

# **GE\_GERICHTE CAPH/48/2023 vom 12. Mai 2023**

GE Cour de justice, 2023-05-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_CAPH\\_48\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_CAPH_48_2023)

FR: GE\_GERICHTE CAPH/48/2023 du 12 mai 2023

IT: GE\_GERICHTE CAPH/48/2023 del 12 maggio 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Si la constatation de l'assujettissement de l'employeur à une Convention collective de travail, fondée sur l'art. 357b CO, est réclamée, elle constitue une prétention de nature patrimoniale. Sa valeur litigieuse doit être calculée en fonction de l'intérêt de l'employeur à ne pas être assujetti à la Convention collective de travail, c'est-à-dire du coût supplémentaire que l'application de celle-ci entraînerait pour l'entreprise, en particulier au regard des charges salariales relatives aux années précédentes dont le paiement pourrait être réclamée, mais aussi celles relatives aux années futures (DIETSCHY, Les conflits de travail en procédure civile suisse, 2011, n. 718; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_283/2008 du 12 septembre 2008 consid. 2 et 4A\_280/2007 du 15 octobre 2007 consid. 2.1).

- 15/28 -

C/5401/2021-CT En l'occurrence, les intimées ont indiqué dans leur demande du 10 mars 2021 que, "compte tenu du nombre d'établissements exploités par [l'appelant] et du nombre total de personnes employées", il se justifiait de retenir, à ce stade, une valeur litigieuse globale de 20'000 fr. s'agissant de cet aspect du litige, ce qui n'est pas contesté par l'appelant. À ce montant s'ajoute la conclusion pécuniaire de 4'539 fr. (frais d'exécution) formée par les intimés devant le premier juge. Dans ces circonstances, la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise, par devant la juridiction d'appel compétente (art. 124 LOJ), l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), de même que les réponses, réplique, duplique et déterminations spontanées des parties (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_755/2022 du 20 février 2023 consid. 3.2).

### **E. 1.3**

La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC).

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

### **E. 1.5**

Les règles spéciales prévues pour "les litiges portant sur un contrat de travail" ne s'appliquent pas en cas de conflit relatif à l'exécution commune entre, d'une part, les parties à la CTT et, d'autre part, un employeur lié, s'agissant en particulier de la maxime

inquisitoire prévue lorsque la valeur litigieuse n'excède pas 30'000 fr. (art. 247 al. 2 let. b ch. 2 CPC; WYLER/HEINZER, Droit du travail, 2019, p. 1096-1097). Par conséquent, la cause est soumise aux maximes des débats et de disposition (art. 55 et art. 58 CPC).

## **E. 2**

En l'espèce, l'appelant invoque, à l'appui de son appel, tant une constatation inexacte des faits qu'une violation du droit. En tant que besoin, l'état de fait retenu par le Tribunal a été rectifié et complété ci-dessus, de sorte que les griefs de l'appelant en lien avec la constatation inexacte des faits ne seront pas traités plus avant, sous réserve des observations suivantes. 2.1.1 Le juge applique le droit d'office, mais à la condition que les éléments de fait constitutifs de la disposition en cause aient été suffisamment allégués par les parties. S'il estime que l'allégation est suffisante, le juge peut prendre en considération d'autres faits, révélés par l'administration des preuves, s'ils concrétisent l'allégation déjà formulée, de sorte qu'ils sont "couverts" par celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.1 à 7.3). Si, en revanche, les faits révélés par l'administration des preuves n'ont pas été

- 16/28 -

C/5401/2021-CT allégués auparavant - et s'ils ne peuvent pas non plus l'être par la suite, en tant que nova admissibles au sens des art. 229 al. 1 et 317 CPC -, le juge ne peut pas les prendre en considération pour appliquer le droit d'office (ATF 142 III 462 consid. 4.3 et 4.4). Selon la doctrine, il convient de se montrer souple et d'admettre la prise en considération des faits "exorbitants", lorsqu'ils se situent encore dans le cadre de ce qui a été allégué, c'est-à-dire lorsqu'ils se rattachent aux faits allégués par l'une ou l'autre des parties (BASTONS BULLETTI, in CPC Online, Newsletter du 14 juillet 2016).

