

Tribunal fédéral - 4A_102/2013
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 17 octobre 2013

Conciergerie ; procédure

Régime juridique applicable au contrat de conciergerie, en particulier au moment de la résiliation de celui-ci ; critère de la prestation prépondérante ; validité des contrats connexes ; arbitraire retenu dans l'application d'une norme cantonale d'organisation judiciaire

Art. 56M let. a de la loi genevoise d'organisation judiciaire

Le **contrat de conciergerie** constitue un **contrat mixte qui combine des prestations du contrat individuel de travail et du contrat de bail à loyer**, en sorte qu'il est régi par le droit du contrat de travail pour ce qui a trait à l'activité de conciergerie et par le droit du bail pour la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge. En revanche, **pour la résiliation**, le **régime contractuel applicable** dépendra de la **prestation prépondérante**.

Il est de jurisprudence que **les parties peuvent convenir de lier entre eux deux contrats** en soi distincts, de manière telle que **l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre** (on parle alors de contrats connexes ou couplés).

En l'espèce, selon l'accord des parties, **l'extinction du contrat de travail devait entraîner automatiquement l'extinction du contrat de bail**. La recourante ayant **valablement résilié le contrat de travail** pour l'échéance visée, le **contrat de bail** portant sur l'appartement de service **s'est donc éteint *ipso facto* au même terme**.

Dès l'instant où le droit de la concierge intimée de faire usage de l'appartement de service s'éteignait automatiquement avec la fin du rapport de travail, **tout litige** à ce sujet **dépendait de l'application des règles sur le contrat de travail**. La cour cantonale, qui a admis que le présent litige avait trait au droit du bail, a appliqué arbitrairement l'art. 56M let. a de la loi genevoise d'organisation judiciaire.

Partant, il y a lieu de retenir **l'irrecevabilité de la requête en contestation du congé déposée devant les juridictions du droit du bail**.

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, présidente, Kolly et Niquille.
Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure

X. SA, représentée par
Me Raphaël Cristiano,
recourante,

contre

H.Y. et F.Y., représentés par Me Maurice Utz,
intimés.

Objet
contrats connexes,

recours contre l'arrêt rendu le 21 janvier 2013 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:

A.

A.a. Le 3 juin 1981, une convention intitulée « contrat de travail pour le service de concierge à temps partiel » a été conclue entre V. SA, alors propriétaire de l'immeuble sis place ... à Genève, et F.Y., en qualité de concierge. L'art. 1 du contrat prévoyait qu'un « appartement de service » de trois pièces au 5^e étage de l'immeuble était attribué au concierge. L'art. 11 précisait ce qui suit: «la jouissance du logement mis à la disposition du concierge ne peut, en raison même de la nature particulière du service de conciergerie, être dissociée du contrat de travail. Le concierge s'engage donc à le restituer en parfait état d'entretien à l'expiration du présent contrat et à le rendre disponible dès cette date ». Quant à l'art. 4 let. b dudit contrat, sous le libellé « Rémunération », il fixait à 3'900 fr. par an la rémunération du « travail effectif, de la surveillance de l'immeuble et de la permanence » dont le concierge était responsable, à 4'200 fr. par an la « valeur des prestations en nature (appartement de service) », de sorte que la « différence à payer par le concierge » se montait à 300 fr. par an (art. 105 al. 2 LTF).

Par avis de majoration officiel du 6 novembre 1991, la somme due pour le logement de service a été portée à 4'800 fr. par an dès le 1er mars 1992, à 5'400 fr. par an dès le 1er mars 1993 et à 6'000 fr. par an dès le 1er mars 1994; cet avis précisait expressément qu'il se rapportait à un contrat de travail (art. 105 al. 2 LTF).

A.b. Le 7 octobre 2002, F.Y., en qualité de concierge, et A., en qualité d'employeur et nouveau propriétaire de l'immeuble, ont signé un «contrat de travail pour le service de conciergerie » qui précisait, à son art. 13, qu'il remplaçait tout autre contrat ou convention existant à ce jour.

