



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9662/2013

ACJC/384/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 30 MARS 2015**

Entre

A\_\_\_\_\_ (A\_\_\_\_\_), ayant leur siège \_\_\_\_\_, agissant en leur nom propre mais pour le compte de la B\_\_\_\_\_ SA, avec élection de domicile en l'étude de \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 janvier 2014, comparant par Me Julien Blanc, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (France),

2) **Monsieur D**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimés, comparant tous les deux par Me Daniel Meyer, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'à B\_\_\_\_\_ SA par plis recommandés du 01.04.2015.

---

## **EN FAIT**

- A. Par mémoire expédié le 24 février 2014 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : les A\_\_\_\_\_ ou les appelants) ont déclaré former appel contre le jugement JTBL/58/2014 rendu le 21 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers.

Dans ce jugement, le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré compétent à raison de la matière pour connaître de la requête formée le 18 juillet 2013 par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a fixé aux A\_\_\_\_\_ un délai au 20 février 2014 pour répondre par écrit à la demande et déposer les titres disponibles invoqués comme moyens de preuves (ch. 2 ), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les A\_\_\_\_\_ concluent, avec suite de frais et dépens, principalement, à ce que la Cour prenne acte de la dénonciation d'instance, annule le jugement entrepris, prononce l'incompétence ratione materiae du Tribunal des baux et loyers dans la présente cause, invite C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à agir devant la Commission fédérale d'estimation du premier arrondissement et déboute les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions, subsidiairement, à ce que la Cour prenne acte de la dénonciation d'instance, annule le jugement entrepris, suspende la cause, invite C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à agir devant la Commission fédérale d'estimation du premier arrondissement dans un délai approprié, dise qu'à défaut d'avoir agi dans le délai imparti, la cause serait rayée du rôle, déboute les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions et, très subsidiairement, leur impartisse un délai pour leur permettre de se déterminer sur le fond de l'affaire et faire des réquisitions de preuves, puis déboute les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions.

Par mémoire-réponse du 27 mars 2014, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés ou les locataires) concluent à ce que les A\_\_\_\_\_ soient déboutés des fins de leur appel, à la confirmation du jugement entrepris, à ce que les A\_\_\_\_\_ soient condamnés en tous les frais judiciaires et dépens de l'instance d'appel et déboutés de toutes autres ou contraires conclusions.

Par mémoire-réponse du 5 mars 2014, B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleuse) conclut à ce que la Cour constate qu'elle n'a plus à intervenir dans le cadre de la présente procédure, dans la mesure où les A\_\_\_\_\_, avec son accord, procèdent à sa place.

Dans leurs écritures de réplique du 11 juin 2014, les A\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

Dans leur mémoire de duplique du 2 juillet 2014, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ en ont fait de même.

---

B\_\_\_\_\_ SA ne s'est pas prononcée.

Les parties ont été avisées par courrier du greffe de la Cour de justice du 15 août 2014, de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

**a.** Par contrat de bail à loyer du 9 juin 2009, B\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, locataires, se sont liés pour la location d'une arcade d'environ 58 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis a\_\_\_\_\_, à Genève.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un pressing-blanchisserie.

Le contrat de bail a été signé pour une durée de cinq ans débutant le 1<sup>er</sup> juillet 2009 pour finir le 30 juin 2014, s'étant par la suite renouvelé pour cinq ans faute de préavis de résiliation de six mois donné à l'avance par l'une ou l'autre des parties pour l'échéance du bail.

Le loyer a été fixé en dernier lieu, par avis de majoration du 15 février 2011, à 23'016 fr. par année dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011, les acomptes provisionnels pour charges de 480 fr. par an étant demeurés inchangés. Dès lors, le loyer annuel brut s'élève à 23'496 fr.

Par contrat de bail à loyer du 26 juin 2009, les mêmes parties se sont liées pour la location d'une place de parking n° 21, située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis a\_\_\_\_\_, à Genève.

La location a débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2009 pour se terminer le 30 juin 2010, le contrat s'étant renouvelé par la suite d'année en année en respect de l'article 4 des Conditions générales pour garage appliquées dans le canton de Genève (édition 2001) qui font partie intégrante du contrat.

Le loyer annuel de la place de parking a été fixé à 2'160 fr.

**b.** En date du 26 avril 2013, par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont fait valoir des prétentions en réduction de loyer et en dommages et intérêts à l'encontre de B\_\_\_\_\_ SA.

Ils ont conclu à ce que leur soit accordée une réduction de loyer de 80% du 1<sup>er</sup> juillet 2012 jusqu'à la fin des travaux du CEVA, soit jusqu'au 30 juin 2013 au minimum, ainsi qu'à ce que B\_\_\_\_\_ SA soit condamnée à leur restituer les sommes versées en trop et soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

Les locataires ont fait valoir des nuisances extrêmement importantes découlant des lourds travaux entrepris depuis le mois d'août 2012 à a\_\_\_\_\_ dans le cadre du chantier du CEVA.

