

Tribunal fédéral - 4A_165/2014, 4A_167/2014,
4A_169/2014, 4A_171/2014

Ire Cour de droit civil
Arrêt du 21 juillet 2014

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Compétence des tribunaux
spéciaux institués dans le domaine du contrat
de bail : question de droit cantonal ?
Newsletter Bail.ch septembre 2014

Newsletter septembre 2014

Baux à loyer portant sur des
pavillons glaciers
(amovibles) ; le droit fédéral
n'impose pas aux cantons de
prévoir des tribunaux
spéciaux dans le domaine du
bail à loyer ; la compétence
d'un tel tribunal est ainsi
définie par le droit cantonal ;
tout recours au Tribunal
fédéral pour mauvaise
application du droit cantonal
suppose l'arbitraire ou la
violation d'autres droits
constitutionnels, sous peine
d'irrecevabilité (ici retenue)

**Art. 56M aLOJ/GE ; 89 al. 1
let. a LOJ/GE ; 677 CC ;
253a, 266d CO**



Séminaire sur
le droit du bail

Compétence des tribunaux spéciaux institués dans le domaine du contrat de bail : question de droit cantonal ?

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la recevabilité des recours interjetés contre une décision constatant l'incompétence du tribunal des baux et loyers (GE).

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

La Ville de Genève a mis en location ses nouveaux pavillons glaciers amovibles, pour cinq saisons consécutives. Elle a ainsi passé avec A., B., C. et D. quatre contrats de bail à loyer pour construction mobilière portant sur les quatre pavillons, à eux attribués. Le début des contrats était fixé au 1^{er} mars 2010. Le 3 mars 2010, chacun des quatre locataires a déposé, devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une requête en contestation du loyer initial, sollicitant une réduction du loyer de CHF 6'000.- par année. Faute de conciliation, les locataires ont porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers de Genève, qui a en substance reconnu sa compétence et réduit les loyers. Saisie à son tour du litige, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a constaté le défaut de compétence *ratione materiae* des juridictions en matière de baux et loyers. Elle a en conséquence déclaré irrecevable la requête en contestation du loyer initial formée par chacun des locataires. A., B., C. et D. interjettent alors chacun, auprès du Tribunal fédéral, un recours en matière civile, concluant tous en substance à l'annulation de l'arrêt visé, à ce qu'il soit constaté que le pavillon concerné est une construction immobilière dont la location est régie par les dispositions relatives au contrat de bail à loyer et à ce qu'il soit constaté que le loyer annuel doit être réduit. Les

locataires reprochent à l'instance cantonale d'avoir violé les art. 253a et 266d CO, ainsi que la jurisprudence y relative, en niant au pavillon concerné sa qualité de local commercial.

B. Le droit

Au sens de l'art. 56M let. a aLOJ/GE (alors en vigueur), le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole, portant sur une chose immobilière.

C'est en application du droit cantonal que l'autorité précédente a déterminé si le litige opposant les parties entrainait dans la sphère de compétence du Tribunal des baux et loyers. L'examen de l'art. 677 CC, question relevant du droit fédéral, n'a été entrepris qu'à titre préjudiciel, en tant que condition à la compétence du Tribunal des baux et loyers au sens de la législation cantonale. Or si le droit cantonal, dans un domaine de son ressort exclusif, déclare applicable une règle du droit fédéral, utilise une notion du droit fédéral ou pose une question préalable de droit fédéral, les questions préalables qu'il pose et les notions auxquelles il se réfère sont également considérées comme relevant du droit cantonal.

Les locataires n'ayant pas invoqué la violation d'un droit constitutionnel en relation avec l'application du droit cantonal, leurs recours se révèlent irrecevables.

III. Analyse

Comme le souligne notre Haute Cour, le droit fédéral n'impose pas aux cantons d'instituer des tribunaux spéciaux dans le domaine du contrat de bail. Aussi, la compétence d'un tel tribunal, s'il est institué par un canton, sera appréciée à la lumière du droit cantonal concerné.

A Genève, la législation cantonale (aussi bien l'art. 56M let. a de l'ancienne loi cantonale du 22 novembre 1941 sur l'organisation judiciaire - aLOJ/GE - que l'art. 89 al. 1 let. a de la nouvelle loi cantonale du 26 septembre 2010, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 - LOJ/GE ; RS/GE E 2 05) prévoit que le Tribunal des baux et loyers connaît des 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. C'est ainsi en application de cette législation que la Cour de justice a en l'occurrence nié la compétence du Tribunal des baux et loyers. Elle a en effet considéré que les pavillons amovibles (constructions objectivement légères qui, selon l'intention originelle du propriétaire, devaient être déplacées chaque hiver) entraient dans la définition de la construction dite mobilière donnée par l'art. 677 CC et la jurisprudence y relative.

Ce faisant, l'instance cantonale a nié la compétence *ratione materiae* du premier juge et a ainsi prononcé l'irrecevabilité des différentes requêtes en contestation du loyer initial.

En instance de recours auprès du Tribunal fédéral, les locataires se sont contentés, il est vrai, d'invoquer la violation des art. 253a et 266d CO, pour conclure que la cour cantonale avait nié à tort la compétence à raison de la matière de la juridiction des baux à loyers.

