



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/13291/2017

ACJC/436/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 25 MARS 2019**

Entre

**1) Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée route \_\_\_\_\_ (GE), appelante, comparant en personne,

**2) Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée avenue \_\_\_\_\_ (GE), autre appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 décembre 2017, comparant par Me A \_\_\_\_\_, avocate, \_\_\_\_\_, Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**Madame C** \_\_\_\_\_ et **Monsieur D** \_\_\_\_\_, domiciliés route \_\_\_\_\_, intimés, comparant tous deux par Me Bénédicte FONTANET, avocat, Grand Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.03.2019.

---

## **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/1167/2017 du 18 décembre 2017 expédié pour notification aux parties le 20 décembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré irrecevable, pour incompétence à raison de la matière, la demande déposée le 2 octobre 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelantes) à l'encontre de D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) (ch. 1 du dispositif).
  - b.** Par acte expédié le 22 janvier 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement, concluant en substance à ce que la juridiction des baux et loyers soit reconnue comme compétente pour statuer sur le litige les opposant à D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, la cause devant ensuite être renvoyée en première instance. Elles déposent quatre pièces.
  - c.** Dans leur réponse du 23 février 2018, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.
  - d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions, au terme de leur réplique du 29 mars 2018. Elles ont produit deux pièces supplémentaires.
  - e.** Par courrier du 26 avril 2018, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont contesté la recevabilité de nouveaux faits et de nouveaux moyens de preuve, compte tenu de leur tardiveté. Pour le surplus, ils ont déclaré persister dans leurs conclusions.
  - f.** Les parties ont été avisées par plis du 27 avril 2018 de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** En 1996, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont notamment hérité des parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ [GE].
  - b.** Le 29 janvier 2007, elles ont conclu un contrat de bail avec la société F\_\_\_\_\_ SA, portant sur la mise à disposition des parcelles susmentionnées.
  - c.** A ce jour, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ détiennent toutes les actions de F\_\_\_\_\_ SA. Ils en sont aussi devenus les administrateurs.
  - d.** Plusieurs procédures, notamment pénales et administratives, opposent les parties en raison de la gestion des déchets sur les parcelles louées.
  - e.** Le 24 avril 2012, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont résilié le bail, ce qui a donné lieu à l'ouverture d'une procédure en contestation du congé dans la cause C/3\_\_\_\_\_/2012.

---

f. Par requête du 2 octobre 2017 déposée par-devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ soient condamnés à leur verser 1'124'156 fr. 60 correspondant notamment aux coûts de remise en état du terrain et aux honoraires d'avocat. A l'appui de leurs prétentions, elles se fondent sur le code pénal, la loi sur la gestion des déchets (LGD), la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), l'ordonnance fédérale sur les atteintes portées aux sols (OSol), et l'ordonnance fédérale sur la réduction des risques liés à l'utilisation de substances, de préparations et d'objets particulièrement dangereux (ORRCHIM).

Dans leur réponse du 13 novembre 2017, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont notamment conclu à l'irrecevabilité de ladite requête.

g. Par jugement du 18 décembre 2017, le Tribunal a constaté que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail, les intimés n'étant ni locataires ni sous-locataires des appelantes. Le fait que D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ soient les administrateurs de F\_\_\_\_\_ SA ne modifiait pas cette situation. En conséquence, la juridiction des baux et loyers n'était pas compétente à raison de la matière.

### **EN DROIT**

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). En l'espèce, les prétentions des appelantes s'élèvent à 1'124'156 fr. 60, de sorte que la voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.2** En vertu de l'article 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Le délai d'appel est suspendu du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

Expédié le 22 janvier 2018, le mémoire d'appel a dès lors été déposé en temps utile. Déposé selon la forme requise, il est ainsi recevable.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

**1.4** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux en appel ne sont pris en compte que (a.) s'ils sont invoqués ou produits sans retard et (b.) s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

---

Dans la présente cause, les appelantes produisent auprès de l'instance d'appel un arrêt rendu le 1<sup>er</sup> décembre 2017, reçu le 13 décembre 2017, et une ordonnance de reprise de procédure rendue dans une autre cause du 2 janvier 2018. Indépendamment de leur pertinence, ces pièces sont recevables dès lors qu'elles ne pouvaient être produites plus tôt. L'extrait du Registre du commerce produit le 29 mars 2018 est un document accessible sur internet et contient donc des faits notoires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_\_\_\_\_/2013 du \_\_\_\_\_ 2013 consid. 4.3). Partant, ce document est également recevable.

Les autres pièces produites sont à considérer comme tardives, et doivent être écartées de la procédure, ainsi que les allégués de fait y afférant.

2. De par la loi l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC). La Cour de céans n'a dès lors pas à statuer sur ce point.
3. Les appelantes contestent le jugement attaqué en tant que le Tribunal a dénié sa compétence *ratione materiae*.

**3.1** 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).

La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie à l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, le Tribunal des baux et loyers est compétent 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.

**3.1.1** L'art. 89 al. 1 let. a LOJ de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, reprend la notion de "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" qui figurait à l'art. 56M let. a de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (aLOJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010. Il y a donc lieu de considérer que les jurisprudences rendues en application de cette dernière disposition restent applicables à l'art. 89 al. 1. let. a LOJ.

D'une manière générale, la Chambre des baux et loyers a considéré que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée largement, et de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss aCO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de

---

l'art. 274b aCO, dont il découle que la notion de "litiges relatifs aux baux et loyers" comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIII<sup>ème</sup> et VIII<sup>ème</sup> bis CO (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.3 et les références citées; arrêt de la Cour de justice du 14 novembre 1997, publié in SJ 1998 p. 381 consid. 2b).

**3.1.2** En l'espèce, les premiers juges ont considéré à juste titre que la juridiction des baux et loyers n'était pas compétente à raison de la matière pour connaître de la demande formée par les appelantes. En effet, et comme le reconnaissent les appelantes, aucun contrat de bail à loyer ne les lie aux intimés. Le fait que ces derniers aient été les administrateurs de la société locataire ne change rien à ce qui précède, de même que le fait qu'ils aient été propriétaires de toutes les actions formant le capital de ladite société. Les appelantes soulignent d'ailleurs elles-mêmes dans leur mémoire d'appel que les agissements qui sont reprochés aux intimés n'ont été effectués qu'en tant qu'organe de la personne morale titulaire du bail conclu le 29 janvier 2007.

Les appelantes ne soutiennent pas davantage qu'un contrat de sous-location aurait été conclu entre la société F\_\_\_\_\_ SA et les intimés.

Dans ces conditions la relation juridique entre les appelantes et les parties intimées ne relève pas du contrat de bail. Même en interprétant largement la notion de «litiges relatifs aux baux et loyers», il n'est pas possible de lier les prétentions formulées à l'encontre des intimés à un état de fait relevant du droit du bail.

Partant, le jugement querellé sera confirmé.

- 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 22 janvier 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1167/2017 rendu le 18 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13291/2017-1-OOD.

**Au fond :**

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*