

# **BGer 4P.155/2005 vom 21. September 2005**

Bundesgericht, 2005-09-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4P.155\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.155_2005)

FR: TF 4P.155/2005 du 21 septembre 2005

IT: TF 4P.155/2005 del 21 settembre 2005

## **Regeste**

art. 9 Cst. (procédure civile; contrat de bail) | Procédure civile

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Selon l' art. 57 al. 5 OJ , lorsque la décision attaquée est en même temps l'objet d'un recours en réforme et d'un recours de droit public, il est sursis en règle générale à l'arrêt sur le premier recours jusqu'à droit connu sur le second. En vertu du renvoi de l' art. 74 OJ , ces règles sont également applicables aux relations entre recours de droit public et recours en nullité (cf. ATF 118 II 521 consid. 1a). Il n'y a pas lieu d'y déroger en l'espèce.

### **E. 2**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( ATF 131 I 57 consid. 1, 153 consid. 1 et les arrêts cités).

#### **E. 2.1**

Selon une jurisprudence constante, le recours en réforme est irrecevable contre un jugement cantonal de dernière instance rendu sur une action possessoire au sens des art. 927 al. 1 et 928 al. 1 CC, car un tel jugement n'est pas une décision finale au sens de l' art. 48 OJ . En effet, les actions possessoires ne visent en principe qu'au rétablissement et au maintien d'un état de fait antérieur; sous réserve de l' art. 927 al. 2 CC , qui prévoit l'exception tirée du meilleur droit, elles ne conduisent pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait, mais n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, car une procédure engagée sur le terrain du droit peut mettre fin aux effets d'une décision portant sur la protection de la possession ( ATF 113 II 243 consid. 1b p. 243 s. et les arrêts cités). En revanche, une telle décision clôt la procédure introduite quant à la protection de la possession et doit, en conséquence, être considérée comme une décision finale au sens de l' art. 87 OJ ; même si l'on devait lui attribuer un caractère provisoire, elle pourrait pour les mêmes motifs être déferée au Tribunal fédéral, à l'instar d'une décision rendue en matière de mesures provisionnelles ( ATF 118 II 369 consid. 1 et les arrêts cités; 126 III 261 consid. 1 et les références citées), par la voie du recours de droit public (arrêt 5P.101/2003 du 4 juin 2003, consid. 1.1; 4P.155/1992 du 5 novembre 1992, consid. 2a et les références citées). Il s'ensuit qu'à cet égard, le recours est recevable sous l'angle des art. 84 al. 2 OJ , qui pose le principe de subsidiarité absolue du recours de droit public par rapport aux autres moyens de droit au Tribunal fédéral ou à une autre autorité fédérale, et 87 OJ.

#### **E. 2.2**

S'agissant de la question soulevée par la recourante devant le Tribunal fédéral, il apparaît qu'en l'espèce l'autorité cantonale a admis sa compétence à raison de la matière sur la base

du droit cantonal d'organisation judiciaire. Elle a en effet appliqué l' art. 4 let . p de la loi genevoise d'application du code civil et du code des obligations du 7 mai 1981 (ci-après: LaCC/GE) - selon lequel le Tribunal de première instance statue par voie de procédure sommaire et en premier ressort dans le cas des actions possessoires à l'exclusion de l'action tendant à la réparation du dommage ( art. 927 et 928 CC ) - et implicitement écarté l'art. 56M let. a de la loi genevoise sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (ci-après: LOJ/GE) - qui prévoit que 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. Or, dans le domaine du bail, la compétence *ratione materiae* - hormis l'exigence de l'autorité de conciliation - relève des seuls cantons, conformément à l' art. 274 CO . Une décision cantonale indiquant, comme en l'espèce, quel tribunal est compétent *ratione materiae* pour connaître d'un litige en matière de bail à loyer est une pure décision d'application du droit cantonal, et cela même si le juge s'est référé à des notions de droit fédéral, telles que les "litiges relatifs aux baux à loyer" ( ATF 115 II 237 consid. 1c; plus récemment arrêt 4C.4/1999 du 12 avril 1999, consid. 1b). Par conséquent, ni le recours en réforme, ni le recours en nullité ne sont ouverts contre la décision entreprise et le recours de droit public est également recevable, sous cet angle, du point de vue du principe de subsidiarité absolue de l' art. 84 al. 2 OJ .

