



POUVOIR JUDICIAIRE

C/659/2012

ACJC/343/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 MARS 2013

Entre

1) **Monsieur A**_____, domicilié _____ (Genève),

2) **Monsieur B**_____, domicilié _____ (Genève), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 août 2012, comparant tous les deux par Me Guillaume Ruff, avocat, chemin du Pré de la Blonde 15, 1253 Vandoeuvres (GE), en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

1) **Monsieur C**_____, domicilié _____ (Genève),

2) **Madame D**_____, domiciliée _____ (Genève), intimés, comparant tous les deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

EN FAIT

- A.**
- a.** Par ordonnance rendue le 24 août 2012, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré irrecevable la demande reconventionnelle déposée par A_____ et B_____ dans la procédure en constatation de l'inefficacité d'un congé engagée par C_____ et D_____ dans la cause C/659/2012.
 - b.** Par acte expédié à la Cour le 31 août 2012, A_____ et B_____ forment appel de cette ordonnance, concluant à son annulation et au renvoi de la cause en première instance afin que le Tribunal statue également sur la demande reconventionnelle principale.
 - c.** Les intimés C_____ et D_____ ont conclu au rejet de l'appel, par mémoire du 28 septembre 2012.
 - d.** Les parties ont été informées le 12 octobre 2012 par la Cour de la mise en délibération de la cause.
- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :
- a.** C_____ et D_____ sont depuis le 16 janvier 2010 locataires d'un appartement de trois pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble situé 15 rue E_____ à F_____ (Genève), pour un loyer mensuel de 1'480 fr., charges non comprises. Daté du 14 décembre 2009, le bail a été conclu pour une première période cinq ans et quinze jours, jusqu'au 31 janvier 2015.
 - b.** Par avis officiel du 15 décembre 2011, les bailleurs A_____ et B_____ ont résilié le contrat pour le 31 janvier 2012, en raison du «comportement inacceptable et (des) nuisances sonores occasionnées» par C_____.
 - c.** Les locataires ont saisi la juridiction des baux et loyers d'une requête du 13 janvier 2012 en constatation de l'inefficacité du congé. Faute de conciliation, ils ont saisi le Tribunal des baux et loyers par acte du 15 mai 2012, dont l'intitulé mentionne «procédure simplifiée; art. 243 al. 2 let. c CPC», et pris une conclusion principale tendant à la constatation de l'inefficacité du congé daté du 15 décembre 2011.
 - d.** Les bailleurs ont adressé au Tribunal des baux et loyers un mémoire concluant à la validité du congé du 15 décembre 2011 et, sur demande reconventionnelle, principalement à ce que le Tribunal constate la nullité du bail conclu le 14 décembre 2009, ce contrat étant invalidé pour dol, voire erreur essentielle, et subsidiairement à la confirmation de la validité du congé du 15 décembre 2011, l'évacuation immédiate des locataires étant, dans tous les cas, ordonnée.

e. Par ordonnance du 24 août 2012 communiquée aux parties par plis recommandés du 27 août 2012, le Tribunal des baux et loyers a transmis la réponse et la demande reconventionnelle du 17 août 2012 aux demandeurs, déclaré irrecevable la demande reconventionnelle principale et fixé un délai aux demandeurs pour répondre par écrit à la demande reconventionnelle subsidiaire, soit celle tendant à la constatation de la validité du congé et à l'évacuation des locataires. S'agissant de l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles principales, le premier juge a considéré que lesdites conclusions relevaient de la procédure ordinaire, et non de la procédure simplifiée visée à l'art. 243 al. 2 let. c CPC, puisqu'elles ne concernaient pas la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer, et que la valeur litigieuse dépassait 30'000 fr. Vu l'art. 224 al. 1 CPC, elles devaient être déclarées irrecevables.

f. Dans leur appel, les bailleurs soutiennent que l'art. 243 al. 2 let. c CPC devrait être interprété largement, de manière à soumettre à la procédure simplifiée toutes les conclusions d'expulsion du locataire, même dans l'hypothèse où celle-ci serait la conséquence de l'inexistence d'un bail, ab initio. A leur sens, une telle solution serait dans l'intérêt du bailleur comme du locataire, et permettrait d'éviter de multiplier les procédures. Il n'y aurait en outre pas lieu de tenir compte de la valeur litigieuse des conclusions reconventionnelles principales. Les appelants produisent en appel un bordereau de pièces, dont une partie correspond à l'ordonnance attaquée, à l'enveloppe qui la contenait, ainsi qu'au suivi postal de l'envoi du Tribunal et dont l'autre se trouve déjà au dossier, pour avoir été produite par-devant le Tribunal des baux et loyers.

g. Avec leur réponse, les locataires font valoir que, si les conclusions litigieuses avaient fait l'objet d'une demande séparée, elles n'auraient clairement pas pu bénéficier de la procédure simplifiée, puisque la valeur litigieuse de 30'000 fr. est dépassée. Le fait qu'elles aient été formulées reconventionnellement ne pouvait pas modifier la procédure applicable.

