

# **GE\_GERICHTE C/12063/2012 vom 30. März 2015**

GE Cour de justice, 2015-03-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_12063\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12063_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/12063/2012 du 30 mars 2015

IT: GE\_GERICHTE C/12063/2012 del 30 marzo 2015

## **Regeste**

BAIL À LOYER; CONTRAT DE DROIT ADMINISTRATIF; COLLECTIVITÉ PUBLIQUE; COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE; COMPENSATION DE CRÉANCES | CPC.311; LOJ.89

## **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). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 1; 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 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, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 3). En l'espèce, l'appelante fait valoir la protection contre les congés des art. 271 ss CO. Compte tenu des charges annuelles de 2'640 fr. et des arriérés de charges réclamés par l'intimé à hauteur de 13'200 fr., la valeur litigieuse est de 21'120 fr. (2'640 fr. x 3 + 13'200 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel, écrit, motivé et signé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 et 130 CPC). La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2; 5A\_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1 et les références; 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2). L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses

yeux, justifient l'appel. Dans les causes soumises à la procédure simplifiée, selon l'art. 243 CPC, la motivation de l'appel peut être brève et succincte. Il faut toutefois qu'il y ait au moins un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance d'appel doit pouvoir comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même. Un renvoi aux actes de procédure antérieurs n'est pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 publié en SJ 2012 I 232; Jeandin, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; Reetz/Theiler, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböler/Leuenberger, 2010, n. 38 ad art. 311 CPC). Lorsque l'appel n'est absolument pas motivé, la sanction est l'irrecevabilité de cet acte. Le défaut de motivation ne peut pas être réparé après l'écoulement du délai d'appel, puisque cela équivaldrait à la prolongation du délai légal, ce qui est exclu (Reetz/Theiler, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC). Il est possible de déclarer irrecevables des conclusions individuelles pour lesquelles la motivation est insuffisante, tout en déclarant recevable l'appel si une conclusion au moins repose sur une motivation suffisante (Reetz/Theiler, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC). En l'espèce, l'appelante développe largement les raisons pour lesquelles le Tribunal se serait trompé en admettant sa compétence. L'appel est donc recevable en ce qu'il vise le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé. En revanche, l'appelante n'indique pas, dans le corps de son mémoire d'appel, en quoi les premiers juges auraient erré en admettant la validité du congé, notamment par leur refus d'admettre une compensation en nature. Elle se contente en effet de persister dans toutes les explications fournies dans ses précédentes écritures, relevant uniquement que la contre-valeur des prestations en nature qu'elle avait fournies, - à savoir l'accueil et la formation de prestataires du RMCAS, l'activité de recyclage des déchets et d'aide social et la production de jouets recyclés - compensait très largement l'arriéré réclamé par l'ETAT DE GENEVE. La question de la recevabilité de l'appel concernant la nullité du congé, au regard de la motivation succincte sur ce point, peut rester indécise, vu l'issue de la procédure (cf. infra ch. 6).

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2**

L'appelante conteste le jugement attaqué en tant que le Tribunal s'est déclaré compétent pour connaître du litige, notamment en retenant que l'arrêt de la Cour du 24 février 2012 valait force de chose jugée sur ce point, et en admettant que le litige ressortait du droit privé.

#### **E. 2.1**

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). Selon l'art. 89 LOJ, la juridiction des baux et loyers est compétente *ratione materiae* 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. Dès lors, la compétence du Tribunal des baux

et loyers dépend de la qualification de l'acte porté devant lui. Pour des motifs d'économie de procédure et de célérité, le droit suisse admet, en principe, que l'autorité saisie du litige principal se prononce sur une question préjudicielle lorsque celle-ci n'a pas encore été tranchée par l'autorité normalement compétente. Cependant, la décision qu'elle prend sur la question préjudicielle, qui relève d'une autre autorité, n'est qu'un élément de ses considérants et n'est pas revêtue de l'autorité de chose jugée (ATF 137 III 8 consid. 3.3.1 p. 13; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_185/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.2; 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.2).

