

Tribunal fédéral - 4A_165/2014, 4A_167/2014,
4A_169/2014, 4A_171/2014
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 21 juillet 2014

Procédure

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**

Dans le cadre de requêtes en contestation du loyer initial, la dernière instance cantonale (GE) a constaté l'**incompétence *ratione materiae* des juridictions en matière de baux et loyers** (c. 2.1).

Au sens du droit cantonal (GE), 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. 4.1).

C'est en **application du droit cantonal** que l'autorité précédente a déterminé si le **litige** opposant les parties entrait 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 recourants n'ayant pas invoqué la violation d'un droit constitutionnel en relation avec l'application du droit cantonal, leurs recours se révèlent irrecevables.

Composition

Mmes les Juges fédérales Klett, Présidente, Hohl et Niquille.

Greffier : M. Piaget.

Participants à la procédure

4A_165/2014

A., représentée par Me Jean-Marc Siegrist,
recourante,

4A_167/2014

B., représenté par Me Jean-Marc Siegrist,
recourant,

4A_169/2014

C., représentée par Me Jean-Marc Siegrist,
recourante,

4A_171/2014

D., représentée par Me Jean-Marc Siegrist,
recourante,

contre

Ville de Genève, service de la sécurité et de l'espace publics,
intimée.

Objet

compétence razione materiae du Tribunal des baux et loyers; droit cantonal,

recours contre les arrêts de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 10 février 2014.

Faits :

A.

En 2009, la Ville de Genève a décidé de remplacer les pavillons glacières situés au bord de la rade par de nouveaux pavillons amovibles.

Un appel d'offres a été publié dans la Feuille d'avis officielle le 24 juillet 2009. L'annonce exprimait la volonté de la Ville de Genève de louer, pour cinq saisons consécutives, soit du 1er mars au 31 octobre de chaque année, huit pavillons amovibles à installer sur le pourtour de la rade de Genève et " destinés à l'exploitation de glacières, boissons et restauration légère ". Il était spécifié que les loyers seraient compris entre 30'000 fr. et 35'000 fr. suivant l'emplacement du pavillon.

A., B., C. et D., qui exploitaient des pavillons existants, ont participé à l'appel d'offres. La Ville de Genève a retenu ces candidatures et attribué un nouveau pavillon à chacun d'eux.

Le même jour, les quatre exploitants ont conclu avec la Ville de Genève un contrat de bail à loyer pour construction mobilière portant sur le pavillon no 1 (A.), sur le pavillon no 4 (B.), sur le pavillon no 6 (C.) et sur le pavillon no 3 (D.). Les quatre contrats (séparés) ont été conclus pour cinq saisons consécutives, soit du 1er mars au 31 octobre de chaque année. Les baux, qui débutaient le 1er mars 2010, prendraient irrévocablement fin le 31 octobre 2014.

A l'exception de C. (dont le loyer annuel a été arrêté à 26'904 fr.), chacun des locataires s'est engagé contractuellement à payer un loyer de 28'552 fr. par année.

B.

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**. Ils ont conclu à ce qu'il soit constaté que le loyer annuel fixé à 28'552 fr. (resp. 26'904 fr. pour C.) était manifestement abusif et sollicité la réduction du loyer à 6'000 fr. par année dès le 1er mars 2010. Ils ont également conclu à ce que la bailleresse leur rembourse le trop-perçu de loyer.

La cause ayant été déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 3 juin 2010, les locataires ont introduit, de manière séparée, une action devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Ils ont repris les conclusions présentées devant la commission de conciliation et également demandé à ce qu'il soit constaté un défaut de la chose louée.

Par quatre décisions séparées du 12 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a admis sa compétence *ratione materiae*, considéré que chacun des locataires pouvait contester le montant du loyer initial, fixé à 18'608 fr. (resp. 14'665 fr.50 pour C.) par an (charges et taxes publiques non comprises), dès le 1er mars 2010, le loyer des pavillons concernés, condamné la défenderesse à leur rembourser le trop-perçu de loyer en découlant, les parties étant déboutées de toutes autres conclusions.