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).

Tel est également le cas contre une décision partielle, par laquelle le juge statue sur un objet indépendant de celui qui reste en cause (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 8 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, la décision attaquée doit être qualifiée de partielle et finale, dans la mesure où elle déclare irrecevables certaines des conclusions reconventionnelles formulées par les appelants en première instance (art. 236 al. 1 CPC).

1.2 Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

Le litige porte ici sur la recevabilité des conclusions reconventionnelles principales présentées en première instance par les appelants. Ceux-ci ont eux-mêmes indiqué dans leurs écritures de première instance que leurs conclusions en constatation de la nullité du bail correspondaient à une valeur litigieuse de 100'309 fr., soit l'équivalent de la totalité des loyers pendant la durée du contrat, jusqu'à la première échéance. Cette détermination a été admise comme telle par les intimés, dans leur réponse à l'appel (p. 3, ch. 5), et ne paraît pas manifestement erronée. Le seuil prescrit par l'art. 308 al. 2 CPC est dès lors dépassé.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la décision. L'art. 321 al. 1 CPC prévoit un délai identique de 30 jours pour les décisions relatives à l'organisation du procès (art. 125 CPC), qui ne constituent pas des ordonnances d'instruction (HALDY, Code de procédure civile commenté, n. 3 ad art. 125). Le délai de 10 jours pour saisir la seconde instance cantonale n'est prévu qu'en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 319 let. a CPC) ou à l'encontre des ordonnances d'instruction dans les cas prescrits par la loi (art. 319 let. b, ch. 1 CPC). Mis à la poste le 31 août 2012, soit trois jours après réception de la décision attaquée, l'appel est déposé en temps utile.

Il est également recevable pour respecter les autres conditions de forme.

1.4 La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 le juge de 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, op. cit., Bâle 2011, n. 6 art. 317).

Les appelants produisent, avec leur mémoire d'appel, un bordereau de pièces comprenant une copie de la décision attaquée et de l'enveloppe qui la contenait, ainsi que du suivi des envois extrait du site internet de la poste. Ils produisent également un exemplaire des écritures échangées en première instance, ainsi que des pièces déjà versées au dossier du Tribunal.

Dans la mesure où aucune de ces pièces ne constitue un véritable nouveau moyen de preuve au sens de l'art. 317 CPC, voire de l'art. 326 CPC, elles sont toutes recevables en appel.

1.5 Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 art. 310).

2. 2.1 Les appelants se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 243 CPC. Ils soutiennent en substance que leurs conclusions reconventionnelles principales, portant sur la nullité du contrat de bail lui-même, devraient être incluses dans la notion de protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer, telle qu'elle est visée à l'alinéa 2 lettre c de cette disposition. A leur sens, il serait incohérent d'admettre la recevabilité de leurs conclusions subsidiaires, portant sur la validité du congé du 15 décembre 2011 et l'évacuation des locataires, et de ne pas reconnaître celle de leurs conclusions reconventionnelles principales, alors que la valeur litigieuse dépasse dans les deux cas la limite de 30'000 fr. prescrite par l'art. 243 al. 1 CPC.

2.2 Selon l'art. 243 CPC, la procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. Toutefois, elle s'applique aussi, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitation et de locaux commerciaux en ce qui concerne, notamment, la protection contre les congés ou la prolongation du bail (art. 243 al. 2 let. c CPC). L'art. 224 al. 1 CPC prévoit qu'une demande reconventionnelle ne peut être déposée avec la réponse du défendeur que si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale.

Dans un arrêt du 13 décembre 2011 publié in CdB 1/2012, p. 31 ss, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a examiné le cas de conclusions en expulsion formulées par le bailleur, formulées reconventionnellement à une demande du locataire tendant à faire constater l'inefficacité d'une résiliation de bail, et subsidiairement à faire annuler ladite résiliation. Après une analyse des points de vue de différents auteurs, les juges vaudois ont tenu pour convaincante l'opinion selon laquelle la prétention en expulsion, lorsqu'elle implique préalablement un examen du congé, devait être rattachée à la «protection contre les congés» de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et dès lors être soumise à la procédure simplifiée. Parmi les arguments retenus, les juges ont observé que plusieurs types de congés pouvaient être fondés sur une disposition ne figurant pas au chapitre III du titre 8^{ème} du Code des obligations, et qu'aucune motivation raisonnable n'exigeait de traiter les contestations les concernant selon une procédure distincte de la procédure simplifiée. L'exposé des motifs relatif au projet de Code de procédure civile relevait en outre que la procédure simplifiée était destinée, sans égard à la valeur litigieuse, aux domaines centraux de la protection des locataires (protection contre les loyers abusifs et contre les congés), respectivement aux domaines particulièrement sensibles du droit privé social (FF 2006 p. 6954). Selon la Cour vaudoise, il se justifiait dès lors de conférer une acception large à la notion de

protection en matière de congés figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC et d'y englober non seulement les procédures en annulation, mais également celles en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, respectivement en constatation de la validité de ce dernier et en expulsion, que cette procédure ait été entamée par la locataire ou par le bailleur.