## **E. 2.2**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir tenu pour admis le fait qu'il exploiterait via la plateforme H\_\_\_\_\_ plusieurs logements dans le canton de Genève, aux adresses suivantes : chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, chemin 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, chemin 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, rue 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ et chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_. Il soutient ainsi que dans le cadre de son mémoire réponse du 6 juillet 2021, il avait "largement expliqué" qu'il n'exploitait pas de logements via la plateforme H\_\_\_\_\_. Or, il ressort de son allégué 88 qu'il a bien proposé des locations de ce type pour les logements situés au chemin 1\_\_\_\_\_, au chemin du chemin 3\_\_\_\_\_, au chemin 2\_\_\_\_\_ et à la rue 4\_\_\_\_\_. À cela s'ajoutent les déclarations faites par celui-ci lors de l'audience du 28 mars 2022, dont la teneur est parfaitement claire, contrairement à ce qu'il prétend. Sur ce point, il sera rappelé à l'appelant que la teneur du procès-verbal aurait pu faire l'objet d'une demande de correction si ses déclarations avaient été mal retranscrites, demande qu'il n'a pas faite. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de son contenu, à teneur duquel l'appelant a admis expressément "avoir offert des logements à la location de courte durée sur H\_\_\_\_\_" avec service de petits déjeuners et de nettoyage, bien qu'il ait précisé qu'il ne s'agissait pas de son activité principale, laquelle consistait à sous-louer des chambres pour de longues durées. Contrairement à ce que prétend l'appelant, qui semble vouloir sortir certains passages du procès-verbal d'audience de leur contexte, il n'a pas précisé que les locations offertes à chemin 1\_\_\_\_\_, chemin 2\_\_\_\_\_, chemin 3\_\_\_\_\_, rue 4\_\_\_\_\_ et chemin 5\_\_\_\_\_ prenaient la forme de contrat de bail. Après avoir cité les adresses précitées qui avaient fait l'objet d'offres de location, soit le chemin 1\_\_\_\_\_, le chemin chemin 2\_\_\_\_\_, le chemin

du chemin 3\_\_\_\_\_, la rue 4\_\_\_\_\_ et le chemin 5\_\_\_\_\_, l'appelant a affirmé n'avoir pratiqué la location H\_\_\_\_\_ ou analogue dans aucun autre lieu, admettant ainsi que de telles locations avaient eu lieu à toutes ces adresses. Le fait que ces logements aient également fait l'objet de contrats de sous-locations ne change rien. Il a au demeurant bien été pris en considération par les premiers juges, qui ont relevé dans le cadre de leur raisonnement que certaines pièces au dossier tendaient à démontrer qu'il poursuivait effectivement certaines activités de

- 17/28 -

C/5401/2021-CT simple location ou sous-location. L'état de fait a pour le surplus été complété sur ce point. C'est donc à raison que le Tribunal a tenu pour admis le fait que l'appelant exploitait plusieurs logements à Genève via la plateforme H\_\_\_\_\_. L'appelant ne saurait par ailleurs être suivi lorsqu'il reproche au Tribunal d'avoir violé la maxime des débats en tenant compte d'éléments ressortant des contrats de travail et autres documents en lien avec ses employés. Il lui sera tout d'abord rappelé que le Tribunal lui a ordonné de produire ces pièces suite à la réquisition formée par les intimés. Ces preuves étaient destinées à prouver la teneur de la plainte formée par AE\_\_\_\_\_, laquelle avait notamment soutenu que l'appelant disposait d'une équipe, formée de quatre personnes fixes et d'employés domestiques. C'est ainsi à raison que le Tribunal a tenu compte d'autres faits révélés par l'administration des preuves, puisqu'ils concrétisaient une allégation déjà formulée.

Il en va de même des faits découlant des annonces H\_\_\_\_\_ produites, en particulier ceux concernant la responsable de maison.

Quant aux griefs formés par l'appelant s'agissant du raisonnement tenu par le Tribunal sur la base de ces éléments, ils seront examinés ci-après (cf. infra consid. 4.2).

### **E. 3**

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir rejeté ses réquisitions de preuve. 3.1.1 Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Le droit d'être entendu – garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC - comprend pour le justiciable le droit d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer la décision (notamment ATF 143 V 71 consid. 4.1; 142 II 218 consid. 2.3). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que procédant de manière non-arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Le refus d'une mesure probatoire ne viole ainsi le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert à laquelle le juge a procédé est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3; 141 I 60 consid. 3.3).

- 18/28 -

C/5401/2021-CT Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves: elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par

le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 143 III 297, 332 consid. 9.3.2 ; ATF 138 III 374, 376 consid. 4.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.1). Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 144 III 394, 397 consid. 4.1.3 ; ATF 133 III 189, 196 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_983/2019 du 13 novembre 2020 consid. 6.1). 3.1.2 Toutes les personnes qui prennent part à un procès civil doivent se comporter conformément aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_75/2018 du 18 décembre 2018 consid. 2.3). Elles ne sauraient notamment reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle elles ont elles-mêmes renoncé, le cas échéant de manière implicite, en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_272/2015 du 7 juillet 2015 consid. 2.2.1).

### **E. 3.2**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir renoncé à entendre les témoins requis par les parties, en particulier son employée, L\_\_\_\_\_, et son épouse, AF\_\_\_\_\_. Il n'a toutefois pas réitéré sa demande portant sur les actes d'instruction précités dans le cadre de son appel, de sorte qu'il convient d'admettre qu'il y a renoncé. Dans ses plaidoiries finales, l'appelant n'a pas non plus requis du Tribunal qu'il procède à des mesures d'instruction complémentaires, manifestant par là qu'il s'estimait satisfait des moyens de preuve déjà administrés et n'en sollicitait pas d'autres. Aussi, ayant renoncé à ses offres de preuve en première instance, l'appelant est désormais forclos pour s'en prévaloir en appel. L'appel doit donc être rejeté sur ce point.