La défenderesse a interjeté un appel devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève; les quatre locataires ont formé un appel joint.

Par quatre arrêts séparés datés du 10 février 2014, la cour cantonale, après avoir déclaré irrecevables diverses pièces produites par les parties, a annulé les jugements entrepris et, statuant à nouveau, elle 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, tout en précisant que la procédure était gratuite.

C.

Contre ces quatre arrêts cantonaux, les locataires exercent quatre recours en matière civile séparés mais comportant les mêmes critiques et conclusions (sauf en ce qui concerne l'objet du bail et la décision entreprise). Ils concluent, chacun, 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, à ce qu'il soit constaté que le loyer annuel dû par chacun des recourants est de 8'700 fr. et à ce que l'intimée soit condamnée à rembourser le trop-perçu de loyer en découlant, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, les locataires concluent à l'annulation des arrêts entrepris et au renvoi des causes à l'autorité précédente. Chacun des locataires reproche à la cour 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. Elles invoquent également une transgression des règles protégeant les locataires contre les loyers abusifs (art. 269 s. et 270 al. 1 let. a CO).

L'intimée conclut principalement au rejet du recours.

Les recourants ont répliqué et l'intimée a dupliqué.

Considérant en droit :

1.

Vu la connexité évidente des quatre recours, il se justifie de joindre les procédures.

2.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement sa compétence, respectivement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 134 III 115 consid. 1, 235 consid. 1, 379 consid. 1).

2.1. Les arrêts attaqués constatent l'incompétence *ratione materiae* des juridictions en matière de baux et loyers. Mettant ainsi fin à la procédure, il s'agit de décisions finales (art. 90 LTF). Interjetés par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions prises devant l'autorité précédente et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), les recours sont dirigés contre des décisions rendues en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 et 2 LTF), si bien que le recours en matière civile est ouvert, à condition que la valeur litigieuse minimale exigée par l'art. 74 al. 1 let. a LTF soit atteinte.

Les recours étant dirigés contre des décisions finales, la valeur litigieuse doit être déterminée d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF). La divergence s'élevait en capital (art. 51 al. 3 LTF) à 22'552 fr. (resp. 20'904 fr. pour C.) par an (cf. arrêts entrepris consid. 1.2 p. 8), de sorte qu'il n'est pas douteux, pour des contrats conclus pour une durée de cinq ans, que la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise en matière de droit du bail par l'art. 74 al. 1 let. a LTF est atteinte.

2.2. Le recours en matière civile au Tribunal fédéral 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). Sous réserve des hypothèses visées à l'art. 95 let. c et d LTF, la violation du droit cantonal n'est pas un motif de recours. Toutefois, 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 constitutionnels (ATF 133 III 462 consid. 2.3 p. 466).

Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 132 III 209 consid. 2.1; 131 I 57 consid. 2). En ce qui concerne la façon dont le droit cantonal a été appliqué, il ne faut pas confondre arbitraire et violation de la loi; une violation de la loi doit être manifeste et reconnue d'emblée pour être considérée comme arbitraire. Le Tribunal fédéral n'a pas à examiner quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement dire si l'interprétation qui a été faite est défendable (ATF 132 I 13 consid. 5.1; 131 I 217 consid. 2.1). Il appartient au recourant d'établir la réalisation de ces conditions, par une argumentation précise répondant aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (principe d'allégation; ATF 133 III 462 consid. 2.3). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (cf. ATF 130 I 258 consid. 1.3; 125 I 492 consid. 1b).

2.3. Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). La juridiction fédérale peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62), ou établies en violation du droit comme l'entend l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, à défaut de quoi le grief est irrecevable (ATF 137 I 58 ibidem).

3.

