avec A\_\_\_\_\_ un contrat de gérance libre portant sur l'exploitation de l'arcade commerciale susvisée, selon lequel un droit de gérance de 3'200 fr. par mois devait leur être payé. Ce «droit de gérance-loyer» comprenait la jouissance des locaux, l'usage des appareils, des machines et des installations selon inventaire.
  - c.** L'arcade a été exploitée sous l'enseigne «F\_\_\_\_\_», d'abord par A\_\_\_\_\_, puis ensuite par B\_\_\_\_\_, son fils.
  - d.** Le 11 juin 2015, D\_\_\_\_\_ a signé avec B\_\_\_\_\_ une convention de cession du fonds de commerce, pour le prix de 140'000 fr. Ladite convention impliquait le

transfert du bail en faveur de B\_\_\_\_\_, après acceptation par la représentante de la propriétaire de l'immeuble.

**e.** Par requêtes déposées les 13 et 20 novembre 2017 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formulé des conclusions, à l'encontre de D\_\_\_\_\_, tendant à obtenir un bail en leur faveur, à faire constater leur droit de sous-louer l'arcade susmentionnée en vertu de l'autorisation tacite donnée par la propriétaire de l'immeuble, et à déclarer nulles et non avenues les conclusions d'accord passées entre la propriétaire de l'immeuble et les locataires principaux.

**f.** Faute d'accord lors de l'audience de conciliation du 29 janvier 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont porté l'affaire devant le Tribunal, en date du 5 février 2018. Reprenant en substance les mêmes conclusions que devant l'autorité de conciliation, ils ont notamment allégué que les locataires principaux avaient signé un accord avec la propriétaire impliquant une résiliation du bail principal pour le 31 décembre 2017. Selon les sous-locataires, la propriétaire ne pouvait pas ignorer la sous-location, notamment en raison de la présence d'une publicité, d'une enseigne lumineuse et du nom de l'exploitant figurant sur la porte d'entrée. De plus, le technicien de la régie s'était rendu à plusieurs reprises dans les locaux.

**g.** Les sous-locataires ont déposé une nouvelle écriture le 27 février 2018, comportant une conclusion supplémentaire ainsi rédigée : *«le sous-locataire gérant actuellement en activité dans cette arcade est en droit de recevoir à titre de remboursement pour les loyers régularisés abusivement pendant 12 années de gérance de l'arcade I\_\_\_\_\_ (adresse)»* et le locataire principal *«doit payer à Monsieur B\_\_\_\_\_ la somme de CHF 70'970 à titre de remboursement du loyer abusif reçu depuis mars 2009 au 31.12 2017 et une somme de goodwill en relation avec la perte de la clientèle durant une période commerciale de 12 années de sous-location, soit un montant de CHF 35'000 de dommages et intérêts. Total final de remboursement, la somme de CHF 105'970»*. En substance, ils ont allégué avoir payé depuis 2009 un sous-loyer trop élevé et demandaient le remboursement du trop-perçu par le locataire principal. Ils ont également produit des conclusions d'accord datées du 22 mars 2016 rédigées sous les réserves d'usage et contresignées par les locataires principaux et la propriétaire de l'immeuble, dont il ressort que les locataires principaux s'engageaient à résilier le contrat de sous-location au plus tard pour le 31 décembre 2017.

**h.** Le locataire principal a répondu par une écriture du 26 mars 2018 concluant, préalablement, à ce que le Tribunal limite la procédure à la question de la recevabilité de la demande, celle-ci devant être déclarée irrecevable et, subsidiairement, à ce qu'un délai supplémentaire lui soit octroyé pour se prononcer sur le fond.

A l'appui de ses conclusions, le locataire principal a soutenu que les écritures des sous-locataires étaient incompréhensibles et illisibles. De plus, les conclusions en paiement n'avaient pas été soumises à la conciliation et ne relevaient pas de la même procédure, compte tenu de l'importance du montant réclamé.

i. Par jugement du 26 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers a considéré que les conclusions des sous-locataires étaient irrecevables, en raison de l'absence d'un intérêt digne de protection, ou du fait que la propriétaire de l'immeuble n'était pas partie à la procédure. Les conclusions visant au paiement, en leur faveur, des sommes de 70'970 fr. et 35'000 fr., étaient également irrecevables car elles n'avaient pas préalablement été soumises à la phase de conciliation et ne remplissaient pas les exigences de l'art. 227 al. 1 CPC.

