

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28034/2011

ACJC/181/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 FEVRIER 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers de ce canton le 26 juin 2013, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Karin Grobet Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement du 26 juin 2013, communiqué aux parties pour notification le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par décision incidente, a constaté la recevabilité des actions en libération de dette formées par B\_\_\_\_\_ "par le dépôt devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers" en date des 21 décembre 2011 et 16 avril 2012 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 13 août 2013, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement et requiert son annulation. Il conclut à ce que les actions susmentionnées soient déclarées irrecevables et à ce qu'il soit dit que les poursuites n<sup>os</sup> 11 191562 H et 11 256042 W iront leur voie.

Il produit un chargé de six pièces nouvelles (pièces n<sup>os</sup> 4 à 9), à savoir des clichés et un plan de l'appartement sis \_\_\_\_\_, des correspondances avec respectivement B\_\_\_\_\_ et la régie en charge de l'appartement des 14 avril 2007 et 2 juillet 2012, ainsi qu'un arrêt de la Cour du 23 mars 2012.

**b.** B\_\_\_\_\_ conclut, préalablement, à l'irrecevabilité des pièces produites par A\_\_\_\_\_ et, principalement, au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au premier juge pour qu'il procède à l'instruction et statue sur le fond.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 12 janvier 2007, A\_\_\_\_\_ a pris en location un appartement de sept pièces sis \_\_\_\_\_, appartenant à C\_\_\_\_\_.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée de six ans à terme fixe, du 1<sup>er</sup> septembre 2007 au 31 août 2013. Le loyer a été fixé mensuellement à 4'445 fr. jusqu'au 31 août 2012 et à 15'000 fr. du 1<sup>er</sup> septembre 2012 au 31 août 2013. Les provisions pour charges se montaient à 300 fr. par mois.

L'art. 5 des conditions particulières intégrées au contrat prévoyait cependant une durée de bail supérieure, soit de 6 ans, 11 mois et 15 jours.

**b.** A\_\_\_\_\_ a conclu oralement un contrat de sous-location avec B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ portant sur l'appartement précité.

c. Le 28 août 2007, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont signé un document intitulé "Reconnaissance de dette" libellé de la manière suivante :

*"Je soussigné, B\_\_\_\_\_, déclare reprendre la dette contractée par A\_\_\_\_\_ auprès C\_\_\_\_\_, d'un montant de CHF 651'900.- (six-cent-cinquante-et-un-mille-et-neuf-cent-francs), et m'engage à relever A\_\_\_\_\_ de toute responsabilité à l'égard de ladite dette.*

*Je reconnais ainsi devoir à A\_\_\_\_\_ la somme globale de CHF 651'900.- (six-cent-cinquante-et-un-mille-et-neuf-cent-francs) et ce sans intérêts.*

*Je m'engage à m'acquitter du montant de CHF 651'900.- (six-cent-cinquante-et-un-mille-et-neuf-cent-francs) susmentionné en mains de A\_\_\_\_\_ par le biais de versements mensuels d'un montant de CHF 7'761.- chacun.*

*Je m'engage à procéder au versement des mensualités au plus tard le 15<sup>ème</sup> jour de chaque mois, le versement de la première mensualité intervenant le 15 septembre 2007, et ainsi de suite chaque mois jusqu'à extinction totale de ma dette.*

*Je ne demeurerai lié par la présente reconnaissance de dette qu'à la condition que A\_\_\_\_\_ demeure obligé par la dette principale qu'il a contractée auprès de C\_\_\_\_\_.*

*Je m'engage, à l'instar de A\_\_\_\_\_, à maintenir totalement confidentiel le présent document ainsi que son contenu."*

d. En exécution de cet accord, les sous-locataires se sont acquittés du montant mensuel de 7'750 fr. auprès de A\_\_\_\_\_ dès le mois de septembre 2007.

e. Au mois de juin 2010, ils ont cessé tout versement, ayant découvert, selon leurs allégations, que le montant du sous-loyer était supérieur à celui du bail principal.

f. Le 16 novembre 2010, A\_\_\_\_\_ a mis en demeure les sous-locataires de régler sous trente jours un arriéré de 46'500 fr., correspondant aux sous-loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> juin au 30 novembre 2010.

