

GE_GERICHTE ACJC/165/2014 vom 12. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_165_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/165/2014 du 12 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/165/2014 del 12 novembre 2012

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. 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). 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, no 8 ad art. 308). Pour la contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par la locataire, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du local, charges comprises, s'élève à 28'552 fr. En première instance, l'intimé a conclu à ce que le loyer initial soit ramené à 6'000 fr. La valeur litigieuse est ainsi de 451'040 fr. (22'552 fr. x 20 = 451'040 fr.). En prenant en compte 451'040 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel principal a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

Selon l'article 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse.

- 9/14 -

C/6180/2010

E. 1.5

En l'occurrence, l'acte d'appel joint formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours imparti à l'intimé pour déposer sa réponse à l'appel principal. Par ailleurs, l'intimé énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel joint. L'appel joint est dès lors recevable.

E. 1.6

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).

E. 2.1

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce no 10 du bordereau de pièces de l'appelante du 17 décembre 2012 est recevable dans la mesure où elle avait déjà été versée à la procédure le 25 octobre 2010. L'appelante l'a produite sans retard et elle respecte ainsi la condition posée par l'article 317 al. 1 let. a CPC. Dans son bordereau de pièces du 1er février 2013, l'intimé produit, sous pièce no 1, un devis de l'entreprise _____ du 21 janvier 2013 et sous pièce no 2 un arrêt rendu par la Chambre administrative de la Cour de justice du 20 mars 2012. S'il peut être admis que l'intimé ne possédait pas la première lors de la procédure de première instance et qu'il l'a produite sans retard, il n'en va pas de même de la deuxième que l'intimé aurait pu produire dans le cadre de la procédure de première instance qui s'est achevée le 4 octobre 2012. La pièce no 2 du chargé déposé par l'intimé le 1er février 2013 devra, partant, être déclarée irrecevable. Dans son bordereau de pièces complémentaire du 21 mars 2013, l'appelante produit sous pièce no 11 divers documents relatifs au prix d'acquisition des pavillons établis en 2009 et 2010 dont elle n'indique pas pour quelle raison elle ne les a pas déposés au Tribunal. L'appelante aurait pu produire ces documents en première instance de telle sorte que la pièce s'y rapportant devra être déclarée irrecevable.

E. 3

Se pose préalablement la question de la compétence *ratione materiae* de la juridiction des baux et loyers conformément à l'art. 59 al. 2 let. b CPC. Selon son intitulé, le contrat conclu entre les parties en date du 20 janvier 2010 est un contrat de bail à loyer portant sur une construction mobilière.

- 10/14 -

C/6180/2010

E. 3.1

A teneur de l'ancien article 56M let. a aLOJ et de l'article 89 al.1 let. a LOJ, le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 - 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière. Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou

administrative (art. 27 aLOJ et 86 al. 1 LOJ). Lorsqu'une chambre entend trancher une question juridique susceptible de concer- ner plusieurs Chambres, elle demande l'accord des Chambres intéressées réunies (art. 118A al. 2 LOJ).

E. 3.2

D'après la jurisprudence, pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une construction mobilière, il faut tenir compte à la fois de l'intensité objective du lien qui unit la chose au sol (élément objectif) et de l'intention du propriétaire de cette chose (élément subjectif; arrêts du Tribunal fédéral 4C.345/2055 du 9 janvier 2006 consid. 1.2 et 4C.293/2001 du 11 décembre 2001 consid. 4b; ATF 105 II 264 consid. 1a). Ainsi, une construction est dite mobilière si elle remplit cumulativement les deux conditions suivantes : 1. La construction doit être objectivement légère. L'article 677 al.1 CC en donne des exemples : chalets, boutiques, baraques; on peut aussi penser à un rucher ou à un garage préfabriqué. On prêtera une attention particulière au lien qui unit la construction au sol (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, Berne, 2012, p. 127, no 1633; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 2012, p. 220 et 221, n° 905). 2. Celui qui met en place la construction doit manifester son intention de ne pas l'établir à demeure. Cet élément subjectif doit être reconnaissable pour les tiers, sous peine de vider de son contenu le principe de l'accession. Mais il ne peut jouer de rôle que si la construction est liée au sol de manière lâche. Une halle de fête ou d'exposition temporaire, même solidement fixée au sol, est une construction mobilière. A également été considéré comme construction mobilière un bâtiment transportable élevé par un locataire qui a l'intention de l'enlever à la fin du bail (STEINAUER, op. cit., p. 127, nos 1634 et 1634a; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, ibidem). Dans sa jurisprudence constante, le Tribunal fédéral met davantage l'accent sur l'élément objectif, il insiste néanmoins sur l'intention du propriétaire lorsqu'une construction n'est liée au sol que d'une manière lâche (ATF 105 II 264, consid. 1a). Dans l'arrêt 4C.293/2001 précité, le Tribunal fédéral a en particulier reconnu le caractère mobilier de cabanons posés sur des pilotis, au motif qu'ils n'étaient pas fixés solidement au sol, le fait qu'ils fussent reliés aux égouts et connectés au ré-