### **E. 4**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'il exerçait une activité soumise à la CCNT. 4.1.1 Dans la branche économique de l'hôtellerie et de la restauration, les rapports de travail sont régis par la Convention collective nationale de travail pour les hôtels, restaurants et cafés du 6 juillet 1998 (ci-après CCNT 1998), entrée en

- 19/28 -

C/5401/2021-CT vigueur le 1er octobre 1998. Une nouvelle version est entrée en vigueur le 1er janvier 2010 (ci-après CCNT 2010), puis le 1er janvier 2017 (ci-après CCNT 2017). L'art. 1 de la CCNT, sous l'intitulé "Champ d'application", dispose, à son alinéa premier, que la convention collective s'applique à tous les employeurs et collaborateurs qui exercent une activité dans un établissement proposant des prestations dans les domaines de l'hôtellerie et de la restauration, soit, tous les établissements qui, à titre onéreux, hébergent des personnes ou servent des repas ou des boissons en vue de la consommation sur place. A teneur de l'art. 35 let. a CCNT 2017, les parties à la convention collective de travail disposent du droit, en commun, d'en exiger l'observation des dispositions de la part des employeurs et des collaborateurs concernés au sens de l'art. 357b CO. 4.1.2 A la requête de toutes les parties contractantes, l'autorité compétente peut, par une décision spéciale (décision d'extension), étendre le champ d'application d'une convention collective conclue

par des associations aux employeurs et aux travailleurs qui appartiennent à la branche économique ou à la profession visée et ne sont pas liés par cette convention (art. 1 al. 1 de la loi fédérale du 28 septembre 1956 permettant d'étendre le champ d'application de la convention collective de travail; ci-après LECCT). La décision d'extension ne peut porter que sur les clauses qui lient les employeurs et travailleurs conformément aux art. 357 et 341 al. 1 CO ou qui obligent les employeurs et travailleurs envers la "communauté conventionnelle" conformément à l'art. 357b (art. 1 al. 2 LECCT). Pour savoir si une entreprise appartient à la branche économique ou à la profession visée par l'extension et entre, de ce fait, dans le champ d'application de la CCT étendue, il faut examiner de manière concrète l'activité généralement déployée par l'entreprise en cause. Les entreprises visées par la déclaration d'extension doivent offrir des biens ou des services de même nature que les entreprises qui sont soumises contractuellement à la CCT; il doit exister un rapport de concurrence directe entre ces entreprises (ATF 134 I 269 consid. 6.3.2; SUBILIA/DUC, Droit du travail – Eléments de droit suisse, 2010, n. 17 ad art. 356b CO). Est décisive l'activité généralement exercée par l'employeur en question, c'est-à-dire celle qui caractérise son entreprise (ATF 142 III 758 consid. 2.2; 134 III 11 consid. 2.1; arrêt 4A\_53/2022 précité consid. 4.1.1). Par arrêté du Conseil fédéral du 19 novembre 1998, le champ d'application de la CCNT a été étendu (FF 1998 V 4856). Cette extension a déployé des effets à partir du 1er janvier 1999 jusqu'au 31 décembre 2002, puis a été prolongée ou prorogée, la dernière fois le 30 novembre 2022 (FF 2022 300) avec effet jusqu'au 31 décembre 2023.

- 20/28 -

C/5401/2021-CT L'art. 2 al. 2, 1er paragraphe, de cet arrêté (dans sa version modifiée du 12 juin 2013, entrée en vigueur le 1er juillet 2013) prévoit que les clauses visées par l'arrêté d'extension s'appliquent aux employeurs et aux travailleurs des établissements servant des prestations dans le domaine de l'hôtellerie ou de la restauration; il est précisé que sont considérés comme tels, les établissements qui hébergent des personnes moyennant une prestation pécuniaire ou servent des mets ou des boissons à consommer sur place. Sont exceptés, à titre exhaustif, du champ d'application quant aux entreprises : les cantines et les restaurants du personnel servant pour l'essentiel au personnel propre à l'entreprise et qui sont servis pour l'essentiel par le personnel propre à l'entreprise, les établissements de restauration d'hôpitaux et de homes qui servent exclusivement aux patients ou aux pensionnaires et à leurs visiteurs, et ne sont pas accessibles au public ou, s'ils sont accessibles au public, pour les collaborateurs auxquels s'appliquent impérativement des conditions de travail fixées dans des règlements ou dans des conventions collectives de travail et au moins équivalentes à la présente convention collective de travail, les établissements de restauration comptant jusqu'à cinquante places assises et dont les locaux sont reliés à des magasins de vente du commerce de détail, qui constituent une unité d'exploitation avec ceux-ci et qui, pour l'essentiel, ont les mêmes heures d'ouverture que le magasin de vente afférent, les établissements de restauration comptant plus de cinquante places assises et dont les locaux sont reliés à des magasins de vente du commerce de détail, qui constituent une unité d'exploitation avec ceux-ci et qui, pour l'essentiel, ont les mêmes heures d'ouverture que le magasin de vente afférent, à la condition qu'une convention collective de travail au moins équivalente à la présente convention collective de travail s'applique impérativement à tous les collaborateurs, ainsi que les prestations d'hôtellerie et de restauration fournies dans le trafic ferroviaire. Selon le Commentaire de la CCNT, édité

