

GE_GERICHTE ACJC/1217/2016 vom 18. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1217_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1217/2016 du 18 août 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1217/2016 del 18 agosto 2015

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'article 309 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). Il est précisé qu'il s'agit des dernières conclusions de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308). En vertu de l'article 311 al. 1 CPC, 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. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue à l'article 271a al. 1 lit. e CO (ATF 137 III 389; ATF 136 III 19). En l'espèce, le litige porte sur la validité d'un congé ordinaire, dont l'appelante demande l'annulation; elle sollicite, à titre subsidiaire, la prolongation du bail. Le loyer annuel allégué du local litigieux s'élève à 25'604 fr. La valeur litigieuse est par conséquent supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte, le mémoire d'appel ayant été déposé selon les formes et dans le délai requis.

E. 2

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux en appel ne sont pris en compte que (a.) s'ils sont invoqués ou produits sans retard et (b.) 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.

- 7 -

C/1618/2013 L'extrait du Registre du commerce produit par l'intimée est un document accessible sur internet et contient donc des faits notoires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_261/2013 du 1er octobre 2013 consid. 4.3). Partant, ce document est recevable.

E. 3

L'appelante conteste le jugement attaqué en tant que le Tribunal a dénié sa compétence *ratione materiae*.

E. 3.1

Selon l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), soit notamment à la condition de

sa compétence à raison de la matière (al. 2 let. b). Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC). La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie à l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) ou au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO), portant sur une chose immobilière.

E. 3.1.1

L'art. 89 al. 1 let. a LOJ de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010, entrée en vigueur le 1er janvier 2011, reprend la notion de "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" qui figurait à l'art. 56M let. a de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (aLOJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010. Il y a donc lieu de considérer que les jurisprudences rendues en application de cette dernière disposition restent applicables à l'art. 89 al. 1. let. a LOJ. D'une manière générale, la Chambre des baux et loyers a considéré que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss aCO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'art. 274b aCO, dont il découle que la notion de "litiges relatifs aux baux et loyers" comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIIIème et VIIIème bis CO (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.3 et les références citées; arrêt de la Cour de justice du 14 novembre 1997, publié in SJ 1998 p. 381, consid. 2b).

E. 3.1.2

Selon l'article 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 275 CO).

- 8 -

C/1618/2013 En cas de contrats composés, réunissant diverses conventions distinctes mais dépendantes entre elles, ou de contrats mixtes contenant d'autres éléments que ceux ayant trait au bail à loyer ou à ferme, il convient de rechercher le centre de gravité des relations contractuelles, appréhendées comme un seul et unique accord. Compte tenu de leur dépendance réciproque, il n'est en effet pas possible de soumettre chaque composante du contrat à un sort juridique propre, ce qui n'est pas sans incidence sur l'extinction du contrat. En conséquence, l'application des dispositions sur l'extinction du bail est exclue lorsque la cession de l'usage de l'objet du contrat n'apparaît que comme un élément purement accessoire et secondaire, l'accent étant mis sur d'autres éléments du contrat. Dans un cas d'espèce, il s'agit d'examiner quelle est la portée de chacun des éléments du contrat mixte ou des contrats composés eu égard à la situation juridique globale. Pour ce faire, il convient de partir de l'intérêt des parties tel que celles-ci l'ont exprimé dans leur engagement et, ainsi, de déterminer leur volonté interne concordante sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO) ou, à défaut, d'interpréter leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance (arrêt du

Tribunal fédéral du 28 octobre 1997 in SJ 1998 I 320 consid. 4b; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n° 7 ad art. 274a).

E. 3.1.3

En l'espèce, les premiers juges ont considéré à juste titre que la juridiction des baux et loyers n'était pas compétente à raison de la matière pour connaître de la demande formée par la A_____ SARL, dans la mesure où le contrat liant les parties ne pouvait être qualifié de contrat de bail. Contrairement à ce qu'elle soutient, l'appelante ne s'acquitte d'aucun loyer, ni en argent ni en travail, de sorte qu'une des conditions essentielles du contrat de bail fait défaut. Il ressort en effet clairement de la convention que les parties ont convenu que l'intimée s'acquitterait en mains de l'appelante (et non l'inverse) de mensualités de 7'033 fr., soit 84'396 fr. par année, sur présentation d'une « facture d'exploitation » de l'appelante. A cette rémunération mensuelle s'ajoute le profit que l'appelante réalise grâce aux encaissements des automates liés à l'utilisation des parkings, tel que cela ressort de la convention. Or, compte tenu des déclarations du témoin L_____, lequel a exposé que le produit des automates et les recettes publicitaires s'élevaient en 2011 à environ 150'000 fr. au total, il faut considérer que le gain complémentaire ainsi réalisé par l'appelante représente au minimum plusieurs dizaines de milliers de francs par année. Aussi, en réalité, l'appelante bénéficiant de la possibilité de percevoir ce gain supplémentaire, il a été convenu que la rémunération offerte par l'intimée ne se limitait pas au versement annuel de 84'396 fr. mais était supérieure. Le fait que, selon un témoin, le coût de la gestion du parking par une société tierce oscillerait entre 110'000 fr. et 130'000 fr. n'a pas pour conséquence qu'il faille considérer que l'appelante s'acquitte d'un loyer en travail. En effet, le montant effectivement perçu par l'appelante, gains complémentaires compris, est supérieur à la somme précitée.

- 9 -

C/1618/2013 L'on ne peut dès lors pas retenir, comme le soutient l'appelante, que la différence entre le montant de 84'396 fr. par année payé à l'appelante par l'intimée et celui que celle-ci verserait à une société tierce représente un loyer en travail. Il y a par ailleurs lieu de tenir compte du fait que la société propriétaire a déjà conclu un contrat de bail portant sur les parkings, avec la société C_____. Ainsi, compte tenu des circonstances, le contrat liant les parties ne saurait être interprété comme un contrat de bail. Partant, l'appel doit être rejeté et le jugement querellé confirmé.

E. 4

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 10 -

C/1618/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 septembre 2015 par la A_____ SARL contre le jugement JTBL/915/2015 rendu le 18 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1618/2013-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo

BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges
assesseurs, Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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. 2.2.

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