- 11/14 -

C/6180/2010 seau électrique et téléphonique ne suppléant pas le manque objectif de lien avec le sol. Dans l'ATF 105 II 264 précité, le Tribunal fédéral a nié la qualité de construction mobilière à des garages préfabriqués qui, une fois posés, ne pouvaient être dépla- cés que très difficilement, en raison des travaux de déblaiement que l'opération impliquerait (les faces latérales étant enterrés à la moitié de leur surface et la face arrière aux trois quart de sa surface environ) et de leur poids (chaque box pesant plus de dix tonnes).

E. 3.3

La question juridique d'espèce étant susceptible de concerner tant la Chambre civile que la Chambre des baux et loyers, celles-ci l'ont examinée et se sont mises d'accord sur le raisonnement qui suit, en application de l'art. 118A al. 2 LOJ. En l'espèce, la VILLE DE GENEVE s'est proposée de louer à des personnes phy- siques pour la période courant du 1er mars au 31 octobre de chaque année et pour cinq saisons consécutives des pavillons amovibles à installer sur le pourtour de la rade de Genève et destinés à l'exploitation de glaciers, commerces de glaces, bois- sons et restauration légère. Les pavillons en question étaient des constructions mobilières amovibles puisqu'elles devaient être démontées à la fin

de chaque saison et réinstallées au début de l'année suivante. Elles étaient certes fixées au sol mais il était très facile de les démonter, ce qui plaide également en faveur de la construction mobilière. A cela s'ajoute qu'à teneur des deux crédits ouverts au Conseil administratif par le Conseil municipal de la VILLE DE GENEVE en vue de l'acquisition des pavillons litigieux, ces installations doivent être amorties sur une période de dix ans, ce qui milite aussi en faveur de l'intention de l'appelante de ne pas établir à demeure ces pavillons sur le pourtour de la rade. Certes, à compter de la fin de l'année 2011, l'appelante a-t-elle renoncé à déplacer et entreposer en un autre endroit les pavillons litigieux. Cette décision, qui est venue infirmer postérieurement à la conclusion du contrat, l'intention originelle de l'appelante de déplacer chaque hiver les pavillons litigieux, était toutefois motivée par le fait que l'intimé avait installé des équipements supplémentaires à l'intérieur de son pavillon, rendant celui-ci lourd et difficilement transportable. Le caractère désormais immobile du pavillon litigieux ne saurait ainsi être imputé à l'appelante. La structure elle-même demeure, quoi qu'il en soit, amovible. Les deux conditions posées par l'article 677 al. 1 CC pour admettre le caractère mobilier d'une construction sont ainsi remplies. Compte tenu de ce qui vient d'être rappelé, le Tribunal des baux et loyers aurait dû se déclarer incompétent *ratione materiae* pour connaître de la présente cause et déclarer la requête en contestation du loyer initial formée par l'intimé irrecevable.

- 12/14 -

C/6180/2010 Il s'ensuit l'admission de l'appel principal et le rejet de l'appel joint, y compris les conclusions préalables en audition.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 13/14 -

C/6180/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 décembre 2012 par la VILLE DE GENEVE contre le jugement JTBL/1262/2012 rendu le 12 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6180/2010-4-L. Déclare recevable l'appel joint interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1262/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2012 dans la cause C/6180/2010-4-L. Déclare irrecevable la pièce portant numéro 2 produite par A_____ dans son bordereau de pièces du 1er février 2013. Déclare irrecevable la pièce portant numéro 11 produite par la VILLE DE GENEVE dans son bordereau de pièces complémentaire du 21 mars 2013. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Constate le défaut de compétence *ratione materiae* des juridictions en matière de baux et loyers. En conséquence déclare irrecevable la requête en contestation du loyer initial formée par A_____ le 3 mars 2010. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

- 14/14 -

C/6180/2010

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.