par l'Office de contrôle de la CCNT, la notion d'établissement de l'hôtellerie ou de la restauration est comprise dans un sens large. Elle englobe aussi les établissements qui ne sont pas soumis à une loi cantonale sur l'hôtellerie et la restauration ainsi que les établissements qui ne sont pas ouverts au public. En matière d'hébergement, la notion s'étend en particulier aux hôtels, auberges, bed & breakfast, pensions, auberges de jeunesse, hôtels à petit budget, logements de vacances, places de camping, établissements d'hébergement dans le domaine de l'agrotourisme et refuges de montagne (Commentaire de la CCNT, état au 1er janvier 2017). 4.1.3 Les clauses d'une convention collective ayant un effet direct et impératif sur les contrats individuels entre les employeurs et employés qu'elles lient (cf. art. 357 al. 1 CO) sont dites clauses normatives. Elles s'interprètent de la même manière qu'une loi (ATF 136 III consid. 2.3.1 p. 284). Tel est le cas, en particulier, des clauses définissant à quelle catégorie de travailleurs s'applique la convention

- 21/28 -

C/5401/2021-CT collective (arrêt 4A\_163/2012 consid. 4.1). La loi s'interprète en premier lieu selon la lettre (interprétation littérale). Le juge peut cependant s'écarter d'une telle interprétation s'il a des raisons sérieuses de penser que le texte légal ne reflète pas la volonté réelle du législateur. Lorsque plusieurs interprétations sont possibles, il faut rechercher la véritable portée de la norme, en tenant compte notamment des travaux préparatoires, du but et de l'esprit de la règle, ainsi que de la systématique de la loi. Cela étant, lorsqu'il est question des clauses normatives d'une convention collective, il ne faut pas exagérer la distinction entre l'interprétation des lois et celles de contrats (ATF 136 III 283 consid. 2.3.1 p. 284). La volonté des parties à la convention collective revêt plus de poids que celle du législateur. Encore faut-il se demander, pour protéger la confiance des parties individuelles n'ayant pas participé à l'élaboration de la convention, si la volonté contractuelle dégagée selon les principes de l'interprétation des contrats résiste à une interprétation objective fondée sur la lettre de la clause normative, son sens et sa raison d'être (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_467/2016 du 8 février 2017 consid. 3.2; 5A\_335/2016 du 30 novembre 2016 consid. 3.1; ATF 133 213 consid. 5.2). 4.1.4 Selon l'art. 357b al. 1 CO, lorsqu'une convention collective de travail est conclue par des associations, celles-ci peuvent stipuler qu'elles auront le droit, en commun, d'en exiger l'observation de la part des employeurs et travailleurs liés par elle, en tant qu'il s'agit notamment des objets suivants : conclusion, objet et fin des contrats individuels de travail, seule une action étant admissible (let. a) et contrôles, cautionnements et peines conventionnelles, en rapport avec les dispositions visées à la let. a (let. c). Les clauses d'exécution commune s'appliquent également aux employeurs et travailleurs auxquels la convention est étendue (art. 4 al. 1 LECCT). La voie de l'exécution commune de l'art. 357b CO – si elle est prévue dans la convention – permet aux parties contractantes d'agir en commun directement à l'égard des employeurs et travailleurs liés (ainsi que, en vertu de l'art. 4 al. 1 LECCT, à l'égard de ceux auxquels la convention est étendue) pour assurer le respect des clauses étendues, qu'elles soient normatives ou obligationnelles indirectes (notamment en les soumettant à des contrôles et à des peines conventionnelles). La particularité juridique de l'exécution commune est de conférer des droits directs, invocables en justice, aux organisations contractantes agissant en commun, soit à la "communauté conventionnelle". Celle-ci peut également avoir des droits directs à l'égard des employeurs et travailleurs dissidents, ce qui lui permet notamment de contrôler l'application de la convention collective par les dissidents et de leur réclamer le paiement de peines conventionnelles en cas d'infraction (BRUCHEZ, in

DUNAND/MAHON, Commentaire du contrat de travail, 2013, no 3 et 4 ad art. 357b CO; MEIER, Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 1-2 ad art. 357b CO).

- 22/28 -

C/5401/2021-CT L'action en constatation de droit prévue par l'art. 357b al. 1 let. a CO sert, en premier lieu, à assurer l'autorité de la convention collective en permettant de mettre officiellement en évidence certaines violations de la convention collectivement et à faciliter ensuite les actions individuelles des travailleurs concernés. Puisque cette action est expressément prévue par la loi, le demandeur ne doit pas démontrer un intérêt digne de protection (BRUCHEZ, op. cit., n. 24-25 ad art. 357b CO; Dietschy, op. cit., n. 730).

Pour produire ses effets, l'exécution commune doit être prévue par la convention collective et les parties contractantes doivent être au bénéfice d'une autorisation expresse de leurs statuts pour introduire, dans la convention, une telle disposition (MEIER, op. cit., n. 2 ad art. 357b CO).

4.1.5 Le concept H\_\_\_\_\_ vise à permettre à des particuliers, via une plateforme internet qui comprend des fonctions de recherche et de réservation, de louer tout ou partie de leur propre logement à des touristes ou des voyageurs d'affaires pour une durée déterminée. Dans les locations proposées sur des plateformes d'hébergement, comme H\_\_\_\_\_, il y a, techniquement, mise à disposition de l'usage de la chose moyennant un loyer. Cependant, l'objectif fondamental de l'hôte n'est pas nécessairement de se défaire de la possession, même temporaire, mais plutôt d'en tirer un revenu pouvant dépasser le coût réel de l'usage auquel il renonce. On peut ainsi légitimement se demander s'il ne s'agit pas d'un contrat d'hébergement. Dans le contrat d'hébergement, l'aubergiste s'engage à mettre à disposition de son hôte une ou plusieurs chambres meublées pendant une certaine durée, à titre professionnel et contre rémunération. L'offre de nourriture n'est pas nécessaire. Il s'agit d'un contrat innommé comprenant des éléments du bail, de la vente (par exemple, un service de type "minibar"), du mandat (par exemple, prestations de conseil ou d'organisation d'activités), du dépôt, voire du contrat d'entreprise (par exemple, prestations de blanchisserie). Le contrat n'est pas un contrat de bail pur, car l'usage du gîte n'est en règle générale cédé que pour une courte durée (plusieurs jours ou semaines), tandis que le bail sur un logement d'habitation est généralement conçu comme une relation durable. Selon AUBERT, la qualification dépendra du profil de l'offreur sur H\_\_\_\_\_. Pour les utilisateurs gérant de multiples locations sur H\_\_\_\_\_ et pouvant donc en tirer un revenu principal, les règles du contrat d'hébergement s'appliqueraient à la relation qui se noue. Pour les utilisateurs "ordinaires", soit les hôtes occasionnels ou ne cherchant pas à en tirer un revenu à titre professionnel, les règles du contrat d'hébergement ne s'appliqueront pas (AUBERT, Droit du bail et plateformes d'hébergement in 20e Séminaire sur le droit du bail, 2018, n 45-48; KUONEN, La pratique des locations H\_\_\_\_\_ et la sous-location, in Symposium en droit des contrats, 2018, n. 9).

- 23/28 -

C/5401/2021-CT

La cession de l'usage d'une ou plusieurs pièces peut être le fait du propriétaire ou du locataire. Lorsque le locataire cède l'usage du logement ou de parties du logement qu'il loue contre rémunération, il s'agit d'un contrat de sous-location au sens de l'art. 262 CO. Le locataire doit toutefois conserver la volonté de récupérer un jour l'appartement, le caractère

provisoire de la sous-location étant appliqué de manière plus stricte par la jurisprudence ces dernières années. Sans intention de revenir occuper les lieux, le locataire abuse dans ce cas de son droit à la sous-location (art. 2 al. 2 CC). Dans tous les cas, l'exigence du caractère provisoire constitue selon le Tribunal fédéral une caractéristique essentielle du contrat de sous-location puisqu'à défaut, le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (AUBERT, op. cit., n. 49 et 59).

Selon KUONEN, pour qualifier la relation juridique qui unit l'hôte H\_\_\_\_\_ au voyageur H\_\_\_\_\_, il faut notamment tenir compte des prestations offertes par l'hôte, lesquelles ne consistent pas nécessairement seulement dans la mise à disposition des locaux, mais peuvent s'étendre à diverses prestations de service (restauration, conseils, etc.). En particulier, plus les prestations offertes par l'hôte sont étendues et vont au-delà de la seule mise à disposition d'un logement, plus le contrat conclu entre l'hôte et le voyageur s'éloignera du simple contrat de bail jusqu'à devoir être qualifié de contrat d'hôtellerie ou de contrat d'hébergement. En revanche, la durée envisagée du contrat n'apparaît pas déterminante, puisque l'élément de durée prolongée ne constitue pas un élément nécessaire du contrat de bail en soi, qui peut au contraire être conclu à titre provisoire (KUONEN, op. cit., n. 8-9).