Selon cette convention, F.Y. était engagée en qualité de concierge dès le 1er octobre 2002 pour une durée indéterminée, moyennant paiement d'un salaire brut mensuel fixé à 800 fr. L'art. 9 du contrat, sous l'intitulé « logement de service », stipulait que «la jouissance du logement mis à disposition du concierge, en raison même de la nature particulière du service de conciergerie, ne peut être dissociée du contrat de travail. Le concierge s'engage donc à le restituer en parfait état d'entretien à l'expiration du présent contrat et à le rendre disponible dès cette date ». Il a été retenu que F.Y. a continué d'occuper le logement qui lui avait été attribué précédemment et que la contre-partie (loyer) qu'elle payait s'élevait en dernier lieu, charges comprises, à 640 fr. par mois.

Toujours 7 octobre 2002, F.Y. et A. ont conclu un contrat identique, portant sur le service de conciergerie d'un immeuble sis 4 rue Terreaux-du-Temple à Genève, pour un salaire de 800 fr. brut par mois.

A.c. En octobre 2009, X. SA est devenue propriétaire des deux immeubles précités (le premier sis place ... et le second rue ...).

Par courrier recommandé du 12 avril 2010, X. SA a résilié le contrat de conciergerie la liant à F.Y. pour le 31 juillet 2010. Le pli expliquait que cette résiliation concernait tant l'activité de concierge dans les immeubles susmentionnés que la mise à disposition de l'appartement de service situé dans l'immeuble sis place

Par deux avis du même jour adressés sous plis séparés à F.Y. et H.Y., X. SA a résilié «à toutes fins utiles et en tant que besoin uniquement » le bail de l'appartement sis place ... pour ce même 31 juillet 2010.

B.

F.Y. et H.Y. ont saisi le 12 mai 2010 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de Genève d'une requête en contestation du congé.

Par décision du 2 mars 2011, la commission de conciliation a déclaré la requête recevable et a annulé le congé.

X. SA a saisi le Tribunal des baux et loyers le 1er avril 2011, concluant principalement à l'irrecevabilité de la requête en contestation du congé à raison de l'incompétence ratione materiae dudit tribunal, subsidiairement à la validité du congé.

Par jugement du 13 mars 2012, le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré compétent à raison de la matière pour trancher le litige, a annulé le congé notifié le 12 avril 2010 à F.Y. et H.Y. pour l'appartement de 3 pièces situé au 5e étage de l'immeuble sis place ... et débouté les parties de toutes autres conclusions. Le tribunal a admis sa compétence matérielle au motif que, dans le contrat de conciergerie litigieux, les éléments relevant du contrat de bail étaient prédominants par rapport à ceux du contrat de travail.

X. SA a fait appel de ce jugement, concluant à ce que la requête en annulation de congé soit déclarée irrecevable pour cause d'incompétence, subsidiairement à ce que le congé soit déclaré valable.

F.Y. et H.Y. ont conclu à la confirmation du jugement entrepris et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Par arrêt du 21 janvier 2013, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement entrepris.

En substance, la cour cantonale a retenu liminairement que, s'agissant du contrat de conciergerie passé par les parties, « l'aspect bail prédomin (ait) sur l'aspect travail », de sorte que c'était à juste titre que le Tribunal des baux et loyers s'était déclaré compétent pour connaître de la querelle. En effet, l'appartement mis à disposition de dame F.Y. ne constituait pas un équipement lui permettant d'exercer son activité de concierge, celle-ci ne travaillait que huit heures par semaine (soit un taux d'occupation de 20%) pour la conciergerie de l'immeuble place ... et les parties étaient liées par un autre contrat portant sur la conciergerie de l'immeuble sis rue ... - pour lequel la précitée réalisait les mêmes tâches à un même taux d'occupation -, sans qu'un appartement soit mis à sa disposition pour effectuer son travail.

Sur le fond, l'autorité cantonale a considéré que le contrat du 7 octobre 2002 ne faisait pas mention de l'appartement occupé par F.Y. et H.Y., que ce logement n'était pas doté d'équipements destinés spécifiquement à la conciergerie, qu'il pouvait donc être occupé par tout locataire, que X. SA ne pouvait pas prétendre que l'occupation du logement dépendait de l'activité de conciergerie et invoquer comme motif de congé la fin des rapports de travail, d'autant que le service de conciergerie allait être confié à une entreprise extérieure. La Chambre des baux et loyers en a déduit que les motifs du congé n'étaient pas dignes de protection et que le congé ne reposait pas sur un motif sérieux, si bien qu'il devait être annulé.