Les sous-locataires se sont opposés à cette mise en demeure, se prévalant de la nullité du loyer initial, excipant de compensation avec les montants de loyer payés en trop et exigeant le remboursement avec intérêts du montant de 15'000 fr. versé à titre de garantie.

Le sous-bailleur a contesté l'ensemble de ces moyens.

g. Le 21 décembre 2010, A\_\_\_\_\_ a résilié le sous-bail au 31 janvier 2011 pour défaut de paiement du loyer, aucun versement n'étant intervenu à la suite de sa mise en demeure du 16 novembre 2010.

h. A\_\_\_\_\_ a requis une première poursuite contre B\_\_\_\_\_ pour un montant de 46'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2010, ce qui a donné lieu au commandement de payer n° \_\_\_\_\_, notifié le 15 décembre 2010 et indiquant

---

comme cause de l'obligation "sous-loyers du 1<sup>er</sup> juin 2010 au 30 novembre 2010, reconnaissance de dette du 28 août 2007".

B\_\_\_\_\_ ayant formé opposition à ce commandement de payer, A\_\_\_\_\_ en a requis la mainlevée provisoire le 7 janvier 2011, laquelle a été ordonnée par jugement du Tribunal du 18 mars 2011.

Les sous-locataires ont formé, le 17 mai 2011, une action en libération de dette en relation avec la poursuite précitée, que le Tribunal a admise par jugement du 26 juin 2013, en rejetant néanmoins la légitimation active de D\_\_\_\_\_ (C/\_\_\_\_\_).

A la suite d'un appel formé par A\_\_\_\_\_ contre ce jugement, la cause est actuellement pendante par-devant la Cour de justice.

**i.** Le 13 mai 2011, les sous-locataires ont agi contre A\_\_\_\_\_ en contestation du loyer initial d'une part (C/\_\_\_\_\_), et en contestation du congé, réduction du loyer pour diminution d'usage et paiement du montant versé au titre de garantie d'autre part (C/\_\_\_\_\_ et C/\_\_\_\_\_).

A\_\_\_\_\_ a quant à lui agi en évacuation contre les sous-locataires (C/\_\_\_\_\_).

**j.** A\_\_\_\_\_ a requis une deuxième poursuite contre B\_\_\_\_\_ pour un montant de 54'327 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2010, ce qui a donné lieu au commandement de payer n° 11 191562 H, notifié le 5 août 2011 et indiquant comme cause de l'obligation "montants dus du 1<sup>er</sup> décembre 2010 au 30 juin 2011, sel. reconnaissance de dette du 28 août 2007/CDP rédigé le 18 juillet 2011".

B\_\_\_\_\_ ayant formé opposition à ce commandement de payer, A\_\_\_\_\_ en a requis la mainlevée provisoire le 22 août 2011 (C/\_\_\_\_\_), laquelle a été ordonnée par jugement du Tribunal du 18 novembre 2011, notifié au poursuivi le 5 décembre 2011 (JTPI/\_\_\_\_\_).

**k.** A\_\_\_\_\_ a requis une troisième poursuite contre B\_\_\_\_\_ pour un montant de 31'044 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011, ce qui a donné lieu au commandement de payer n° 11 256042 W, notifié le 16 novembre 2011 et indiquant comme cause de l'obligation "montants dus du 1<sup>er</sup> juillet au 30 octobre 2011, sel. reconnaissance de dette du 28 août 2007".

B\_\_\_\_\_ ayant formé opposition à ce commandement de payer, A\_\_\_\_\_ en a requis la mainlevée provisoire le 1<sup>er</sup> décembre 2011 (C/\_\_\_\_\_), laquelle a été ordonnée par jugement du Tribunal du 22 mars 2012, notifié au poursuivi le 26 mars suivant (JTPI/\_\_\_\_\_).

**l.** Le bail principal a été résilié pour le 1<sup>er</sup> septembre 2012 et les sous-locataires ont restitué l'appartement le 31 août 2012.

---

A une date qui ne ressort pas de la procédure, le sous-loyer initial a été fixé, d'entente entre les parties, au même montant que le loyer principal, soit à 4'745 fr. par mois, charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2007.

**D. a.** Le 21 décembre 2011, B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation des baux et loyers d'une action en libération de dette concernant la créance objet de la poursuite n° 11 191562 H, concluant, à titre principal, à la constatation qu'ils ne devaient aucun montant à A\_\_\_\_\_ et à ce qu'il soit dit que la poursuite n'irait pas sa voie (C/28034/2011).

**b.** Le 16 avril 2012, B\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation des baux et loyers d'une action en libération de dette concernant la créance objet de la poursuite n° 11 256042 W, concluant, à titre principal, à la constatation qu'il ne devait aucun montant à A\_\_\_\_\_ et à ce qu'il soit dit que la poursuite n'irait pas sa voie (C/7664/2012).

**c.** Dans les deux causes, la tentative de conciliation ayant échoué le 25 avril 2012, B\_\_\_\_\_ a, le 24 mai 2012, introduit seul une action par-devant le Tribunal en reprenant ses conclusions principales.

**d.** A\_\_\_\_\_ n'a pas pris position par écrit sur les deux actions dans le délai qui lui avait été imparti à cet effet.

**e.** Lors des débats du 31 octobre 2012, il a fait valoir l'irrecevabilité des actions au motif qu'elles auraient été introduites hors délai et, subsidiairement, il a pris "les mêmes conclusions et pour les mêmes motifs que dans [son] mémoire du 14 mai 2012 dans la cause C/\_\_\_\_\_".

Le 10 avril 2013, les deux actions ont été jointes et, d'entente entre les parties, la cause a été gardée à juger sur la question incidente de leur recevabilité.

**E.** Dans le jugement querellé, le Tribunal a relevé que les deux actions en libération de dette avaient été déposées à tort par-devant la Commission de conciliation des baux et loyers dans le délai légal de 20 jours suivant le prononcé de la mainlevée d'opposition, n'étant pas soumises à la tentative préalable de conciliation. Ni la Commission ni A\_\_\_\_\_ n'avaient cependant relevé cette irrégularité, si bien que la procédure était allée de l'avant alors que la Commission aurait dû déclarer les demandes irrecevables, de sorte que B\_\_\_\_\_ eût la possibilité de les réintroduire devant la bonne autorité aux conditions de l'art. 63 CPC et ainsi de sauvegarder le délai de 20 jours précité. Cette disposition devait également s'appliquer si le Tribunal déclarait les actions irrecevables, au motif que le sous-locataire ne pouvait pas être déchu du droit de réintroduire sa demande par-devant la bonne autorité à la suite d'une carence de la Commission et de sa partie adverse. La cause devant dans ce cas être réintroduite auprès du Tribunal, au regard du principe de l'économie de procédure, il y avait lieu de considérer que son dépôt

---

régulier après l'échec de la conciliation avait réparé l'absence de déclaration d'irrecevabilité de la part de la Commission de conciliation.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** Le jugement querellé constitue une décision incidente de première instance (art. 308 al. 1 let. a et 237 al. 1 CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse, de 85'371 fr. (54'327 fr. + 31'044 fr.), est supérieure à 10'000 fr. au dernier état des conclusions (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, a été introduit auprès de la Cour dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC).

Il est ainsi recevable.

**1.2** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 2.** La recevabilité des pièces produites par l'appelant en appel est contestée.

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient 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; art. 317 CPC).

Les six pièces nouvelles produites par l'appelant (pièces n<sup>os</sup> 4 à 9) ne concernent pas des faits survenus seulement après la fin des débats de première instance et ce dernier n'explique pas en quoi il aurait été empêché de les verser à la procédure en temps utile.

Elles doivent dès lors être déclarées irrecevables et écartées du dossier.

- 3.** L'appelant conteste la recevabilité des actions en libération de dette au motif qu'elles n'ont pas été introduites dans le délai légal de 20 jours prévu par l'art. 83 al. 2 LP.

- 3.1 3.1.1** Lorsque la mainlevée provisoire a été accordée, le débiteur peut, dans les 20 jours à compter de cette dernière, intenter au for de la poursuite une action en libération de dette, laquelle sera instruite en la forme ordinaire (art. 83 al. 2 LP).

Le for de la poursuite est au domicile du débiteur (art. 46 al. 1 LP).

Le Tribunal des baux et loyers connaît notamment des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 89 al. 1 let. a LOJ). La Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : "la Commission de conciliation") est l'autorité de conciliation pour les litiges relevant de la compétence de ce Tribunal (art. 90 al. 1 LOJ).

**3.1.2** L'instance est introduite par le dépôt de la requête de conciliation, de la demande ou de la requête en justice, ou de la requête commune en divorce (art. 62 al. 1 CPC).

Si l'acte introductif d'instance retiré ou déclaré irrecevable pour cause d'incompétence est réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité devant le tribunal ou l'autorité de conciliation compétent, l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte (art. 63 al. 1 CPC). Il en va de même lorsque la demande n'a pas été introduite selon la procédure prescrite (art. 63 al. 2 CPC). Les délais d'action légaux de la LP sont réservés (art. 63 al. 3 CPC).

La procédure au fond est en principe précédée d'une tentative de conciliation (art. 197 CPC), sauf exceptions comme dans les cas relevant de la LP, lesquels comprennent, notamment, les actions en libération de dette (art. 198 let. e ch. 1 CPC).

Dans le cas où l'autorité de conciliation constate qu'elle est incompétente à raison du lieu ou de la matière sans toutefois exercer une compétence juridictionnelle, soit dans le cas où elle conduit une procédure limitée à la conciliation, la question de savoir si elle doit ou peut ne pas entrer en matière sur la requête qui lui est soumise est controversée en doctrine. Certains auteurs pensent que l'autorité doit de toute manière mener une procédure de conciliation, tandis que les autres sont d'avis qu'elle ne doit pas entrer en matière, soit dans tous les cas où elle est incompétente, soit dans l'hypothèse où l'incompétence est manifeste, soit encore dans les cas où l'incompétence est d'ordre matériel (HONNEGER, *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2013, 2<sup>ème</sup> éd., N. 18 ad art. 202 CPC et les références citées). D'autres pensent qu'elle ne peut dans ce cas refuser d'entrer en matière que si sont concernées les règles de compétence matérielles propres à la procédure de conciliation prévues aux art. 198 et 199 CPC (PETER, *Berner Kommentar*, 2012, N. 10 ad art. 197 CPC). Dans les cas où elle exclut un refus d'entrer en matière, la doctrine est d'avis que l'autorité de conciliation doit néanmoins attirer l'attention des parties sur la question de son incompétence, afin notamment de donner la possibilité au demandeur de retirer sa requête (HONNEGER, *op. cit.*, N. 19 ad art. 203 CPC; PETER, *op. cit.*, N. 9 ad art. 197 CPC; EGLI, *Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2011, N. 12 ad art. 202 CPC; INFANGER, *Basler Kommentar ZPO*, 2013, 2<sup>ème</sup> éd., N. 15 ad art. 202 CPC).

Une autorisation de procéder délivrée par une autorité de conciliation manifestement incompétente n'est en principe pas valable. Aussi, en procédure ordinaire, dans les causes soumises à un essai préalable de conciliation, la demande en justice introduite sur la base d'une telle autorisation de procéder est irrecevable (ATF 139 II 273 consid. 2.1).

**3.1.3** Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le droit à la protection de la bonne foi préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 131 II 627 consid. 6.1 et 128 II 112 consid. 10b/aa). En application de ce principe, on admet généralement qu'une partie ne doit pas être lésée par une indication erronée des voies de droit (ATF 115 Ia 12 consid. 4a p. 19 et 112 Ia 305 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_184/2010 du 27 avril 2010 consid. 3.4).

**3.2** En l'espèce, l'autorité compétente à raison du lieu et de la matière pour connaître des présentes actions en libération de dette est la juridiction des baux et loyers genevoise, compte tenu du domicile de l'intimé et du for de la poursuite qui en découle d'une part, ainsi que de l'objet du litige relatif aux baux et loyers d'autre part. La compétence à raison du lieu et de la matière du premier juge n'est par ailleurs pas litigieuse.