Le Tribunal fédéral a considéré que, lorsqu'un appartement est proposé en location sur H\_\_\_\_\_, il ne s'agit pas d'une location, mais plutôt d'un hébergement dans le domaine de la parahôtellerie (arrêt 5A\_436/2018 du 4 avril 2019). 4.1.6 Depuis le 1er avril 2018, le règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR; L 5 20.01) a été modifié par le Conseil d'Etat dans le but de réglementer la location des logements pour des séjours de courte durée dans le canton de Genève. Le nouveau règlement (art. 4A) fixe à 90 jours par an la mise à disposition maximale d'un logement dans son intégralité, via une plateforme d'hébergement. Au-delà de cette durée, la démarche constitue un changement d'affectation (activité commerciale), qui est interdit. Au-delà de 90 jours, lorsque le domicile est utilisé de manière régulière et continue pour héberger des hôtes, l'activité est considérée être exercée "à titre professionnel".

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que la CCNT pour les hôtels, restaurants et cafés comporte des dispositions d'exécution commune au sens de l'art. 357b CO et que les intimées étaient légitimées à former une action en constatation de droit sur cette base.

- 24/28 -

C/5401/2021-CT Est en revanche litigieuse la question de savoir si l'appelant exerce une activité soumise à la CCNT. L'appelant, locataire de plusieurs appartements à Genève, a admis avoir proposé à la location divers logements. Certaines de ses locations ont pris la forme d'un contrat de sous-location et d'autres ont été conclues via la plateforme H\_\_\_\_\_. L'appelant insiste sur le fait que la location H\_\_\_\_\_ n'est qu'une activité très accessoire et ponctuelle, et qu'il privilégie les contrats de sous-location couvrant des périodes plus longues, de sorte qu'elle ne peut être considérée comme celle "généralement déployée". Certes, il ressort de l'instruction du dossier que l'appelant a conclu des contrats de sous-location, ayant pour objet des chambres meublées ou l'usage exclusif du logement, avec divers "sous-locataires". Il résulte toutefois de l'instruction que l'objectif de l'appelant, qui est locataire de nombreux logements à Genève, n'est pas de se défaire temporairement

de la possession de ces logements mais plutôt d'en tirer un revenu qui dépasse le coût réel de l'usage auquel il renonce. En effet, l'appelant a, de façon constante, indiqué qu'il considérait la sous-location de ces logements comme une activité commerciale, qu'il qualifie de "core business". Or, lorsque, comme ici, le locataire principal n'a pas l'intention de revenir occuper les lieux, il abuse de son droit à la sous-location, quand bien même chacune de ces sous-locations est provisoire et ne comporte aucune prestation complémentaire offerte à teneur des contrats produits (notamment service de petit-déjeuner ou de ménage). Ce constat est, de plus, renforcé par le nombre de logements faisant l'objet de telles locations. L'appelant ne peut donc pas s'en prévaloir pour nier tout assujettissement à la CCNT. Le fait qu'il ait conclu des contrats de sous-location, qu'il annonçait ses locataires à l'OCPM ou encore qu'il fournissait des logements par contrat de bail à des "protégés du SPAD" n'y change rien, et ne suffit pas, quoi qu'il en soit, à ôter toute crédibilité aux déclarations de l'employée AE\_\_\_\_\_, qui avait notamment soutenu que son employeur concluait des contrats fictifs. S'agissant des locations H\_\_\_\_\_, l'appelant reproche au Tribunal d'être parti du postulat qu'elles étaient soumises à la CCNT pour les hôtels, restaurants et cafés. Or, les circonstances d'espèce ont toutes été examinées par le Tribunal, et ce sont celles-ci et non le simple fait que ces locations aient eu lieu au travers de ladite plateforme qui ont convaincu le Tribunal de leur assujettissement à la CCNT. Il soutient ensuite à tort que l'activité qu'il exerce au travers de cette plateforme n'est pas en concurrence directe avec celle exercée par les intimés puisqu'il "[était] arrivé" qu'il soit sollicité via H\_\_\_\_\_ par des personnes qui ne pouvaient être qualifiées de touristes, des expatriés notamment, qui cherchaient à se loger durant quelques mois. Or, l'appelant a lui-même admis que même dans de telles situations, des prestations autre que la mise à disposition des locaux étaient