Comme on l'a vu, notre haute Cour relève à ce propos que la question de la compétence de dite juridiction se doit d'être résolue en application du droit cantonal. Par ailleurs, elle rappelle que le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit suisse tel qu'il est délimité à l'art. 95 LTF, soit le droit fédéral, y compris le droit constitutionnel (let. a), le droit international (let. b) et le droit intercantonal (let. e). En revanche, la violation du droit cantonal n'est pas un motif de recours, sous réserve des hypothèses visées à l'art. 95 let. c et d LTF. Certes, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit

fédéral, parce qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels¹.

Le Tribunal fédéral estime ensuite que l'examen de l'art. 677 CC (question relevant du droit fédéral) n'a en l'espèce été entrepris qu'à titre préjudiciel, en tant que condition à la compétence du Tribunal des baux et loyers au sens de l'art. 56M aLOJ/GE. Il s'agit ainsi d'une question de pur droit cantonal, qui doit, cas échéant, être critiqué sous l'angle de l'arbitraire ou en invoquant la violation d'autres droits constitutionnels.

Dès lors que les différents recours des locataires ne contiennent aucune critique d'arbitraire ou de violation de droits constitutionnels, ils ont été déclarés irrecevables. Pour parvenir à ce résultat, le Tribunal fédéral rappelle au préalable sa jurisprudence² selon laquelle, si le droit cantonal, dans un domaine de son ressort exclusif, déclare applicable une règle du droit fédéral, utilise une notion du droit fédéral ou pose une question préalable de droit fédéral, les questions préalables qu'il pose et les notions auxquelles il se réfère sont également considérées comme relevant du droit cantonal.

A ce stade, l'on peut tout d'abord observer que cette décision apparaît a priori sévère. Elle fait certes référence à des principes indiscutables sur la recevabilité des moyens invoqués par les recourants en matière de mauvaise application du droit cantonal.

Ensuite, en raison de l'irrecevabilité du recours, notre haute Cour n'a évidemment pas tranché le fond du litige. Aussi, l'on peut légitimement se poser la question de savoir si la démarche des locataires (singulièrement la contestation du loyer initial) était ou non susceptible d'aboutir. On rappellera à ce propos que la contestation du loyer initial est réglementée à l'art. 270 CO, disposition qui fait partie de la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux³. Aussi, savoir si les locataires bénéficiaient en l'espèce de dite protection revient à définir si les pavillons glaciers amovibles constituent ou non des locaux commerciaux. L'art. 677 al. 1 CC définit certes comme constructions mobilières celles qui sont légères, telles que chalets, boutiques, baraques élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure. Toutefois, n'entre sans doute plus dans cette définition, mais dans celle de locaux commerciaux, le kiosque ou le petit chalet installé sur une plage pour y vendre, durant la belle saison, des glaces et autres friandises. Conforme à la politique de protection des locataires, un tel résultat doit en effet être retenu dès lors que l'activité commerciale (principale ou secondaire) apparaît comme déterminante⁴. La doctrine a d'ailleurs considéré en particulier que les constructions atypiques, qui ne présentent pas le caractère de durabilité et de solidité avec le sol ou qui ne sont pas fermées dans un espace délimité, ne doivent pas être exclues sans autre de la définition de local, sachant que les locaux d'habitations et de commerce sont déterminés avant tout en fonction de leur utilisation⁵.

Autrement dit, il semble bien que dans le cas d'espèce, les pavillons glaciers doivent être considérés comme des locaux commerciaux et que la protection des art. 269 ss CO, respectivement de l'art. 270 CO, était offerte aux locataires A., B., C. et D.

Reste encore à définir auprès de quelle autorité ces derniers pouvaient faire valoir leur contestation du loyer initial. Au vu des éléments ici rappelés, l'on serait enclin à ne pas suivre l'avis de la cour cantonale et à retenir, comme l'avait du reste fait initialement le Tribunal des baux et loyers, la compétence de celui-ci pour trancher les litiges qui lui étaient soumis. Faute d'une telle compétence,

¹ ATF 133 III 462, consid. 2.3 p. 466.

² Arrêt 4A_375/2008 du 18 novembre 2008, consid. 2.1 publié in SJ 2009 I p. 241 ; ATF 128 III 76, consid. 1a p. 80 ; 125 III 461, consid. 2 ; 103 IV 76, consid. 1.

³ Chapitre II du titre huitième du Code des obligations.

⁴ CPra, Bail-MONTINI, N 13 ad art. 266b-266f CO.

⁵ CPra, Bail-MONTINI, N 18 ad art. 266b-266f CO.

l'on ne voit guère d'autre solution que de saisir le juge ordinaire, à savoir le tribunal de première instance ; une telle solution apparaît tout de même quelque peu insatisfaisante : en effet, alors que le canton de Genève s'est doté d'un tribunal spécial dans le domaine du bail à loyer, une autre autorité devrait pourtant, dans une telle situation, trancher une contestation de ce domaine.

Enfin, l'on rappellera qu'au sens de l'art. 63 CPC, si l'acte introductif d'instance retiré ou déclaré irrecevable pour cause d'incompétence est réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité devant le tribunal ou l'autorité de conciliation compétent, l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte. Aussi et dans la mesure où les locataires ont usé de cette prérogative, ils pourraient bien sans doute obtenir consécration de leurs droits.