---

**c.** En date du 25 juin 2013, une audience de conciliation a eu lieu, à l'issue de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, les locataires ont reçu l'autorisation de procéder.

Ils ont introduit leur demande en réduction de loyer et dommages et intérêts auprès du Tribunal des baux et loyers le 18 juillet 2013.

Le 23 août 2013, B\_\_\_\_\_ SA a répondu à la demande, concluant à ce que C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ soient déboutés de toutes leurs conclusions, et a procédé à la dénonciation de l'instance aux A\_\_\_\_\_, concluant à ce qu'il soit constaté que cette dénonciation avait été faite valablement, à ce qu'il soit donné acte aux A\_\_\_\_\_ de ce qu'ils procèderaient à sa place dans le cadre de la procédure et à ce qu'il leur soit donné acte de leur accord de verser aux demandeurs tout éventuel montant auquel la B\_\_\_\_\_ SA serait condamnée à leur verser en raison des nuisances générées par le chantier du CEVA, tout en les y condamnant en tant que de besoin.

Par écriture adressée le 8 novembre 2013 au Tribunal des baux et loyers, les A\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur la dénonciation d'instance et ont conclu à ce qu'il plaise au Tribunal des baux et loyers, avec suite de frais et dépens, principalement, de prendre acte de la dénonciation d'instance, de prononcer son incompétence ratione materiae, d'inviter les demandeurs à agir devant la Commission fédérale d'estimation du premier arrondissement et de débouter les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions, subsidiairement, de prendre acte de la dénonciation d'instance, de suspendre la procédure, d'inviter les demandeurs à agir devant la Commission fédérale d'estimation du premier arrondissement dans un délai approprié, de dire qu'à défaut d'avoir agi dans le délai imparti, la cause serait rayée du rôle et de débouter les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions et, très subsidiairement, de leur impartir un délai pour leur permettre de se déterminer sur le fond de l'affaire et faire des réquisitions de preuves, puis débouter les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions.

**d.** En date du 27 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a convoqué une audience de plaidoiries sur la question de sa compétence ratione materiae.

Les A\_\_\_\_\_ ont déclaré accepter la dénonciation d'instance et souhaiter procéder à la place de B\_\_\_\_\_ SA selon l'article 79 al. 1 litt. b CPC.

B\_\_\_\_\_ SA a accepté que les A\_\_\_\_\_ procèdent à sa place dans le cadre de la procédure.

Les A\_\_\_\_\_ ont soulevé une exception d'incompétence ratione materiae du Tribunal des baux et loyers, au motif qu'ils n'étaient pas justiciables de cette juridiction et ont fait valoir qu'il existait un risque que le Tribunal des baux et

loyers rende un jugement qui leur serait opposable, alors qu'ils n'étaient pas bailleurs.

Les demandeurs ont conclu à ce que les A\_\_\_\_\_ soient déboutés de leurs conclusions en incompétence ratione materiae et de leur conclusion subsidiaire en suspension de l'instance jusqu'à droit jugé par la Commission fédérale d'estimation, invoquant leur droit à faire appel au Tribunal des baux et loyers sur la base de l'article 259d CO, soit celui de plaider devant une juridiction spéciale prévue par la loi.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger sur la question de la compétence ratione materiae du Tribunal des baux et loyers.

e. Par ordonnance du 7 février 2014, le Tribunal des baux et loyers a annulé le délai fixé aux A\_\_\_\_\_ au 20 février 2014 pour leur réponse et réservé la suite de la procédure.

### **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).

Les décisions incidentes sont celles qui mettraient fin au procès si la solution inverse était retenue, soit si l'instance de recours peut prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, op. cit., n. 9 ad art. 308 CPC).

Le jugement entrepris tranchant de la question de la compétence ratione materiae du Tribunal des baux et loyers est une décision incidente à teneur de la définition susmentionnée.

- 1.2.** Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, les conclusions des locataires portent sur une réduction de 80% de leur loyer net calculé sur une période d'au minimum douze mois.

Le loyer net mensuel s'élève à 1'918 fr. En tenant compte de ce montant sur la période minimale de douze mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3.** L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art 311 al. 1 CPC).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1.).

En l'espèce, interjeté dans la forme et les délais prescrits, l'appel est recevable sous cet angle.

Les appelants critiquent essentiellement le jugement en ce qu'il admet la compétence du Tribunal des baux et loyers. Il est partant recevable en ce qu'il est dirigé contre le chiffre 1 du dispositif.

Le chiffre 2 du dispositif a par ailleurs été annulé par ordonnance du 7 février 2014.

**1.4.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. Les appelants font valoir qu'admettre la compétence du Tribunal des baux et loyers alors que le dénoncé n'est pas partie au contrat de bail reviendrait à rendre opposable à ce dernier un jugement rendu par un tribunal incompétent à son égard, ce qui serait constitutif d'une violation des articles 259d CO et 89 al. 1 LOJ.