- 25/28 -

C/5401/2021-CT offertes, telles que le nettoyage de la chambre et le changement des draps de lit et linges de bain une fois par semaine. Le profil des "visiteurs" n'est au demeurant pas pertinent en l'espèce, étant souligné que l'appelant admet implicitement avoir été sollicité par d'autres types d'utilisateurs. À cela s'ajoute que diverses autres prestations sont offertes par l'appelant dans le cadre de ces locations H\_\_\_\_\_, telles que des services de restauration (petit-déjeuner), de nettoyage, de dépôt de bagages ou encore de conseil. Il doit également être tenu compte du profil de l'appelant, qui gère de multiples locations et qui emploie de nombreux employés dans ce cadre, que ce soit pour son activité couverte par les contrats de sous-locations conclus abusivement, que pour celle déployée sur la plateforme internet. Concernant les personnes qu'il emploie, l'appelant soulève avoir allégué, lors de l'audience du 28 mars 2022, qu'il exerçait d'autres activités, de sorte que le "profil de ses employés" ne permet pas de trancher la question de savoir si son activité est ou non assujettie à la CCNT. Il n'avait toutefois pas indiqué dans son mémoire du

## **E. 6**

juillet 2021, exercer d'autres activités que celles discutées dans le cadre du présent arrêt, ayant insisté sur le fait qu'il était retraité. De plus, il n'a jamais expliqué en quoi consistaient ces autres activités, se contentant de faire remarquer, dans le cadre de son appel, qu'il ressortait des contrats de travail fournis qu'il employait des personnes chargées de garder des enfants. Or, on ne peut écarter l'hypothèse que ces employés exerçaient leur fonction dans le cadre des activités d'hébergement de l'appelant, la possibilité de prévoir un service de garde d'enfants dans un tel domaine n'étant pas exclu. Il ressort par ailleurs des pièces

fournies que l'appelant a logé certains employés aux adresses litigieuses, notamment AM\_\_\_\_\_, AD\_\_\_\_\_, AE\_\_\_\_\_, AL\_\_\_\_\_, AQ\_\_\_\_\_ et AR\_\_\_\_\_ au no. \_\_\_\_\_ chemin 1\_\_\_\_\_, et N\_\_\_\_\_ au no. \_\_\_\_\_ chemin 3\_\_\_\_\_. Les autres adresses figurant sur les contrats de travail des employés (notamment AI\_\_\_\_\_ et AK\_\_\_\_\_, domiciliées à la chemin 6\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_) ainsi que le contenu de la plainte formée par AE\_\_\_\_\_ laissent penser que l'appelant dispose d'autres logements, qu'il pourrait proposer à la location. Par ailleurs, un contrat de sous-location en faveur de AC\_\_\_\_\_ a été produit, lequel a pour objet un logement de service, sans que des informations salariales n'aient été fournies à son sujet. Le nom de celle-ci, bien que barré, figure toutefois dans une attestation des salaires de l'année 2020 destinée à l'Office cantonal des assurances sociales. Quant au "sous-locataire" U\_\_\_\_\_, il est relevé qu'il vivait au domicile de l'appelant (chemin 5\_\_\_\_\_) lorsqu'il a signé le contrat de sous-location pour une chambre meublée au chemin 2\_\_\_\_\_. Il est ainsi probable que les informations transmises par l'appelant ne soient pas exhaustives.

- 26/28 -

C/5401/2021-CT Quoi qu'il en soit, il apparaît que l'appelant a toujours disposé de personnel, qu'il logeait dans chacune des adresses utilisées pour l'hébergement de tiers, à l'instar d'un concierge ou d'un hôte d'accueil, qu'il qualifiait lui-même de "responsable de maison". L'examen des fonctions des employés dont les contrats de travail ont été produits (soit notamment des travaux de nettoyage et d'entretien, l'aide au ménage, la préparation de repas, la décoration d'intérieur, la gestion et l'entretien de maison, l'accueil des visiteurs) fait également apparaître un lien de concurrence directe entre ceux-ci et des employés en hôtellerie, dont les tâches sont habituellement d'accueillir les clients d'un hôtel, de préparer les chambres et les espaces communs de l'établissement, de se charger des travaux à la buanderie ou au buffet, ou encore de la décoration intérieure de l'hôtel. Le nombre d'employés (entre 3 – en 2013 et 2014 – et 10 – en 2018 – en fonction des années) est également significatif d'une activité d'une certaine ampleur. Contrairement à ce que plaide l'appelant, le fait que sa masse salariale n'ait pas été réduite pendant la crise sanitaire (2020/2021, l'équipe étant alors formée de 6, respectivement 9 employés), dont la période coïncide avec le début du litige entre les parties, ne suffit pas à écarter toute forme de concurrence avec les établissements hôteliers, tributaires, selon l'appelant, du tourisme. Il doit également être relevé que la législation cantonale considère que la location proposée par le biais d'une plateforme d'hébergement est exercée "à titre professionnel" si elle excède 90 jours par an au sens de la RDTR. S'il est vrai qu'il n'est pas possible de déterminer avec certitude le nombre de jours par année consacrés à la location H\_\_\_\_\_, aucune pièce n'ayant été fournie par l'appelant s'agissant des séjours effectivement réservés au travers de cette plateforme, il peut toutefois être relevé ce qui suit. L'appelant est domicilié au chemin 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_. Il n'a en revanche jamais allégué avoir vécu à l'une des autres adresses citées (soit no. \_\_\_\_\_ chemin 3\_\_\_\_\_, no. \_\_\_\_\_ chemin 2\_\_\_\_\_ ou no. \_\_\_\_\_ chemin 1\_\_\_\_\_). Il n'a par ailleurs pas produit les contrats de bail dont il est au bénéficiaire et n'a fourni aucune indication s'agissant du nombre de pièces de ces logements. Si l'appelant a en effet soutenu que le contrat de bail le liant à la propriétaire du bien situé au chemin du chemin 3\_\_\_\_\_ interdisait expressément la sous-location via H\_\_\_\_\_, aucun élément du dossier ne vient étayer ses propos à ce sujet, celui-ci n'ayant pas versé le contrat de bail contrairement à ce qu'il prétend. L'appelant s'est d'ailleurs contredit à ce sujet, que ce soit dans son mémoire du 6 juillet 2021 (allégué 88) ou lors de l'audience du 28 mars 2022. Il