### **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). En l'occurrence, les sous-locataires ont notamment conclu au paiement de 109'790 fr. à titre de remboursement des sous-loyers selon eux perçus abusivement. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'espèce, l'appel déposé le 30 juillet 2018 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 sous cet angle.

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables leurs conclusions des 5 et 27 février 2018, qui n'avaient pas été préalablement soumises à la phase de conciliation. En substance, ils soutiennent que les juges de première instance auraient dû admettre leurs prétentions en remboursement d'un prétendu trop-perçu, et en versement de 35'000 fr. à titre de dommages et intérêts, ainsi que leur conclusion relative au constat que les sous-locataires seraient en droit de sous-louer leur arcade en vertu d'une autorisation donnée tacitement, selon eux, par la propriétaire de l'immeuble.

**2.1** La procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC), dont la tâche consiste avant tout à tenter de trouver un accord entre les parties de manière informelle (art. 201 al. 1 CPC). La

procédure est introduite par la requête de conciliation, laquelle contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 202 al. 1 et 2 CPC). Ces deux dernières exigences permettent de circonscrire le litige et d'assurer une certaine prévisibilité au processus de conciliation et à ses éventuelles suites procédurales (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1).

Les conclusions de la demande doivent en principe correspondre à celles reproduites dans l'autorisation de procéder (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, 2011, n° 12 ad art. 227 CPC). Elles peuvent s'en écarter aux conditions de l'art. 227 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1; SCHWEIZER, op. cit., n° 13 ad art. 227 CPC ). 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.).

La litispendance - qui, le cas échéant, intervient lors du dépôt de la requête de conciliation (cf. art. 62 CPC) - fixe l'objet du litige, mais le CPC apporte d'importantes exceptions à ce principe. A certaines conditions qui dépendront du stade du procès, les conclusions peuvent ainsi être modifiées après la création de la litispendance - avec ou sans modification de l'objet du litige - par la production d'une prétention nouvelle ou amplifiée. La réduction des conclusions est toujours possible (HOHL, Procédure civile, tome I, 2ème éd. 2016, n° 458 p. 87, n° 560-562 p. 104).

Avant les débats principaux, l'art. 227 al. 1 CPC autorise ainsi la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande.

Un lien de connexité au sens de l'art. 227 al. 1 let. a CPC n'existe pas seulement lorsque la prétention est fondée sur un même contrat ou un même état de fait, mais aussi lorsqu'elle se base sur un même complexe de faits ou un complexe voisin. Il s'agit de procéder à une balance entre l'intérêt du défendeur à ce que sa défense ne soit pas entravée de manière excessive et les motifs d'économie de procédure et de recherche de la vérité matérielle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_255/2015 du 1<sup>er</sup> octobre 2015 consid. 2.2, RSPC 2016 p. 111).

Pour examiner le lien de connexité entre la conclusion nouvelle et la demande initiale, le contenu de la prétention juridique se détermine, selon la jurisprudence, au regard de l'action ouverte, des conclusions de la demande et des faits invoqués

à l'appui de celle-ci, autrement dit par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1, RSPC 2016 p. 415). 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).

Si ces conditions ne sont pas réunies, les conclusions différant de celles formulées dans l'autorisation de procéder sont irrecevables, faute d'autorisation valable de procéder, à l'exception de conclusions restreintes, évidemment admissibles (art. 227 al. 3 CPC par analogie) (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et 4.3.2).

**2.2** Observant que les conclusions supplémentaires formulées avec les écritures des appelants du 27 février 2018 n'avaient pas préalablement été soumises à la conciliation, le Tribunal a considéré qu'elles étaient irrecevables. Selon lui, lesdites conclusions ne présentaient pas un lien de connexité suffisant avec les prétentions formulées au stade de la conciliation, ce qui contrevient à l'art. 227 al. 1 CPC. Les premiers juges ont par ailleurs relevé que la conclusion nouvelle n'est pas soumise à la même procédure, puisqu'elle porte sur un montant supérieur à 30'000 fr.

Dans leurs écritures d'appel, les appelants ne contestent pas avoir présenté devant le Tribunal une conclusion en paiement qui n'avait pas préalablement été soumise à l'autorité de conciliation. Ils ne prétendent pas davantage que leur conclusion nouvelle du 27 février 2018 présenterait un lien avec leur requête de conciliation déposée les 13 et 20 novembre 2017, dans le sens exigé par la disposition susvisée.