**2.1.** A teneur de l'art. 78 al. 1 CPC, une partie peut dénoncer l'instance à un tiers lorsqu'elle estime, pour le cas où elle succomberait, qu'elle pourrait faire valoir des prétentions contre lui ou être l'objet de prétentions de sa part.

La dénonciation d'instance est une invitation, faite par une partie principale à un tiers à la procédure, à la soutenir dans le procès (GASSER/RICKLI, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2010, n. 1 ad art. 78 CPC).

Selon l'art. 79 al. 1 CPC, le dénoncé peut soit intervenir sans autre condition en faveur de la partie qui a dénoncé l'instance (litt. a), soit procéder à la place de cette dernière si celle-ci y consent (litt. b).

Même lorsque le dénoncé choisit l'option de participer à la procédure, en prenant la place du dénonçant sur la base de l'art. 79 al. 1 litt. b CPC, il ne devient pas titulaire du droit litigieux (Message relatif au Code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 6897).

La question de savoir s'il y a dans cette hypothèse une substitution de parties, entre le dénoncé et le dénonçant, est controversée en doctrine (cf. HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 79; contr. GÖKSU, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n<sup>os</sup> 10-11 ad art. 79 CPC; TAKEI, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2013, n<sup>o</sup> 6 ad art. 79 CPC).

Il est par contre admis que le dénoncé qui choisit l'option d'intervenir en procédant à la place du dénonçant agit en son propre nom (*Prozessstandschaft*), mais pour le compte de ce dernier, en faisant valoir les droits de ce dernier qui lui sont étrangers (Message précité FF 2006 6897; GÖKSU, op. cit., n<sup>o</sup> 10 ad art. 79 CPC).

Le jugement dans le procès de base (*Erstprozess*) sera rendu au nom du dénoncé et aura force de chose jugée à son égard. Ce qui est déterminant pour le jugement, c'est la relation entre le dénonçant et sa partie adverse. Les relations entre le dénoncé et la partie adverse ou entre le dénonçant et le dénoncé ne sont pas relevantes (ZUBER/GROSS, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, vol. I, n<sup>o</sup> 10 ad art. 79 CPC).

S'agissant des effets de la dénonciation, l'art. 80 CPC renvoie à l'art. 77 CPC qui prévoit que le résultat défavorable de la procédure pour la partie principale est opposable au dénoncé, sauf si l'état du procès au moment de son intervention ou les actes ou omissions de la partie principale l'ont empêché de faire valoir des moyens d'agir et de défendre (litt. a) ou si la partie principale a omis, intentionnellement ou par grave négligence, de faire valoir des moyens d'agir ou de défendre que l'intervenant ne connaissait pas (litt. b).

---

Dans ces conditions, la force de chose jugée répercutée sur le dénoncé n'est que "factice". En effet, le procès de base ne dit encore rien sur les devoirs du dénoncé. La question de savoir s'il existe une prétention en réparation contre lui sera tranchée sur la base des règles matérielles correspondant au rapport de droit existant entre lui et le dénonçant et dans le cadre de l'éventuel procès ultérieur qui se jouera entre eux (GÖKSU, op. cit., n<sup>os</sup> 5-6 ad art. 80 CPC).

**2.2.** Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO; art. 89 al. 1 let. a LOJ).

Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut, notamment, exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer et des dommages et intérêts (art. 259a al. 1 let. b et c CO).

**2.3.** En l'espèce, le procès de base oppose les intimés locataires à la bailleuse, contre laquelle ces derniers font valoir des prétentions en réduction de loyer et dommages et intérêts, fondées sur l'art. 259a CO.

La bailleuse a dénoncé le litige aux appelants, lesquels ont accepté de procéder à la place de cette dernière, qui a donné son accord. Il sera dès lors constaté, à titre préalable, que les appelants agissent en leur propre nom, mais pour le compte et à la place de la bailleuse.

Demeure déterminante pour le jugement des prétentions des locataires la relation entre la bailleuse et les intimés, laquelle relève du contrat de bail et, partant, de la compétence du Tribunal des baux et loyers.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges se sont déclarés compétents pour juger de la présente cause.

Le jugement entrepris sera par conséquent 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, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
4. Le présent arrêt, qui constitue une décision incidente, peut être porté devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, aux conditions de l'art. 93 LTF.

\* \* \* \* \*

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

**Préalablement :**

Donne acte aux A\_\_\_\_\_ (A\_\_\_\_\_) de leur accord de procéder à la place de la B\_\_\_\_\_ SA et de l'accord de celle-ci à ce que les A\_\_\_\_\_ (A\_\_\_\_\_) procèdent à sa place.

Constate en conséquence que les A\_\_\_\_\_ (A\_\_\_\_\_) agissent en leur propre nom mais pour le compte de la B\_\_\_\_\_ SA.

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 février 2014 par les A\_\_\_\_\_ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/58/2014 rendu le 21 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9662/2013-6 OSD.

**Au fond :**

Confirme le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. (cf. consid. 1.2).*