peut ainsi être retenu que ces trois adresses (chemin 3\_\_\_\_\_, chemin 2\_\_\_\_\_ et chemin 1\_\_\_\_\_) ont été utilisées exclusivement en vue de les mettre à disposition de tiers contre rémunération, de sorte qu'elles peuvent être considérées comme des établissements qui hébergent

- 27/28 -

C/5401/2021-CT des personnes moyennant une prestation pécuniaire au sens de la CCNT. Le critère de durée des locations (art. 4A RDTR) semble pour le plus rempli. S'il résulte du courrier de la régie S\_\_\_\_\_ du 29 juin 2020 que l'appelant ne disposerait plus du logement situé au chemin 3\_\_\_\_\_ depuis le 1er juillet 2020, il n'en demeure pas moins qu'il peut être assujéti à la CCNT pour l'activité qu'il a exercée au travers de ce bien avant cette date. Quant à l'adresse située à la rue Hoffmann, l'appelant s'est contenté d'indiquer que ce bien était possédé par un de ses amis, et qu'il l'avait sous-loué à deux reprises, sans qu'aucune pièce ne soit versée à l'appui de ses allégations. Ses simples allégations, même si elles n'ont pas été formellement contestées par les intimés, ne sont dès lors pas suffisantes pour établir les faits dont il se prévaut. Pour le surplus, et comme déjà relevé, il a admis, à deux reprises, dans le cadre de la présente procédure, avoir proposé des locations H\_\_\_\_\_ à cette adresse. Dans ces circonstances, il apparaît que l'activité déployée par l'appelante dans les logements sis chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] I\_\_\_\_\_, chemin 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] I\_\_\_\_\_, chemin 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] J\_\_\_\_\_ et c/o K\_\_\_\_\_, rue 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, qui consiste à proposer de multiples locations, pour des durées variables, dans le cadre desquels des prestations supplémentaires peuvent être offertes, afin d'en tirer un revenu principal est soumise à la CCNT, la notion d'établissement de l'hôtellerie telle que définie par ladite convention devant, pour le surplus, être comprise dans un sens large. Ce constat apparaît conforme à l'interprétation faite par le Tribunal fédéral de ce type de "location". S'agissant de la période d'activité de l'appelant, les allégations de l'appelant s'agissant d'une cessation de toute activité H\_\_\_\_\_ depuis 2020, figurant dans son mémoire réponse du 6 juillet 2021, ont été contredites par la suite par l'appelant lui-même, qui a admis lors de l'audience du 28 mars 2022 que l'activité H\_\_\_\_\_ avait – faiblement – repris depuis le début de l'année 2022. En tout état, il appartiendra à l'Office de contrôle de déterminer si l'activité litigieuse est toujours exercée par l'appelant actuellement, et au travers de quelles adresses, étant relevé que l'appelant ne formule aucune critique s'agissant de l'obligation, pour tout employeur assujéti à la CCNT, de se soumettre à un tel contrôle. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé dans son intégralité. 5. La valeur litigieuse étant inférieure à 50'000 fr., la procédure d'appel est gratuite (art. 71 RTFMC; art. 19 al. 3 let. c LaCC) et il ne sera pas alloué de dépens d'appel (art. 22 al. 2 LaCC). \* \* \* \* \*

- 28/28 -

C/5401/2021-CT PAR CES MOTIFS, La Chambre des prud'hommes, groupe CT :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 septembre 2022 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPH/255/2022 rendu le 16 août 2022 par le Tribunal des prud'hommes dans la cause C/5401/2021-CT. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Dit que la procédure est gratuite. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Nadia FAVRE, juge employeur; Monsieur Michael RUDERMANN, juge employeur; Monsieur Pierre André THORIMBERT, juge salarié; Monsieur Roger EMMENEGGER, juge salarié;

Monsieur Javier BARBEITO, greffier. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

Le greffier : Javier BARBEITO

Indication des voies de recours et valeur litigieuse :

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.

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