A l'examen, les conclusions tendant au versement, en faveur des appelants, de montants prétendument dus par l'intimé, se basent sur un même rapport contractuel, à savoir le contrat de sous-location conclu avec l'intimé, ainsi que sur un complexe de faits unifié. Pour examiner dans le cas d'espèce la réalité du lien de connexité, au sens visé par l'art. 227 al. 1 let. a CPC, il convient toutefois de tenir compte également de l'action ouverte devant l'autorité de conciliation, et en particulier de la nature des conclusions prises durant cette phase, en gardant à l'esprit que, dans le système mis en place par le CPC, le règlement à l'amiable visé par la conciliation doit avoir la priorité sur l'action judiciaire, qui ne doit être que l'ultime moyen de pacifier une situation litigieuse (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle, 2019, n. 5 ad art. 197 CPC).

En l'occurrence, les conclusions initiales soumises par les appelants durant la phase de conciliation visaient en substance à démontrer l'admissibilité, ainsi que le maintien dans le futur, du contrat de sous-location compte tenu d'une prétendue autorisation tacite donnée par la propriétaire de l'immeuble. A l'inverse, les

conclusions en paiement formulées pour la première fois devant le Tribunal sont basées sur le caractère prétendument abusif et, partant, éventuellement illicite, de ce même contrat de sous-location. Les prétentions des appelants sont dès lors fondées sur des éléments au moins partiellement contradictoires, selon que lesdites prétentions ont été présentées en conciliation ou uniquement après que l'action a été portée devant le Tribunal. Dans un tel contexte, et au vu de la contradiction (partielle) relevée ici, le préalable de la conciliation n'a pas porté, sur l'ensemble des prétentions des appelants, telles que ceux-ci les ont soumises au Tribunal. L'intimé n'a pas été en mesure de se déterminer de façon satisfaisante, au moment de la tentative de conciliation. Ainsi, bien que l'ensemble des conclusions repose sur un même complexe de faits, le rapport de connexité entre les conclusions soumises à la conciliation et celles formulées plus tard devant le Tribunal n'apparaît pas comme suffisant. Sous cet angle, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu l'irrecevabilité des nouvelles conclusions déposées le 27 février 2018.

Il en est de même des conclusions formulées dans la requête déposée les 13 et 20 novembre 2017 auprès de l'autorité de conciliation. En effet, la conclusion visant à l'obtention d'un contrat de bail directement avec la propriétaire de l'immeuble ne pourrait être recevable que dans l'hypothèse où elle serait dirigée contre cette dernière, ce qui n'est pas le cas dans la présente cause. Dans la mesure où la procédure a été déposée contre l'intimé uniquement, cette conclusion est manifestement irrecevable. Ensuite, la prétention visant les conclusions d'accord conclues entre la propriétaire de l'immeuble et l'intimé est également irrecevable, pour le même motif. Par ailleurs, et comme l'ont retenu les premiers juges, les appelants n'ont aucun intérêt digne de protection à invoquer la nullité d'un accord conclu entre l'intimé et la bailleuse principale, faute de faire partie de cette relation contractuelle.

Enfin, la conclusion tendant à faire reconnaître l'existence d'un droit de sous-louer les locaux n'a logiquement de sens que pour autant que le bail principal soit toujours en vigueur. Or, comme l'ont constaté les premiers juges, ledit bail principal a pris fin au 31 décembre 2017. Ainsi, lorsqu'ils ont saisi le Tribunal d'une demande au fond, en date du 5 février 2018, cette conclusion ne pouvait matériellement plus être suivie d'effet, l'intimé n'étant plus titulaire d'aucun droit d'usage sur la chose louée. Dans ce contexte, c'est également à juste titre que les juges de première instance ont retenu que les appelants ne disposaient plus, depuis le début de la procédure au fond et jusqu'au jour du jugement, d'aucun intérêt digne de protection, au sens visé par l'art. 59 al. 2 let. a CPC. De son côté, l'intimé ne possédait pas de légitimation passive concernant cette conclusion, puisqu'il n'est, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, plus titulaire d'aucun droit d'usage sur l'arcade commerciale.

Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 20.6).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 juillet 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/598/2018 rendu le 26 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26230/2017-1-OSD.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

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 Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*