Le Tribunal des baux et loyers a considéré que les pavillons remis à bail aux locataires devaient être qualifiés de locaux commerciaux (cf. art. 253a CO) et, par ailleurs, que l'objet du contrat représentait une construction immobilière, contrairement à ce qui était indiqué dans le contrat de bail à loyer, observant, d'une part, que l'intimée a elle-même renoncé après la première année d'exploitation à démonter et à entreposer les pavillons en un autre lieu en raison de leur poids trop élevé et, d'autre part, que les objets loués étaient reliés aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et d'évacuation des eaux usées. Cela étant, le Tribunal des baux et loyers a admis sa compétence *ratione materiae* et s'est prononcé sur le fond.

La cour précédente rappelle que tant 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 1er janvier 2011 (LOJ/GE; RS/GE E 2 05), prévoient 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. Elle observe qu'en l'espèce les pavillons amovibles entrent dans la définition de la construction dite mobilière donnée par l'art. 677 CC et la jurisprudence. Elle retient en effet que les constructions en question sont objectivement légères et que l'intention originelle du propriétaire était de déplacer chaque hiver les pavillons litigieux. L'autorité cantonale a ainsi admis l'appel, considéré que le Tribunal des baux et loyers aurait dû se déclarer incompétent *ratione materiae* et prononcé l'irrecevabilité de la requête en contestation du loyer initial.

4.

4.1. La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie par la loi cantonale sur l'organisation judiciaire, **le droit fédéral n'imposant pas aux cantons d'instituer des tribunaux spéciaux dans le domaine du contrat de bail** (cf. art. 274 aCO alors applicable).

Selon 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 au sens des titres VIII et VIII bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière.

C'est donc en application du droit cantonal que l'autorité précédente a déterminé si le litige opposant les parties entrainé dans la sphère de compétence du Tribunal des baux et loyers (cf. arrêts attaqués consid. 3.1 p. 10). 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 l'art. 56M aLOJ/GE. 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 (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). Il s'ensuit que savoir si le contrat litigieux entre les parties au présent litige entre dans les définitions données par l'art. 56M aLOJ/GE est une pure question de droit cantonal.

En l'espèce, les recourants se limitent à reprocher à la cour cantonale d'avoir violé les art. 253a et 266d CO pour en conclure que la cour cantonale a nié à tort la compétence à raison de la matière de la juridiction des baux et loyers. Ils n'invoquent pas la violation d'un droit constitutionnel en relation avec l'application de l'art. 56M aLOJ/GE, ni d'ailleurs en lien avec l'art. 89 al. 1 let. a LOJ/GE, si bien que leur recours respectif se révèle irrecevable (pour un cas de figure similaire: arrêt 4A_375/2008 déjà cité consid. 2.1 et 2.2).

4.2. Si les recourants invoquent l'arbitraire, c'est exclusivement en rapport avec l'appréciation des preuves entreprise par la cour cantonale (actes de recours p. 6 s.). Ils se bornent toutefois à présenter leur propre version des faits, sans indiquer de manière circonstanciée, conformément aux exigences strictes des art. 105 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. supra consid. 1.2 et 1.3), en quoi l'appréciation des magistrats cantonaux serait arbitraire. Le moyen est irrecevable.

5.

Il résulte des considérations qui précèdent que les quatre recours sont irrecevables.

Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée qui n'a pas été représentée par un avocat (art. 40 LTF; ATF 133 III 439 consid. 4 p. 446), et qui n'a pas établi avoir assumé des frais particuliers pour la défense de ses intérêts (cf. ATF 125 II 518 consid. 5b p. 519 s.).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 4A_165/2014, 4A_167/2014, 4A_169/2014 et 4A_171/2014 sont jointes.

2.

Les quatre recours sont irrecevables.

3.

Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants, à raison de 2'000 fr. pour chacun d'eux.

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 21 juillet 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente : Le Greffier :

Klett Piaget