REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21614/2019 **ACJC/243/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER MARS 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et intimé sur appel de B_____ d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 avril 2020, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé et appelant, comparant par Me Marie-Claude de RHAM-CASTHELAZ, avocate, rue d'Italie 11, case postale 3170, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/277/2020 du 24 avril 2020, communiqué pour notification aux parties par plis du 12 mai 2020, le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour statuer sur la demande déposée le 8 janvier 2020 par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), a déclaré en conséquence irrecevable la demande susmentionnée (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 11 juin 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la Cour dise que le Tribunal des baux et loyers est compétent *ratione materiae* pour statuer sur la demande déposée par lui à l'encontre de B_____ le 8 janvier 2020 et qu'elle renvoie la cause au Tribunal pour complément d'instruction et décision au fond et, subsidiairement, à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal, pour complément d'instruction sur la question de sa compétence *ratione materiae*.

A_____ a par ailleurs produit une pièce nouvelle.

b. Par acte expédié le 12 juin 2020 à la Cour de justice, B_____ forme également appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, cela fait, principalement, à ce que la Cour dise et prononce que le Tribunal des baux et loyers est compétent *ratione materiae* pour statuer sur la demande déposée par A_____ à son encontre le 8 janvier 2020 et qu'elle renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et décision au fond.

Dans le cadre de son acte d'appel, B_____ a allégué un fait nouveau.

c. En date du 16 juin 2020, B_____ a adhéré aux conclusions prises par A_____ et a persisté dans les termes de son appel du 12 juin 2020.

d. De même, en date du 14 août 2020, A_____ a acquiescé à l'appel de sa partie adverse et a persisté dans les termes de son propre appel du 11 juin 2020.

e. Les parties ont été avisées le 17 août 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ et B_____ sont liés par un contrat de bail portant sur la location des parcelles n^{os} 1_____, 2_____ et 3_____, de la commune de C_____ [GE], situées en zone agricole, d'une surface totale d'environ 6'700 m^2 et sises chemin 4_____ [no.] _____ à C_____ (GE).

b. Les surfaces sont affectées à l'usage d'une exploitation horticole et paysagère.

c. Les surfaces louées comprennent notamment une pépinière, un parking, des serres et une partie de bâtiment agricole, ainsi que divers aménagements sur les espaces loués, réalisés par A_____.

d. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, soit du 1er juillet 2011 au 30 juin 2016 et s'est ensuite renouvelé tacitement de deux ans en deux ans, avec un préavis de congé de deux ans.

e. Le loyer annuel a été fixé par le contrat à 42'000 fr., soit 3'500 fr. par mois.

f. Suite à un constat de l'Office des autorisations de construire de l'existence de constructions non autorisées sur les parcelles précitées, B_____ a résilié le contrat de bail le 29 août 2019 pour le 30 juin 2020, au motif de l'existence de constructions illicites sur les surfaces louées.

g. Le congé a été contesté par A_____ par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 25 septembre 2019.

h. Non conciliée le 25 novembre 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal en date du 8 janvier 2020.

A_____ a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement au report des effets du congé au 30 juin 2022, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, soit jusqu'au 30 juin 2028, à ce qu'il soit autorisé à restituer les surfaces concernées en tout temps, moyennant un préavis de trente jours pour le 15 ou la fin d'un mois, ainsi qu'à une baisse du loyer à 36'516 fr. par an, dès le 1er juillet 2022.

i. Une audience, ayant pour objet «plaidoiries sur la question de la compétence à raison de la matière» et débats d'instruction, a été appointée en date du 13 mars 2020. Le procès-verbal ne mentionne aucun élément sous la rubrique «débats d'instruction». S'agissant des plaidoiries sur la question de la compétence à raison de la matière, il est indiqué que A_____ a persisté dans ses conclusions et qu'B_____ s'en est rapporté à justice.

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). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, en prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (42'000 fr. x 3 = 126'000 fr.), de sorte que l'appel est ouvert.

1.3 Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

Par économie de procédure, les deux appels seront traités dans le même arrêt (art. 125c CPC).

A_____ sera désigné comme appelant et B_____ comme intimé.

2. 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.

En l'espèce, l'appelant a produit un moyen de preuve nouveau, soit la pièce C, portant sur la répartition de son chiffre d'affaires.

