

# **BGer 4A\_165/2014 vom 21. Juli 2014**

Bundesgericht, 2014-07-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_165\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_165_2014)

FR: TF 4A\_165/2014 du 21 juillet 2014

IT: TF 4A\_165/2014 del 21 luglio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Vu la connexité évidente des quatre recours, il se justifie de joindre les procédures.

### **E. 2**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement sa compétence, respectivement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( ATF 134 III 115 consid. 1, 235 consid. 1, 379 consid. 1).

#### **E. 2.1**

Les arrêts attaqués constatent l'incompétence ratione materiae des juridictions en matière de baux et loyers. Mettant ainsi fin à la procédure, il s'agit de décisions finales ( art. 90 LTF ). Interjetés par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions prises devant l'autorité précédente et qui ont donc qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ), les recours sont dirigés contre des décisions rendues en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 et 2 LTF ), si bien que le recours en matière civile est ouvert, à condition que la valeur litigieuse minimale exigée par l' art. 74 al. 1 let. a LTF soit atteinte.

Les recours étant dirigés contre des décisions finales, la valeur litigieuse doit être déterminée d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente ( art. 51 al. 1 let. a LTF ). La divergence s'élevait en capital ( art. 51 al. 3 LTF ) à 22'552 fr. (resp. 20'904 fr. pour C. \_\_\_\_\_) par an (cf. arrêts entrepris consid. 1.2 p. 8), de sorte qu'il n'est pas douteux, pour des contrats conclus pour une durée de cinq ans, que la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise en matière de droit du bail par l' art. 74 al. 1 let. a LTF est atteinte.

#### **E. 2.2**

Le recours en matière civile au Tribunal fédéral peut être exercé pour violation du droit suisse tel qu'il est délimité à l' art. 95 LTF , soit le droit fédéral, y compris le droit constitutionnel (let. a), le droit international (let. b) et le droit intercantonal (let. e). Sous réserve des hypothèses visées à l' art. 95 let. c et d LTF, la violation du droit cantonal n'est pas un motif de recours. Toutefois, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, parce qu'elle est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels ( ATF 133 III 462 consid. 2.3 p. 466).

Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité ( ATF 132 III 209 consid. 2.1; 131 I 57 consid. 2). En ce qui concerne la façon dont le droit

cantonal a été appliqué, il ne faut pas confondre arbitraire et violation de la loi; une violation de la loi doit être manifeste et reconnue d'emblée pour être considérée comme arbitraire. Le Tribunal fédéral n'a pas à examiner quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement dire si l'interprétation qui a été faite est défendable ( ATF 132 I 13 consid. 5.1; 131 I 217 consid. 2.1). Il appartient au recourant d'établir la réalisation de ces conditions, par une argumentation précise répondant aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF (principe d'allégation; ATF 133 III 462 consid. 2.3). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (cf. ATF 130 I 258 consid. 1.3; 125 I 492 consid. 1b).

### **E. 2.3**

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 105 al. 1 LTF ). Les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables ( art. 99 al. 1 LTF ). La juridiction fédérale peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62), ou établies en violation du droit comme l'entend l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, à défaut de quoi le grief est irrecevable ( ATF 137 I 58 ibidem).

### **E. 3**

Le Tribunal des baux et loyers a considéré que les pavillons remis à bail aux locataires devaient être qualifiés de locaux commerciaux (cf. art. 253a CO ) et, par ailleurs, que l'objet du contrat représentait une construction immobilière, contrairement à ce qui était indiqué dans le contrat de bail à loyer, observant, d'une part, que l'intimée a elle-même renoncé après la première année d'exploitation à démonter et à entreposer les pavillons en un autre lieu en raison de leur poids trop élevé et, d'autre part, que les objets loués étaient reliés aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et d'évacuation des eaux usées. Cela étant, le Tribunal des baux et loyers a admis sa compétence *ratione materiae* et s'est prononcé sur le fond.