### **E. 2.3**

Pour le surplus, la recourante est personnellement touchée par la décision entreprise, de sorte qu'elle a un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que celle-ci n'ait pas été prise en violation de ses droits constitutionnels; la qualité pour recourir doit donc lui être reconnue ( art. 88 OJ ). Par ailleurs interjeté en temps utile ( art. 89 al. 1 OJ ) et dans la forme prévue par la loi ( art. 90 al. 1 OJ ), le recours est en principe recevable.

### **E. 2.4**

Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours ( art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 262; 129 I 113 consid. 2.1). Il base son arrêt sur les faits constatés dans la décision attaquée, à moins que la partie recourante ne démontre que la cour cantonale a retenu ou omis certaines circonstances déterminantes de manière arbitraire ( ATF 118 Ia 20 consid. 5a).

### **E. 3**

La recourante fait grief à la cour cantonale d'avoir appliqué arbitrairement les dispositions genevoises sur la compétence des autorités en matière de baux et loyers. Celle-ci aurait considéré à tort, à la suite du Tribunal de première instance, que les juridictions ordinaires étaient en l'espèce compétentes pour connaître de l'action possessoire exercée par l'intimé, alors même que l'état de fait allégué par les parties et les moyens de défense de la recourante relevaient du droit du bail qui impliquait, en application de l'art. 56M let. a LOJ/GE, que le litige fût porté, à l'exclusion de tout autre tribunal, devant les juridictions spéciales en matière de baux et loyers.

#### **E. 3.1**

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement

insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité ( ATF 131 I 57 consid. 2; 129 I 8 consid. 2.1). Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat ( ATF 129 I 8 consid. 2.1). Lorsque le recourant invoque une violation arbitraire du droit cantonal, il doit indiquer avec précision quelle est la disposition cantonale qui aurait été violée et l'examen se limite à cette question ( ATF 128 I 273 consid. 2.1 p. 275 s.). Le Tribunal fédéral ne revoit l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire ( ATF 128 I 177 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

Dans son jugement, le Tribunal de première instance a retenu que la conclusion du locataire tendant à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse de lui laisser libre accès aux courts tendait manifestement à la restitution de la chose. Dans la mesure où les conclusions déterminaient la nature de l'action, il apparaissait qu'il était bien saisi d'une requête en réintégration. En application de l' art. 4 let . p LaCC/GE, il était donc compétent *ratione materiae*. Dans l'arrêt entrepris, la Cour de justice a relevé que la bailleuse faisait grief au premier juge d'être entré en matière sur la requête de réintégration alors que, selon elle, il s'agirait de mesures d'exécution - relevant des autorités d'exécution - ou de mesures provisionnelles - relevant de la juridiction spécialisée des baux et loyers. Elle a considéré que la requête en réintégration paraissait recevable. Dans la mesure où il ne s'agissait pas de mesures provisionnelles, la juridiction des baux n'était pas compétente et la juridiction ordinaire devait statuer. Elle s'est référée également à l' art. 4 let . p LOJ/GE (recte: LaCC/GE).

### **E. 3.3**

La Cour de justice du canton de Genève a eu à connaître d'un cas dans lequel le locataire reprochait à la bailleuse de l'avoir privé de l'usage des locaux loués, alors qu'une procédure judiciaire était encore pendante au sujet de la validité de la résiliation que lui avait signifiée la propriétaire. Le demandeur invoquait au premier chef des normes du droit du bail et seulement subsidiairement les art. 41 ss CO concernant les actes illicites. La cour cantonale avait approuvé la conclusion du Tribunal de première instance, qui avait considéré que le différend opposant les parties relevait au premier chef du droit du bail (arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 14 novembre 1997, publié in SJ 1998 p. 381, consid. 2d). A cette occasion, elle a prononcé que l'art. 56A LOJ/GE (réd.: actuellement art. 56M LOJ/GE) devait être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 ss et 301 CO . A cet égard, elle s'est référée à la jurisprudence de la Cour de céans dont il découle que la notion de "litiges relatifs aux baux et loyers" de l' art. 274b CO (réd.: abrogé par l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2001, de la loi fédérale sur les fors en matière civile du 24 mars 2000) comprenait toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ( ATF 120 II 112 consid. 3b/aa). Elle a relevé que la solution ainsi consacrée avait fait l'objet de critiques de la doctrine, mais que la jurisprudence du Tribunal fédéral ne la liait pas moins et que, de plus, les "litiges relatifs au contrat de bail" de l'art. 56A LOJ/GE correspondaient bien à la définition large des "Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis" donnée dans l'arrêt précité, donc à tout état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIIIe et VIIIe bis CO (arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 14 novembre 1997, publié in SJ 1998 p. 381, consid. 2b; cf. également Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, n. 3.1.3

p. 101 s., qui expose que dans les cantons qui ont prévu une juridiction spécialisée, c'est le droit cantonal qui définit sa compétence en raison de la matière. S'il prévoit que le Tribunal des baux connaît des questions relatives aux baux de choses immobilières, on appliquera les règles de compétence en raison de la matière relatives à l'art. 274a CO, qui concerne les autorités de conciliation; cf. encore Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 274a CO, qui précise que la compétence de celles-ci doit être interprétée largement).