L'intimé a pour sa part allégué un fait nouveau au paragraphe 17 de son mémoire d'appel portant sur une décision de l'Office des autorisations de construire datée du 27 février 2020.

La question de la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux peut cependant demeurer indécise, dès lors qu'ils ne sont pas pertinents à ce stade au vu des considérants qui suivent.

3. L'appelant et l'intimé contestent le jugement attaqué en tant que le Tribunal a dénié sa compétence *ratione materiae*.

L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, le Tribunal n'ayant pas instruit la question de la nature du contrat liant les parties.

3.1 **3.1.1** Selon les art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4D_10/2008 du 12 mars 2008 consid. 3). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 133 I 201 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 2C_306/2012 du 18 juillet 2012 consid. 3.1).

La jurisprudence admet qu'une violation du droit d'être entendu est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 2C_306/2012 du 18 juillet 2012 consid. 3.1).

Le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC). Les parties doivent cependant aussi être entendues sur les questions de droit lorsque le juge s'apprête à se fonder sur une norme ou un motif jamais discuté jusque-là, et dont celles-ci n'avaient raisonnablement pas à prévoir la prise en compte (ATF 129 II 497 consid. 2.2, 130 III 35 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_548/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.5).

La cause est soumise à la procédure simplifiée, s'agissant d'un litige portant sur la protection contre les congés ou la prolongation du bail (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. c CPC).

L'art. 244 CPC, qui traite du contenu de la demande en procédure simplifiée, prévoit que celle-ci peut être déposée dans les formes prescrites à l'art. 130 CPC (procédure ordinaire) ou dictée au procès-verbal du Tribunal.

Par rapport à la demande en procédure ordinaire, l'art. 244 al. 1 CPC prévoit des allégements de deux types : d'une part, les exigences formelles sont restreintes et plusieurs variantes sont rendues possibles, afin de permettre le cas échéant à un non-juriste de procéder lui-même, la procédure simplifiée devant être ouverte aux non-professionnels du droit. D'autre part, le contenu peut aussi être allégé, en particulier en matière d'énonciation des faits et des preuves offertes (TAPPY, CPC, Commentaire romand, 2019, n. 3 ad art. 244 CPC).

Si la demande est motivée, le tribunal fixe un délai au défendeur pour se prononcer par écrit (art. 245 al. 2 CPC).

En procédure simplifiée, le tribunal amène les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve (art. 247 al. 1 CPC).

Les parties ont la possibilité de compléter librement leurs allégations et offres de preuves, en principe oralement lors d'une audience permettant au tribunal ou au magistrat chargé de la conduite du procès de s'acquitter de son devoir d'interpellation accru. Cela peut être le cas aussi bien lors d'une audience d'instruction selon l'art. 246 al. 2 *in fine* CPC qu'au début des débats principaux (TAPPY, *op. cit.*, n. 12 ad art. 246 CPC).

3.1.2 En l'espèce, le Tribunal a tenu une audience dont l'objet, à teneur de la convocation, était sa compétence à raison de la matière. Compte tenu des indications particulièrement sommaires figurant au procès-verbal de cette audience, il n'est pas possible à la Cour de vérifier si les parties ont eu l'occasion de s'exprimer sur ce point, ni quelles conclusions elles ont prises, et ainsi de savoir si leur droit d'être entendu a été respecté. Il semble cependant que le Tribunal n'a procédé à aucun acte d'instruction. Cela étant, compte tenu du pouvoir de cognition complet de la Cour et de la solution du présent arrêt, il n'y a pas lieu d'examiner cette question plus avant.

3.2 **3.2.1**

3.2.1.1 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.

L'art. 89 al. 1 let. a LOJ, entré en vigueur le 1er 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 Cour de céans a considéré que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée 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 faits relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIII^{ème} et VIII^{ème} 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).

3.2.1.2 Les contrats innommés sont ceux dont tout ou partie des éléments constitutifs n'est pas ordonnée par la loi ou ne l'est pas dans sa synthèse spécifique (THEVENOZ/DE WERRA, in Commentaire romand, CO I, 2ème éd. 2012, n. 10 ad Intro. art. 184-529 CO).

Parmi ces contrats, on distingue notamment les contrats composés ou complexes pour désigner un ensemble de contrats distincts relevant de plusieurs types de contrats nommés, qui ont été conclus en même temps par les mêmes parties pour une échéance identique et dont un des éléments est l'auxiliaire de l'autre. Dans cette hypothèse, les contrats précités peuvent, dans l'idée des parties, former une unité juridique et économique indissociable, ce qui justifie de les appréhender comme un seul et unique accord (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1; 118 II 157 consid. 3a; ACJC/348/2017 du 24 mars 2017 consid. 3.1.3; ACJC/196/1997 du 21 février 1997 consid. 3; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème éd., 2000, p. 741).

En présence d'un tel contrat composé ou complexe, il est contraire au principe de l'application du droit d'office (art. 57 CPC) d'imposer à une partie de porter une même prétention devant des juridictions distinctes. Le principe qui prévaut alors est celui de l'attraction de compétence au profit de la juridiction compétente *ratione materiae* selon le caractère prédominant de l'action (ATF 118 II 157 consid. 3a; 92 II 305 consid. 5; ACJC/1245/2008 du 17 octobre 2008 consid. 2.1; ACJC/1380/2004 du 12 novembre 2004 consid. 2; ACJC/196/1997 du 21 février 1997 consid. 3 et les références citées; THEVENOZ/ DE WERRA, *op. cit.*, n. 22 ss ad Intro. art. 184-529 CO).

Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

Le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 4 LBFA par renvoi de l'art. 276a CO).

En cas de contrats composés, réunissant diverses conventions distinctes mais dépendantes entre elles, ou de contrats mixtes contenant d'autres éléments que ceux ayant trait au bail à loyer, il convient de rechercher le centre de gravité des relations contractuelles, appréhendées comme un seul et unique accord. Compte

tenu de leur dépendance réciproque, il n'est en effet pas possible de soumettre chaque composante du contrat à un sort juridique propre, ce qui n'est pas sans incidence sur l'extinction du contrat. Dans un cas d'espèce, il s'agit d'examiner quelle est la portée de chacun des éléments du contrat mixte ou des contrats composés eu égard à la situation juridique globale. Pour ce faire, il convient de partir de l'intérêt des parties tel que celles-ci l'ont exprimé dans leur engagement et, ainsi, de déterminer leur volonté interne concordante sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO) ou, à défaut, d'interpréter leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral du 28 octobre 1997 in SJ 1998 I 320 consid. 4b; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2017, n° 7 ad art. 274a).

3.2.2 Dans le cas présent, se pose la question de savoir si les parties sont liées par un contrat de bail à loyer (art. 253 CO) ou un contrat de bail à ferme agricole (art. 4 LBFA).

Les parties ont conclu un contrat de bail portant sur des surfaces destinées à l'usage d'une exploitation horticole et paysagère.

Le Tribunal a considéré que l'activité d'horticulture productrice pouvait être assimilée à une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 2 LDFR, ce qui n'a pas été contesté ni par l'appelant ni par l'intimé.

Ainsi, en cédant l'usage de serres et de pépinières aux fins de permettre l'exercice d'une activité d'horticulture productrice, le bail conclu entre les parties présentait des caractéristiques de bail à ferme agricole (art. 4 LBFA).

Cela étant, le Tribunal n'a pas traité de la question de la destination paysagère des parcelles alors même qu'il s'agit d'un élément essentiel du contrat.

Il n'est ainsi pas clairement établi si l'activité paysagère, pratiquée sur les parcelles litigieuses, revêt un caractère agricole ou commercial, ou en d'autres termes, si le contrat pouvait être qualifié de bail à ferme agricole exclusivement ou de contrat mixte présentant à la fois des éléments de bail à ferme agricole et de bail à loyer commercial.

Dans ce dernier cas, le centre de gravité du contrat devra ensuite être recherché.

Les pièces produites et les faits allégués en première instance ne suffisent pas pour déterminer la réelle volonté des parties à ce sujet.

Les premiers juges ont ainsi erré en se limitant à prendre en considération certains indices, tels que l'emplacement des parcelles en zone agricole et le délai de résiliation du contrat, pour conclure à l'existence d'un contrat de bail à ferme agricole.

Il se justifie dès lors de renvoyer la cause aux premiers juges, afin qu'ils instruisent les questions qui précèdent et rendent une nouvelle décision, dans le sens des considérants (art. 318 al. 1 let. c CPC).

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 (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 11 juin 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/277/2020 rendu le 24 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21614/2019.

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 juin 2020 par B_____ contre le même jugement.

Au fond :

Annule le jugement attaqué.

Renvoie la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.