Les actions en libération de dette ont été déposées auprès de la Commission de conciliation respectivement les 21 décembre 2011 et 16 avril 2012, à la suite de la notification à l'intimé des deux jugements de mainlevée provisoire concernant les poursuites en cause (n<sup>os</sup> 11 191562 H et 11 256042 W) respectivement les 5 décembre 2011 et 26 mars 2012, soit dans le délai de 20 jours de l'art. 83 al. 2 LP.

Compte tenu de l'échec de la tentative de conciliation intervenue le 25 avril 2012, l'intimé a saisi le Tribunal le 24 mai suivant, dans le délai de 30 jours indiqué dans l'autorisation de procéder délivrée par la Commission de conciliation.

La présente cause n'était cependant pas soumise à la tentative préalable de conciliation (art. 198 let. e ch. 1 LP), ce qui exclut la compétence à raison de la matière de la Commission de conciliation sur la base de normes propres à la procédure de conciliation. Cette incompétence, résultant d'une exception légale univoque, était manifeste.

La question de savoir si, dans le cas où elle est incompétente, l'autorité de conciliation, hors l'exercice d'une compétence juridictionnelle, soit dans le cadre d'une procédure de conciliation au sens étroit, doit refuser d'entrer en matière sur une requête n'est pas régie par la loi. Cette question est controversée en doctrine. Les auteurs précités préconisant un examen et une décision par l'autorité de conciliation ne s'accordent pas non plus sur les cas d'incompétence entrant en ligne de compte (tout type d'incompétence, incompétence à raison de la matière, incompétence manifeste,...). Ils mettent en revanche tous en exergue l'obligation de ladite autorité de rendre les parties attentives à son éventuelle incompétence.

En l'espèce, l'incompétence de la Commission de conciliation était manifeste puisqu'elle découlait de la loi. Elle relevait en outre de ses propres règles de compétence matérielle. Aussi l'autorité aurait-elle dû, si ce n'est rendre une décision d'irrecevabilité, à tout le moins attirer l'attention de l'intimé sur ce problème. De la sorte, ce dernier aurait pu retirer ses actions en libération de dette et les introduire par-devant le Tribunal dans le délai de grâce supplémentaire de 20 jours résultant des art. 63 al. 1 et 3 et 83 al. 2 LP. Celles-ci auraient dès lors été réputées avoir été introduites à la date de la saisine de la Commission de conciliation respectivement les 21 décembre 2011 et 16 avril 2012, en conséquence de quoi le délai de 20 jours pour introduire l'action en libération de dette aurait été sauvegardé.

Considérer, au stade où en était la procédure avant que le Tribunal ne tranche, que la saisine de la Commission de conciliation n'était pas valable et que les actions en libération de dette devaient être déclarées irrecevables puisque tardives serait revenu ainsi à priver l'intimé du délai de grâce suscité. L'intimé n'aurait en effet plus pu se prévaloir, sur la base de l'art. 63 CPC, de la litispendance créée par la saisine de la Commission de conciliation respectivement les 21 décembre 2011 et 16 avril 2012.

Or, dans la mesure où l'autorité de conciliation a délivré une autorisation de procéder sans émettre une quelconque réserve relative à sa compétence, et que l'intimé s'y est fié et a poursuivi la procédure sur le fond, le priver de la protection offerte par l'art. 63 CPC n'aurait pas été compatible avec la protection de la bonne foi, comme l'a justement retenu le Tribunal.

**3.3** Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'instance a été introduite respectivement les 21 décembre 2011 et 16 avril 2012, soit dans le délai prévu par la LP.

Au surplus, le fait que l'autorisation de procéder ne soit pas valable en soi compte tenu de l'incompétence de la Commission de conciliation n'est pas pertinent, dans la mesure où la recevabilité des actions en libération de dette du 24 mai 2012 n'est pas subordonnée à un essai préalable de conciliation.

Lesdites actions sont ainsi recevables. Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite et il n'est pas alloué de dépens.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/683/2013 rendu le 26 juin 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/28034/2011-2-OOD.

Déclare irrecevables les pièces n<sup>os</sup> 4 à 9 déposées par A\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.*