C.

X. SA exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué, et cela fait, « à la forme » à ce que la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, soit déclarée irrecevable, « au fond » à ce que la résiliation soit considérée comme valable, « si mieux n'aime » à ce que la cause soit renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les intimés, agissant par un avocat employé de l'Asloca, proposent le rejet du recours; subsidiairement, ils sollicitent qu'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans (échéant le 31 juillet 2014) leur soit accordée.

Considérant en droit:

1.

1.1. L'arrêt attaqué statue à la fois sur la compétence et sur le fond, de sorte qu'il s'agit d'une décision finale (art. 90 LTF), et non pas d'une décision incidente sur la compétence au sens de l'art. 92 LTF.

Si l'on considère les dernières conclusions prises devant la cour cantonale (art. 51 al. 1 let. a LTF), la valeur litigieuse correspond aux prétentions élevées par les intimés (entièrement contestées par la recourante), égales à la valeur de la mise à disposition du logement de service pendant la période minimale de trois ans au cours de laquelle le contrat subsiste nécessairement si le congé n'est pas valable (art. 271a al. 1 let. e CO; ATF 137 III 389 consid. 1 p. 390 s.); à considérer la prestation pécuniaire payée par les intimés pour le logement de service (i. e. 640 fr. par mois avec les charges), il est incontestable que la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise par l'art. 74 al. 1 let. a LTF est atteinte.

Interjeté pour le surplus par la partie qui a succombé dans ses conclusions tendant à ce que la requête en annulation du congé soit déclarée irrecevable et à ce que le congé soit déclaré valable (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

La réponse des intimés est signée par un avocat employé de l'Asloca. La régularité de cet acte de procédure peut rester indécise, vu le sort que le présent arrêt réservera aux frais et dépens de l'instance fédérale.

1.2. Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336) et apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584). Le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine p. 400/401).

1.3. 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 inexacts, 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).

2.

La recourante soutient que la juridiction cantonale en matière de baux et loyers était incompétente pour connaître de la demande en annulation du congé, car l'extinction de la relation contractuelle nouée par les parties relevait du droit du travail, et non pas du droit du bail. Elle se plaint d'une violation arbitraire de l'art. 56M let. a de la loi cantonale d'organisation judiciaire en vigueur à l'époque de l'introduction de la demande, qui prévoyait que " 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^e et VIII^e bis du code des obligations, portant sur une chose immobilière".

2.1. En matière civile, l'organisation judiciaire relève du droit cantonal (art. 122 al. 2 Cst.). S'agissant d'une question d'application du droit cantonal, le Tribunal fédéral ne peut censurer la décision attaquée que si elle est arbitraire.

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'intervient pour cause d'arbitraire que si la décision attaquée est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 305 consid. 4.4 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.).

2.2. Il ressort des constatations cantonales déterminantes (art. 105 al. 1 LTF) que les parties sont liées par un accord, qui doit se qualifier juridiquement comme un **contrat de conciergerie**.

Cette convention constitue un **contrat mixte qui combine des prestations du contrat individuel de travail et du contrat de bail à loyer, en sorte qu'elle est régie par le droit du contrat de travail pour ce qui a trait à l'activité de conciergerie et par le droit du bail pour la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge. En revanche, pour la résiliation, le régime contractuel applicable dépendra de la prestation prépondérante** (ATF 131 III 566 consid. 3.1 p. 569 et les références doctrinales).

En l'espèce, la recourante, qui est devenue propriétaire en octobre 2009 de l'immeuble sis place ..., a repris, en tout cas tacitement (art. 1 al. 2 CO), la relation contractuelle (contrat de conciergerie) nouée par le précédent propriétaire du bien-fonds. Elle a plus précisément repris les droits et les obligations découlant de l'accord du 7 octobre 2002, lequel précisait qu'il remplaçait tout autre accord existant à ce jour. Cet accord était intitulé « contrat de travail pour le service de conciergerie »; il fixait le salaire brut mensuel du concierge à 800 fr. et prévoyait explicitement que le logement mis à disposition de ce dernier ne pouvait pas être dissocié du contrat de travail, en raison de la nature particulière du service de conciergerie; une somme était due par le concierge à sa cocontractante en contrepartie du logement de service. Il apparaît ainsi manifestement que le contrat du 7 octobre 2002 présentait des aspects du contrat individuel de travail et des aspects du contrat de bail à loyer.

