

## **GE\_GERICHTE ACJC/1422/2013 vom 2. Dezember 2013**

GE Cour de justice, 2013-12-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1422\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1422_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1422/2013 du 2 décembre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1422/2013 del 2 dicembre 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

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'art. 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'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 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).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, la contestation porte sur la validité de la résiliation du bail du

#### **E. 2**

Dans les litiges relevant de la protection contre les congés, les faits sont établis d'office (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC).

- 8/13 -

C/28353/2011

#### **E. 3**

A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et 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 (let. b). L'appelant produit, sous pièce 23, un extrait du site Internet de la société D\_\_\_\_\_ qui lui était accessible déjà en première instance. Or, il n'indique pas pour quel motif il ne s'en est pas prévalu devant les premiers juges, alors même que le changement de gérance était connu. Partant, ce moyen de preuve nouveau et l'allégué de fait n° 17 s'y rapportant seront déclarés irrecevables et écartés de la procédure.

#### **E. 4.1**

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. 4.2**

Le contrat de conciergerie constitue un contrat mixte qui combine des prestations du contrat individuel de travail et du contrat de bail à loyer, en sorte qu'il est régi par le droit du contrat de travail pour ce qui a trait à l'activité de conciergerie et par le droit du bail pour la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge. C'est seulement pour la résiliation que le régime contractuel applicable dépendra de la prestation prépondérante (ATF 131 III 566 consid. 3.1 et références citées). 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. Un des critères utilisés par la jurisprudence de la Chambre d'appel des baux et loyers pour déterminer le caractère prédominant est celui de l'importance respective des prestations : si le loyer est plus élevé que le salaire du concierge, il y a bail à loyer, et vice versa. La nature du logement constitue également un critère important : s'il s'agit d'un logement de service, autrement dit si le concierge a besoin de ce logement pour exercer son activité, l'aspect du contrat de travail est prépondérant (ACJ/728/2008 du 16 juin 2008, consid. 2.1 et références citées; arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 15 juin 1998 publié in SJ 1999 I p. 29 et 30). Un appartement est considéré comme logement de service non seulement en raison de ses caractéristiques spéciales, mais également si l'immeuble a toujours été pourvu d'un concierge à demeure, si celui-ci a des obligations de garde ou si le logement est le seul disponible pour son successeur (arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 19 juin 1992, paru aux Cahiers du bail

- 9/13 -

C/28353/2011 1/93, p. 29; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et locaux commerciaux, 1991, p. 70). Le cas échéant, le logement mis à la disposition du concierge peut être situé dans un endroit approprié (proche de l'entrée principale du bâtiment) ou doté d'équipements particuliers (tels des vannes des circuits de canalisation d'eau et de chauffage, etc.). La présence de ce genre de dispositifs dans l'habitat n'est pas sans incidence sur la qualification du rapport juridique existant entre les parties à la fin de leur relation (SIEGRIST, La conciergerie, 15e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 103 N 50). Le taux d'occupation déterminé pour les prestations de travail est également un critère important (ACJC/74/2013 du 21 janvier 2013). Selon une partie de la doctrine, il est toutefois parfaitement concevable qu'ensuite de la survenance de circonstances particulières, un contrat de conciergerie - prévoyant la mise à disposition d'un logement de service au concierge et la fourniture de prestation de travail par ce dernier - se transforme, tacitement, en une location ordinaire ou en un simple contrat de travail. La première des hypothèses susvisées intervient notamment lorsque le concierge prend sa retraite ou devient incapable de travailler, tout en conservant l'usage de son logement (SIEGRIST, op. cit., ch. 45, p. 100 et 101; ACJC 502/2013 du 22 avril 2013).

### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelant a conclu, en 1983, 1997 et 2001, trois contrats de travail successifs, pour l'activité de concierge à temps plein, avec les propriétaires des immeubles sis rue E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ainsi que G\_\_\_\_\_ qui se sont succédés.

#### **E. 4.3.1**

Le premier contrat indiquait expressément que le salaire versé au concierge (3'500 fr.) comprenait une partie en nature sous la forme de la mise à disposition d'un appartement de

3 pièces ½ au 7ème étage de l'immeuble sis rue F\_\_\_\_\_ (pour 500 fr.) et le versement d'espèces (de 3'000 fr.). Le deuxième contrat prévoyait le versement de valeur en espèces (6'310 fr.) mais pas de prestations en nature. Toutefois, les art. 9 et 12 let b du contrat prévoyaient que la jouissance du logement mis à disposition du concierge était indissociée du contrat de travail, le concierge s'engageant à le restituer à l'expiration du contrat de travail. L'art. 12 let. a) prévoyait en outre que le salaire net total était versé par l'employeur au concierge, ce dernier devant payer son loyer (dont le montant ne figure pas dans les pièces soumises à la Cour) au moyen des bulletins de versement en sa possession. Ces deux contrats, tous deux intitulés "contrats pour le service de conciergerie" étaient, au vu des principes jurisprudentiels sus-rappelés, des contrats de conciergerie dont l'aspect de la relation de travail revêtait un caractère prépondérant.