## **E. 2.2**

En l'espèce, dans son arrêt du 24 février 2012, la Cour devait non pas trancher l'existence d'un contrat de bail entre les parties mais examiner la compétence de la juridiction ordinaire civile pour statuer sur les relations contractuelles liant les parties. En retenant que les parties n'étaient pas liées par un contrat de prêt et que le Tribunal de première instance n'était pas compétent pour connaître de la procédure, la Cour a rendu un jugement qui, faute de recours au Tribunal fédéral, est entré en force de chose jugée à cet égard, de sorte que le litige des parties ne peut plus être porté devant cette juridiction. En revanche, ce n'est qu'à titre préjudiciel que la Cour a qualifié de contrat de bail la relation juridique liant les parties, de sorte que c'est à tort que le Tribunal a retenu que cette qualification avait acquis force de chose jugée. Cela ne signifie pas pour autant que les premiers juges ont eu tort d'admettre que le contrat liant les parties était un bail à loyer au sens des art. 253 et suivants du Code des obligations.

## **E. 2.3**

L'existence d'un contrat de prêt liant les parties ayant été définitivement écartée par la Cour dans son arrêt du 24 février 2012, l'examen de la recevabilité à raison de la matière implique de déterminer si les parties sont liées par un contrat de droit administratif ou de bail de droit privé.

### **E. 2.3.1**

Il ne suffit pas qu'un contrat soit conclu par une collectivité publique avec un administré pour ressortir du droit public. C'est l'objet du contrat qui est déterminant, lequel dépend de sa nature (ATF 103 II 318 ; ATA/266/2011 du 3 mai 2011; ATA/578/2010 du 31 août 2010; Grisel, Traité de droit administratif, Neuchâtel, 1984, p. 445 ss). Le Tribunal fédéral s'appuie sur plusieurs critères pour déterminer si une contestation relève du droit public ou du droit privé : le critère des intérêts, qui qualifie les normes juridiques ainsi que les rapports de droit dont elles sont le fondement de droit public ou de droit privé selon qu'elles sauvegardent exclusivement ou principalement l'intérêt public ou les intérêts privés; le critère dit fonctionnel, qui qualifie les normes juridiques de droit public lorsqu'elles réglementent la réalisation de tâches publiques ou l'exercice d'une activité publique; le critère du sujet ou de la subordination, qui soumet au droit public les rapports dans lesquels une partie est supérieure à l'autre en fait ou en droit et au droit privé ceux où les parties traitent d'égal à égal à tous points de vue; et enfin le critère modal (ou critère de la sanction) qui attribue une norme à l'un ou l'autre droit selon que sa violation entraîne une sanction relevant du droit privé (par exemple, nullité d'un acte juridique) ou une sanction relevant du droit public (par exemple, révocation d'une autorisation). Aucune de ces théories ne l'emporte a priori sur les autres. Il convient bien plutôt d'examiner dans chaque cas particulier quel critère de distinction est le plus approprié aux circonstances concrètes. Il

faut en effet garder à l'esprit que la délimitation entre droit privé et droit public répond à des fonctions totalement différentes suivant les nécessités de la réglementation en cause et, notamment, selon les conséquences juridiques pouvant en découler dans chaque affaire; ces exigences ne peuvent pas être théoriquement réunies en un seul critère distinctif qui ferait définitivement autorité, mais requièrent au contraire une approche modulée et pragmatique (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_11/2010 du 25 novembre 2011 consid. 4.1; cf. ATF 137 II 399 consid. 1.1 p. 401; 132 V 303 consid. 4.4.2 p. 307; 128 III 250 consid. 2a p. 253; 126 III 431 consid. 3c/bb p. 436; 120 II 412 consid. 1b p. 414 et les références citées).