La cour précédente rappelle que tant l'art. 56M let. a de l'ancienne loi cantonale du 22 novembre 1941 sur l'organisation judiciaire (aLOJ/GE) que l'art. 89 al. 1 let. a de la nouvelle loi cantonale du 26 septembre 2010, entrée en vigueur le 1er janvier 2011 (LOJ/GE; RS/GE E 2 05), prévoient que le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière. Elle observe qu'en l'espèce les pavillons amovibles entrent dans la définition de la construction dite mobilière donnée par l' art. 677 CC et la jurisprudence. Elle retient en effet que les constructions en question sont objectivement légères et que l'intention originelle du propriétaire était de déplacer chaque hiver les pavillons litigieux. L'autorité cantonale a ainsi admis l'appel, considéré que le Tribunal des baux et loyers aurait dû se déclarer incompetent *ratione materiae* et prononcé l'irrecevabilité de la requête en contestation du loyer initial.

### **E. 4.1**

La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie par la loi cantonale sur l'organisation judiciaire, le droit fédéral n'imposant pas aux cantons d'instituer des tribunaux spéciaux dans le domaine du contrat de bail (cf. art. 274 aCO alors applicable).

Selon l'art. 56M let. a aLOJ/GE, alors en vigueur, 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.

C'est donc en application du droit cantonal que l'autorité précédente a déterminé si le litige opposant les parties entrerait dans la sphère de compétence du Tribunal des baux et loyers (cf. arrêts attaqués consid. 3.1 p. 10). L'examen de l'art. 677 CC, question relevant du droit fédéral, n'a été entrepris qu'à titre préjudiciel, en tant que condition à la compétence du Tribunal des baux et loyers au sens de l'art. 56M aLOJ/GE. Or si le droit cantonal, dans un domaine de son ressort exclusif, déclare applicable une règle du droit fédéral, utilise une notion du droit fédéral ou pose une question préalable de droit fédéral, les questions préalables qu'il pose et les notions auxquelles il se réfère sont également considérées comme relevant du droit cantonal (arrêt 4A\_375/2008 du 18 novembre 2008 consid. 2.1 publié in SJ 2009 I p. 241; ATF 128 III 76 consid. 1a p. 80; 125 III 461 consid. 2; 103 IV 76 consid. 1). Il s'ensuit que savoir si le contrat litigieux entre les parties au présent litige entre dans les définitions données par l'art. 56M aLOJ/GE est une pure question de droit cantonal.

En l'espèce, les recourants se limitent à reprocher à la cour cantonale d'avoir violé les art. 253a et 266d CO pour en conclure que la cour cantonale a nié à tort la compétence à raison de la matière de la juridiction des baux et loyers. Ils n'invoquent pas la violation d'un droit constitutionnel en relation avec l'application de l'art. 56M aLOJ/GE, ni d'ailleurs en lien avec l'art. 89 al. 1 let. a LOJ/GE, si bien que leur recours respectif se révèle irrecevable (pour un cas de figure similaire: arrêt 4A\_375/2008 déjà cité consid. 2.1 et 2.2).

#### **E. 4.2**

Si les recourants invoquent l'arbitraire, c'est exclusivement en rapport avec l'appréciation des preuves entreprise par la cour cantonale (actes de recours p. 6 s.). Ils se bornent toutefois à présenter leur propre version des faits, sans indiquer de manière circonstanciée, conformément aux exigences strictes des art. 105 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. supra consid. 1.2 et 1.3), en quoi l'appréciation des magistrats cantonaux serait arbitraire. Le moyen est irrecevable.

#### **E. 5**

Il résulte des considérations qui précèdent que les quatre recours sont irrecevables.

Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée qui n'a pas été représentée par un avocat (art. 40 LTF; ATF 133 III 439 consid. 4 p. 446), et qui n'a pas établi avoir assumé des frais particuliers pour la défense de ses intérêts (cf. ATF 125 II 518 consid. 5b p. 519 s.).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.