#### **E. 4.3.2**

Le troisième contrat, conclu entre les parties en 2001, était simplement intitulé "contrat de travail" et prévoyait un salaire mensuel brut de 6'425 fr. Au moment de la conclusion de ce contrat, l'appelant occupait encore l'appartement de

- 10/13 -

C/28353/2011 3 pièces ½ au 7ème étage de l'immeuble sis rue F\_\_\_\_\_ mis à sa disposition en 1983, lors de sa prise de fonction. Par la suite, la société gérante lui a accordé l'appartement de 5 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis rue E\_\_\_\_\_, qu'il occupe toujours, sans conclure un contrat de bail écrit. Dans cet appartement se trouvait un tableau d'alarmes nécessaires à l'exécution des tâches de l'appelant, en particulier pour le service de piquet. Le loyer, versé séparément par l'appelant, s'élevait à 1'000 fr. par mois, charges comprises. Contrairement aux deux précédents contrats de travail conclus par l'appelant, ce dernier contrat a ceci de particulier qu'il contient uniquement des dispositions relatives à l'activité de conciergerie et passe totalement sous silence la mise à disposition d'un logement de fonction. La Cour de céans a considéré, dans un arrêt ACJC/728/2008 du 16 juin 2008 confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt 4A\_375/200 du 18 novembre 2008 consid. 3.1), que lorsque les parties étaient liées par deux contrats distincts (travail et bail), mais connexes, ces deux conventions étaient liées selon la volonté des parties et formaient ainsi un contrat composé. Il y a lieu d'appliquer cette jurisprudence au cas d'espèce et de considérer qu'en l'absence de conclusion de contrat de bail en la forme écrite et de mention de l'appartement de fonction dans le contrat de travail, les parties sont liées par un contrat de bail, de fait, connexe au contrat de travail, ces deux conventions formant un contrat composé de conciergerie. Cela étant posé, il convient encore de déterminer quelle était la prestation prépondérante prévue par les parties, dans le but de déterminer quelles dispositions légales sont applicables à la résiliation du contrat (cf. ATF 131 III 566 consid. 3.1 précité).

#### **E. 4.3.3**

Si l'on ne tient compte, comme le soutient l'intimée, que de la proportion du salaire (6'900 fr. en dernier lieu) en regard de celle du loyer (1'000 fr.), et du fait que dans l'appartement se trouvait un tableau des alarmes nécessaires à l'activité de concierge, en particulier pour les piquets, la prestation prépondérante paraît être celle relative au contrat de travail. Cependant, il a été rappelé supra qu'une partie de la doctrine admet qu'ensuite de la survenance de circonstances particulières, un contrat de conciergerie peut se transformer, tacitement, en une location ordinaire ou en un simple contrat de travail. De surcroît, la

Cour de céans a jugé, dans un arrêt du 17 mai 2010, que même lorsque le logement avait été mis à la disposition du concierge pour lui permettre d'effectuer son activité de conciergerie, il appartenait à la bailleuse de démontrer que cet appartement était pourvu de caractéristiques spéciales ou doté d'équi- pements particuliers indispensables pour effectuer le travail de conciergerie, et

- 11/13 -

C/28353/2011 que, tel n'était manifestement pas le cas lorsque la bailleuse avait finalement supprimé tout service de conciergerie dans l'immeuble et confié cette tâche à une entreprise extérieure (ACJC/563/2010 consid. 3.3 cité in Droit au logement, novembre 2011, n° 202, p. 5). In casu, l'argument de l'intimée selon lequel l'appartement litigieux était celui mis à la disposition du prédécesseur de l'appelant n'est pas de nature à démontrer que ce logement était indissociablement lié à la conciergerie, puisque cet appartement n'a pas été occupé par un concierge en fonction durant plus de dix-huit ans (de 1983 - date de l'entrée en fonction de l'appelant - à son emménagement dans l'ap- partement litigieux après 2001), de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'il a entre- temps perdu les éventuelles caractéristiques qui l'avaient, par le passé, désigné comme logement de fonction du concierge. En revanche, à teneur des principes de jurisprudence sus-rappelés, est pertinente la réponse aux questions relatives, d'une part, à la nécessité - ou non - d'utiliser en particulier le tableau d'alarmes se trouvant dans l'appartement occupé par l'ap- pelant (à défaut de tout autre tableau situé ailleurs), puisqu'il s'agit là de la seule caractéristique spéciale alléguée par l'intimée liant ce logement au travail de conciergerie, et, d'autre part, à l'existence - ou non - d'un contrat de conciergerie, pour les immeubles concernés, après la résiliation du contrat de l'appelant. Ces éléments sont contestés par les parties et n'ont pas été établis par pièces. Ils n'ont pas non plus fait l'objet d'enquêtes. Dans la mesure où les premiers juges n'ont pas invité l'intimée à documenter ses allégations relatives à l'existence d'un nouveau contrat de conciergerie, alors que les faits devaient être établis d'office (cf. supra consid. 2) et que l'appelant avait requis l'ouverture d'enquêtes, la Cour ne peut tirer aucune conclusion de l'absence de preuve relative aux deux questions de fait précitées.

#### **E. 4.4**

A teneur du dossier, il n'est pas possible à la Cour de statuer. Par conséquent, l'appel sera admis et la Cour renverra la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires, et rende une nouvelle décision sur sa compétence ratione materiae (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC).

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers. Il n'est pas non plus alloué de dépens (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

- 12/13 -

C/28353/2011

#### **E. 6**

S'agissant d'une décision incidente (ATF 133 V 477 consid. 4.2), le recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouvert selon les modalités de l'art. 93 al. 1 LTF. \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/28353/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/410/2013 rendu le 18 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28353/2011-4-OSB. Déclare irrecevables la pièce n° 23 produite par l'appelante et l'allégué de fait n° 17 s'y rapportant. Au fond : Annule le jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE-CONUS, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence CRUCHON, 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, selon les modalités de l'art. 93 LTF.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr. (consid. 2.1).

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