Saisi d'un recours contre cet arrêt vaudois, le Tribunal fédéral s'est dispensé d'examiner si l'interprétation de l'art. 243 al. 2 let. c CPC retenue par les juges cantonaux était correcte (arrêt 4A_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 3.2.3). Les juges fédéraux ont constaté que le juge de première instance avait avisé, par courriers du 8 avril 2011, les deux parties que les requêtes déposées par chacune d'elles seraient enregistrées dans le même dossier et traitées selon la procédure simplifiée, ce que la partie bailleuse a accepté et qui n'a pas empêché la partie locataire d'exercer correctement ses droits de partie, notamment en relation avec son droit à la preuve et à la contre-preuve. Le Tribunal fédéral en a conclu que le droit fédéral n'avait pas été violé dans le cas d'espèce.

Dans un arrêt plus récent du 5 novembre 2012 (ACJC/1567/2012), le Cour de justice a repris le raisonnement tenu par les juges vaudois dans l'arrêt cantonal susmentionné et réformé un jugement du Tribunal des baux et loyers (JTBL/281/2012) déclarant irrecevables les conclusions reconventionnelles d'un bailleur tenant à l'évacuation du locataire, formées dans le cadre d'une procédure en constatation de l'inefficacité du congé. Il a été considéré qu'une demande visant à faire constater l'inefficacité du congé avait, à juste titre, été soumise à la procédure simplifiée par le juge de première instance et qu'il convenait dès lors de traiter selon la même procédure les conclusions en évacuation formulées reconventionnellement par le bailleur. En revanche, la Cour a confirmé l'irrecevabilité de conclusions reconventionnelles du bailleur relatives à des dommages et intérêts, considérant qu'une telle action n'entraîne pas dans le cadre défini par l'art. 243 al. 2 let. c CPC (consid. 2.2).

2.3 En l'espèce, le seul point litigieux concerne les conclusions reconventionnelles principales, qui portent sur l'invalidation, pour dol ou pour erreur essentielle, du contrat de bail conclu en décembre 2009. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si les conclusions reconventionnelles subsidiaires en évacuation auraient, cas échéant, dû être traitées selon une autre procédure que la procédure simplifiée.

Il a déjà été vu plus haut que l'art. 243 CPC ne prévoit la procédure simplifiée, dans le domaine du bail à loyer d'habitation et de locaux commerciaux quelle que soit la valeur litigieuse, qu'en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs et la protection contre les congés ou la prolongation du bail. Le législateur fédéral n'a pas choisi d'appliquer la procédure simplifiée à l'ensemble des litiges portant sur les baux d'habitation et de locaux

commerciaux, comme il l'avait fait avant l'entrée en vigueur du CPC, par le biais de l'ancien art. 274d CO qui prescrivait une procédure «simple et rapide» appliquant la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC). Il a au contraire limité l'application de la procédure simplifiée à certains litiges définis à l'art. 243 CPC, avec pour conséquence que l'énumération prévue par la loi doit être considérée comme exhaustive, sans possibilité d'extension prétorienne extra legem (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 20 ad art. 243 CPC).

Des conclusions en invalidation du bail, fondées sur le dol ou l'erreur essentielle, excèdent manifestement la notion de protection contre les congés. Il ne s'agit en effet pas, pour le bailleur, de défendre ses intérêts face à une contestation du locataire portant sur la validité du congé, mais au contraire de remettre en cause l'existence de la relation contractuelle elle-même. Le texte de l'art. 243 al. 2 CPC devant être interprété strictement, de telles conclusions doivent en principe être soumises à la procédure ordinaire, sous réserve d'une valeur litigieuse ne dépassant pas 30'000 fr.

Il en découle que les conclusions litigieuses ne relèvent pas de la procédure simplifiée et que c'est à juste titre que le Tribunal des baux et loyers les a déclarées irrecevables, en application de l'art. 224 al. 1 CPC.

Par ailleurs et compte tenu de la latitude accordée au juge pour, le cas échéant, organiser la procédure, l'ordonnance litigieuse pourrait également être confirmée sous l'angle de l'art. 125 let. d CPC.

Mal fondé, l'appel sera rejeté.

3. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre l'ordonnance rendue le 24 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/659/2012-5 MIX OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.