### **E. 2.3.2**

En l'espèce, la relation contractuelle litigieuse est celle liant les parties relativement à la mise à disposition d'un local moyennant le paiement des charges. Il importe peu que l'appelante ait été liée à l'intimé ou l'Hospice Général, établissement public autonome, par d'autres relations, privées ou publiques, puisque le contrat objet de la présente procédure porte exclusivement sur la mise à disposition de locaux sans qu'il n'ait été fait référence à d'autres relations contractuelles. Ce contrat doit donc être examiné pour lui-même au regard des différents critères susmentionnés. Le contrat de mise à disposition des locaux a été conclu à des conditions favorables pour l'appelante eu égard au fait que celle-ci déploie une activité à but non lucratif ayant un caractère social. Les deux parties agissent ainsi dans l'intérêt public, l'appelante de par son but social non lucratif et l'intimé en renonçant à tirer un bénéfice de son bien immobilier en mettant presque gratuitement ses locaux à disposition de l'association. Toutefois, même si l'appelante s'est donnée pour but un certain type d'aide sociale, cela ne signifie pas encore qu'il s'agissait d'une tâche d'administration publique proprement dite, assimilable à une activité qui devait s'exercer dans le cadre d'une relation de droit public avec l'État. En effet, la réparation et la distribution de jouets ne constituent pas une tâche étatique. En recyclant les jouets l'association ne fait que se comporter comme tout particulier soucieux de son environnement. Par ailleurs, en offrant les jouets recyclés à des personnes défavorisées au lieu de les vendre, l'association agit comme toute autre œuvre caritative, étant précisé que l'aide sociale que se doit d'offrir l'intimé prend généralement la forme d'une aide de première nécessité (nourriture, logement) aux personnes qui en ont besoin. Dès lors, l'activité déployée par l'appelante n'a pas la fonction d'une tâche publique. Par ailleurs, le contrat place les parties sur un pied d'égalité puisque toutes deux avaient le même droit quant à la résiliation du contrat. L'intimé a certes limité le type d'activité pouvant être exercé par l'appelante mais ce type de limitation est également admis en droit privé. En outre, l'obligation principale de l'appelante était de s'acquitter des charges de l'immeuble, condition que l'on trouve généralement aussi en droit privé. En revanche, le contrat ne prévoyait pas que l'appelante devait occuper des personnes sans emploi ou fournir un certain volume de jouets. Par conséquent, le contrat litigieux ne subordonnait pas l'appelante à l'intimé. Enfin, le non-respect du paiement des charges était soumis à la résiliation anticipée du contrat et non à une sanction de droit public, et l'application du Code des obligations ainsi que les règles et usages locatifs appliqués dans le canton était expressément prévue par la convention, ce qui plaide à nouveau en faveur du droit privé. Au vu de ce qui précède, l'intimé a agi comme un propriétaire privé ordinaire, mais généreux avec le prix du loyer fixé à son locataire, comme un propriétaire privé aurait pu le faire. Partant, les relations entre les parties sont soumises au droit privé et plus particulièrement aux art. 253 et suivants du Code des obligations relatifs au contrat de bail, ce qui fonde la compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux et loyers. Le jugement dont est appel sera donc confirmé sur ce point par substitution de

motifs.

### **E. 3**

L'appelante fait valoir que l'accueil et la formation des prestataires du RMCAS ainsi que la distribution de jouets à titre gratuit constituent des prestations en nature dont ont bénéficié l'intimé et l'Hospice Général et dont la valeur dépasse l'arriéré de 13'200 fr. réclamé par l'ETAT DE GENEVE, de sorte qu'il y a lieu d'admettre une compensation, et d'annuler le congé.

#### **E. 3.1**

A teneur de l'article 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. L'exercice de la compensation exige en particulier un rapport de réciprocité entre les créances, chaque partie devant être à la fois créancière et débitrice de l'autre, et l'identité des prestations dues, la compensation n'étant possible qu'entre prestations de même espèce (Tercier, Le droit des obligations, 4<sup>ème</sup> éd., n. 1522 et ss). La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO), les deux dettes étant réputées éteintes jusqu'à concurrence du montant de la plus faible (art. 124 al. 2 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2; 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

#### **E. 3.2**

En l'espèce, la question de savoir si l'Hospice Général, établissement autonome, agissait en réalité pour le compte de l'intimé peut rester ouverte dès lors que les prestations en nature invoquées par l'appelante ne peuvent, faute d'accord entre les parties, compenser une créance en espèces. En outre, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas prouvé avoir fait connaître à l'intimé son intention d'invoquer la compensation dans le délai comminatoire. Au vu de ce qui précède, la décision querellée devra être également confirmée à cet égard.

### **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). PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 août 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/651/2014 rendu le 13 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12063/2012-6-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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. 1.2).

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