#### **E. 3.4**

A titre de comparaison, dans un cas où, à l'inverse de la situation d'espèce, une action possessoire avait été introduite par le propriétaire des locaux contre l'occupant de ceux-ci, lequel se prévalait, pour se défendre, de l'existence d'un contrat de bail, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, après avoir notamment souligné que l'art. 1er de la loi vaudoise sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981 devait être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 ss et 301 CO et s'être référée à la jurisprudence publiée aux ATF 120 II 112, a considéré qu'il était indifférent que l'existence d'un tel contrat soit invoquée par le défendeur et que dans ce cas également, le litige relevait du Tribunal des baux (arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 29 avril 1998, publié in JdT 1999 III 2, consid. 2 p. 4 et la référence à Higi, Commentaire zurichois, n. 49 ad art. 274 CO). Dans cet arrêt, l'autorité cantonale a encore exposé que la partie défenderesse aux actions possessoires des art. 927 et 928 CC était habilitée, de par la législation et la jurisprudence fédérales, à déplacer de son propre chef le litige sur un autre terrain que le terrain purement possessoire (arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 29 avril 1998, publié in JdT 1999 III 2, consid. 3a p. 4 s.). Elle a dit que si les moyens de preuve rendaient vraisemblable qu'il existait un "état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail", au sens où l'entendait la jurisprudence fédérale précitée, le juge saisi d'une action possessoire ne pouvait donc pas faire autrement - sauf à violer le droit fédéral - que de décliner d'office sa compétence (arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 29 avril 1998, publié in JdT 1999 III 2, consid. 3a p. 5 s.). Précisant sa jurisprudence, elle a posé que le juge saisi d'une action possessoire statuera, le cas échéant, d'office sur sa compétence non seulement en qualifiant l'action intentée d'après les conclusions prises, les allégués et les motifs invoqués à l'appui de celles-ci, mais également d'après les faits que le défendeur aurait immédiatement allégués pour légitimer son droit à la possession (arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 29 avril 1998, publié in JdT 1999 III 2, consid. 3b p. 6).

#### **E. 3.5**

Dans la présente cause, les parties sont liées par un contrat dont la Cour de céans a déjà eu l'occasion de considérer qu'il relevait de manière prépondérante du bail (arrêt 4P.328/2001 du 18 mars 2002, consid. 4g). Le locataire a agi contre la bailleresse qui, en cours de procédure de contestation de la résiliation notifiée par celle-ci à celui-là, l'a empêché d'accéder au court intérieur no 6. Dans ce contexte, la cour cantonale ne pouvait pas se fonder sur l'intitulé de la requête du locataire et appliquer strictement l'art. 4 let. p LaCC/GE prévoyant la compétence du Tribunal de première instance pour connaître des actions possessoires, sans tenir compte des particularités de l'espèce, soit notamment de l'arrêt précédemment rendu par la Cour de céans. Dans la mesure où le litige se situait clairement sur le terrain du droit du bail, la cour cantonale a commis arbitraire en admettant la compétence des autorités ordinaires, soustrayant ainsi la cause à la connaissance de la

juridiction spécialisée. Certes, les cantons sont libres de soumettre les litiges relevant du droit du bail à une juridiction spécialisée ou à une instance ordinaire (cf. SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., Zurich 1998, n. 2 ad art. 274-274a CO ; Rapp, Autorités et procédure en matière de bail à loyer, 8e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 4). Toutefois, dans la mesure où ils ont institué des autorités spécialisées, dont la composition est particulière - en l'occurrence paritaire (cf. art. 2 al. 1 de la loi genevoise instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers du 4 décembre 1977 et 56N al. 1 LOJ/GE) -, il y a lieu de respecter strictement les règles de compétence ratione materiae y relatives (cf. d'ailleurs l'art. 98 de la loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987, qui dispose que le juge examine d'office sa compétence lorsqu'il s'agit de la compétence à raison de la matière), sous peine d'arbitraire.

### **E. 3.6**

Les considérants qui précèdent commandent l'admission du recours et l'annulation de l'arrêt du 28 avril 2005.

### **E. 4**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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