Il est de jurisprudence que les parties peuvent convenir de lier entre eux deux contrats en soi distincts, de manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports juridiques ne pouvant persister indépendamment de l'autre; on parle alors de contrats connexes ou couplés (ATF 136 III 65 consid. 2.4.1 p. 70 et les auteurs cités).

In casu, les parties à l'accord du 7 octobre 2002 sont convenues, à l'art. 9, que « la jouissance du logement mis à disposition du concierge ... ne peut être dissociée du contrat de travail ». Interprétée objectivement (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.), cette clause établit que les parties ont entendu lier, dans l'acte en cause intitulé « contrat de travail pour le service de conciergerie », la mise à disposition du logement avec les prestations en travail effectuées par l'intimée en qualité de concierge. Autrement dit, **l'extinction du contrat de travail devait entraîner automatiquement l'extinction du contrat de bail**.

Par courrier du 12 avril 2010, la recourante a valablement résilié le contrat de travail pour le 31 juillet 2010. Le contrat de bail portant sur l'appartement de service s'éteignait donc ipso facto au même terme, sans que la recourante ait besoin de le préciser, comme elle l'a fait dans le pli précité par souci de clarté.

De toute manière, comme on l'a vu, la résiliation du contrat de conciergerie dépend du droit qui régit la prestation prépondérante (ATF 131 III 566 consid. 3.1 p. 569). Pour certains auteurs, la prestation prépondérante se détermine, entre autres critères, suivant qu'il incombe au propriétaire ou au concierge de verser une soultte; en d'autres termes, la résiliation du contrat de conciergerie ressortit à la réglementation du contrat de travail si le salaire est plus élevé que le loyer (cf. David Lachat, Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2e éd. 2012, n° 31 ad art. 253 CO; le même, Le

bail à loyer, 2008, p. 89 ch. 3.2; Raymond Bisang, Fragen im Zusammenhang mit gemischten Verträgen mit mietrechtlichem Einschlag, mp 4/2010, p. 246; Pierre Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd. 2000, p. 293; Bruno Cocchi, Die Kündigung der Dienstwohnung, mp 2/1995, p. 52 s.). Cette opinion, qui avance un facteur économique d'application aisée, doit être suivie.

Dans le cas présent, le montant du salaire (800 fr. brut par mois) était supérieur au montant du loyer avec les charges (640 fr. par mois). En fonction de ce qui précède, la résiliation du contrat du 7 octobre 2002 obéissait en conséquence aux règles applicables en matière de droit du travail.

2.3. Dès l'instant où le droit de la concierge intimée de faire usage de l'appartement de service s'éteignait automatiquement avec la fin du rapport de travail, tout litige à ce sujet dépendait de l'application des règles sur le contrat de travail.

La cour cantonale, qui a admis que le présent litige avait trait au droit du bail, a appliqué arbitrairement l'art. 56M let. a de la loi genevoise d'organisation judiciaire en vigueur au moment où l'instance s'est nouée. Le grief est fondé.

3.

Partant, il convient d'admettre le recours, d'annuler l'arrêt attaqué et de prononcer que **la requête en contestation du congé déposée par les intimés devant la juridiction genevoise des baux et loyers est irrecevable**, en raison de l'incompétence de cette dernière pour statuer sur un litige du droit du travail.

Vu la solution adoptée, on peut se dispenser d'examiner les autres moyens de la recourante, fondés sur la violation des art. 253, 271 al. 1 et 335 CO.

Comme la procédure est gratuite devant la juridiction genevoise des baux et loyers et qu'il n'y est pas alloué de dépens, il ne se justifie pas de renvoyer la cause à la cour cantonale pour revoir cette question (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

Les frais judiciaires et les dépens pour la procédure fédérale doivent être mis solidairement à la charge des intimés qui succombent (art. 66 al. 1 et 5, 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est annulé.

La requête en contestation de congé déposée par les intimés devant la juridiction genevoise des baux et loyers est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis solidairement à la charge des intimés.

3.

Les intimés verseront solidairement à la recourante une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 17 octobre 2013

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet