

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23269/2010

ACJC/881/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de baux et loyers

DU LUNDI 18 JUIN 2012

Entre

Madame L _____, recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} septembre 2011, comparant en personne,

d'une part,

et

F _____, intimée, comparant par Me Thomas Widmer, avocat, 35, rue de la Mairie, case postale 6569, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.06.2012.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 1^{er} septembre 2011 (JTBL/995/2011, cause C/23269/2010), expédié pour notification aux parties le 9 septembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande formée par L_____ contre F_____ (ch. 1) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

b. Par acte expédié au greffe de la Cour le 19 octobre 2011, L_____ recourt contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle conclut principalement à ce que la compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux et loyers soit prononcée et à ce que sa requête soit dès lors déclarée recevable.

c. Par mémoire réponse du 21 novembre 2011, F_____ conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel (sic) de sa partie adverse et, au fond, au rejet de celui-ci et à la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de son écriture, F_____ produit des pièces nouvelles.

d. Les parties ont été informées le 25 novembre 2011 par la Cour de la mise en délibération de la cause.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. F_____ a pour but le financement de la construction et l'exploitation et l'entretien d'un ou de plusieurs immeubles, mis à la disposition d'étudiants chargés de recherches et de professeurs de l'Université, de l'Institut universitaire HEI, de l'International d'Etudes Sociales du BIT et de toutes autres personnes et organisations dans le cadre de leurs travaux de recherches internationales à Genève.

b. Dans le cadre de la poursuite de son but statutaire, F_____ met à disposition des chambres et studios meublés au sein de la Résidence C_____, à Genève, qu'elle exploite depuis la fin de l'année 2009. Elle propose les mêmes prestations à la Résidence R_____, à Genève, qu'elle exploite depuis les années 1970.

c. Selon le site internet de F_____, la Résidence C_____, comprenant 69 studios meublés, présente des prestations hôtelières diverses, telles que la mise à disposition de salles de cours équipées et de salles de réunion et de télévision. Les tarifs pour les étudiants et les stagiaires oscillent entre 630 fr. et 900 fr. par mois, pendant la période académique, et 65 fr. et 110 fr. la nuit, pendant la période dite hôtelière, soit du 15 juin au 14 septembre de chaque année.

Pendant cette même période, ces tarifs sont de 100 fr. à 150 fr. par nuit, pour les touristes.

d. Le règlement de F_____ contient notamment les dispositions suivantes :

"Préambule : Indépendamment des règles usuelles en matière d'hébergement et des lois sur l'hôtellerie, la R.U.I, compte tenu de sa spécificité (résidence en principe destinée à l'accueil des étudiants, appartements avec 2 chambres partageant des parties communes), est obligée d'édicter les règles suivantes, que les résidents sont tenus de respecter:

GENERALITES :

Les contrats de location sont strictement valables pour une durée limitée correspondant à l'année académique, soit du 15 septembre au plus tôt, au 15 juin de l'année suivante au plus tard, donc pour neuf mois consécutifs au maximum et ne sont pas renouvelables.

Pendant la période estivale, soit du 15 juin au 15 septembre de chaque année, la Résidence est ouverte à tout public avec des tarifs plus élevés que pendant la période académique, et adaptés à chaque catégorie de clients, soit : étudiants, stagiaires, touristes [...]

PAIEMENT :

[...]

Article 6 : Le loyer doit être payé d'avance. Pour les résidents de l'année académique, le montant du loyer mensuel doit être en possession de la réception au plus tard le 10 de chaque mois. Au-delà, un montant de CHF 100.- par tranche de deux semaines sera exigé à titre d'indemnité et de participation aux frais. Pour les résidents hôtel, la location doit également être payée d'avance et le solde dû au plus tard 24 heures avant le départ [...]

NETTOYAGES :

Article 7 : nous assurons un nettoyage hebdomadaire. Le jour du nettoyage de son logement, le résident doit impérativement le libérer à 8h30 et laisser ses affaires en ordre, cuisine et salle de bain rangées, vaisselle propre, poubelle vidée, de façon à permettre le travail.

Article 8 : le linge (draps, taie d'oreiller et fourre de duvet, linges de toilettes et de cuisine) mis à la disposition du résident par la R.U.I. est changé tous les quinze jours au sous-sol de la tour AB. [...]

Article 10 : Le départ des résidents et clients hôtel doit impérativement s'effectuer le matin à 10h00 au plus tard. En cas de non respect de cette règle, un dépôt de CHF 100.- sera conservé par la Résidence. Lors du départ, un état des lieux est établi et la chambre doit être remise en parfait état, complètement vide des biens personnels et propre [...]"

Le règlement de F_____ contient encore des dispositions sur les devoirs des résidents en matière d'aménagement et d'entretien des logements, sur l'utilisation

des locaux communs, comprenant notamment une salle de gymnastique et un sauna (à la Résidence R_____ uniquement), sur les règles de base de voisinage, les départs anticipés et les cas d'expulsion.

e. Le 4 mars 2010, L_____, citoyenne monténégrine, régulièrement immatriculée à la Faculté de Droit de Genève, a rempli et adressé à F_____ une demande de logement dans l'une des résidences pour une durée d'une année.

f. A compter du 8 avril 2010, un studio meublé situé dans la Résidence C_____ a été mis à disposition de L_____ par F_____, moyennant un loyer mensuel de 630 fr.

Lors de la mise à disposition du studio, L_____ a rempli et signé un bulletin d'arrivée ainsi qu'une déclaration d'entrée dans le canton de Genève.

g. A partir du 1^{er} juin 2010, le loyer du studio occupé par L_____ a été augmenté au tarif applicable pendant la période estivale, avec un tarif préférentiel compte tenu de son séjour à la Résidence pendant la période académique. Le loyer est donc passé à 730 fr. pour le mois de juin, puis 830 fr. pour les mois de juillet et août 2010, et à 390 fr. pour la moitié du mois de septembre 2010.

h. Dans le courant du mois d'août 2010, un différend est survenu entre les parties, L_____ s'étant plainte auprès de F_____ de ce que le concierge de la Résidence avait pénétré dans son studio en sa présence mais sans l'en avoir avertie au préalable, dans le cadre d'un contrôle de l'état du studio.

i. Par courrier du 1^{er} septembre 2010, F_____ a informé L_____ qu'elle n'était pas disposée à conclure avec elle un nouveau contrat pour l'année 2010/2011. Elle l'a donc enjointe de quitter le studio à la fin de la période hôtelière, soit au 14 septembre 2010 au plus tard. Ce refus était motivé par l'attitude réfractaire de L_____ lors du contrôle du studio par le concierge, alors que le règlement autorisait expressément les membres du personnel d'intendance à pénétrer dans les logements de la Résidence dans ce cas particulier.

j. Par lettre du 7 septembre 2010, L_____ a contesté les allégations contenues dans le courrier précité, exposant en substance qu'elle était au bénéfice d'un contrat de bail courant du 8 avril 2010 au 15 juin 2011 et que le concierge avait pénétré dans son studio sans droit. Elle indiquait dès lors ne pas accepter la résiliation signifiée pour le 14 septembre 2010, ayant précisé qu'en tout état, le congé avait été signé par un représentant sans pouvoirs.

Il s'en est suivi un échange de correspondance par lequel les parties ont maintenu leurs positions respectives.

k. Le 14 septembre 2010, F_____ a fait procéder à l'enlèvement des effets personnels de L_____ se trouvant encore dans le studio.

l. Par requête déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 14 septembre 2010, L_____ a contesté le congé signifié par F_____ et conclu à sa nullité. Cette procédure a été enregistrée sous cause C/22809/2010-4.

Dans une seconde requête déposée auprès de la Commission de conciliation le 21 septembre 2010, L_____ a contesté la hausse de loyer des mois de juin à septembre 2010 et conclu à la restitution en sa faveur du trop-perçu de loyer.

Ce litige, qui fait l'objet de la présente procédure, a été enregistré sous référence C/23269/2010-4.

Les deux affaires, déclarées non conciliées lors de l'audience du 8 décembre 2010, ont été portées, dans une seule et même écriture, devant le Tribunal des baux et loyers le 20 janvier 2011, L_____ ayant précisé ses conclusions en paiement en réclamant la restitution de 575 fr., avec intérêts à 5% dès le 24 juillet 2010.

m. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 17 mars 2011, tenue dans le cadre des deux procédures précitées, L_____, a maintenu ses conclusions.

Le conseil de F_____ a confirmé qu'aucun avis officiel n'avait été signifié pour résilier le contrat ou augmenter le loyer, dans la mesure où le contrat litigieux était un contrat d'hôtellerie et non de bail. Le règlement de F_____ était d'ailleurs affiché dans les locaux de la Résidence C_____, contrairement à ce que L_____ alléguait. En outre, les brochures de la F_____, publiées depuis 30 ans, avaient toujours mentionné que la période du 15 juin au 15 septembre était une période hôtelière. Selon le représentant de F_____, un "contrat de résident" aurait été établi le 26 avril 2010, pour la période du 8 avril au 15 juin 2010, mais n'aurait pas été soumis à L_____ pour signature.

Le contrat de résident en question était non renouvelable et résiliable avant son échéance, pour des motifs exceptionnels, soit en cas de retard dans le paiement du loyer et des charges ou pour justes motifs, par exemple. Il prévoyait également que le résident avait la jouissance des locaux communs, de la buanderie, de salles de réunions, de la salle de gymnastique et du sauna, de la salle informatique et du piano aux conditions fixées dans le Règlement de la F_____. Un nettoyage hebdomadaire du studio était prévu, et la Résidence mettait à disposition du résident la fourniture du linge de maison et pourvoyait à son blanchissage toutes les deux semaines.

L_____ a contesté avoir reçu copie du contrat et du règlement de la F_____. Elle a indiqué que le règlement n'avait non plus pas été affiché dans les locaux de la résidence durant son séjour. Selon elle, seul un contrat de bail aurait été conclu entre les parties, sous la forme orale.

n. Dans sa réponse du 2 mai 2011, déposée sous les deux causes, F_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête de L_____, au motif de l'incompétence à raison de la matière du Tribunal des baux et loyers, le litige entre les parties relevant du contrat d'hébergement ou d'hôtellerie.

Elle a notamment produit copies des brochures des années 2002-2003 à 2010-2011, intitulées "*Logements meublés pour jeunes à Genève*", décrivant les logements qu'elle met à disposition des étudiants et incluant les renseignements pratiques à leur attention, notamment sur les heures d'ouverture de la réception et les prix pratiqués pour les étudiants et les stagiaires au mois et au jour. Elle a également produit le bulletin d'arrivée et la déclaration d'entrée dûment remplis par L_____ le 8 avril 2010, ainsi qu'un avis adressé à l'ensemble des résidents concernant le changement du linge, effectué, tant pour la Résidence C_____ que pour la Résidence R_____, tous les 15 jours. Enfin, elle a produit copie d'une requête de l'Administration fiscale cantonale visant à obtenir de F_____ la liste des nuitées enregistrées et des taxes de séjour perçues durant l'année civile.

o. Par courrier du 3 mai 2011, la demanderesse a persisté dans ses premières conclusions, et a insisté sur l'absence de pouvoir de représentation de F_____ par les personnes présentes à l'audience de comparution personnelle.

C. a. Dans son jugement précité du 1^{er} septembre 2011, qui porte sur la contestation de la hausse de loyer et la restitution du trop-perçu de loyer, le Tribunal des baux et loyers a en substance retenu que L_____ n'avait pas signé le contrat de résidence, de sorte qu'il ne pouvait pas se fonder sur ce document pour déterminer les conditions du contrat conclu entre les parties. La mise à disposition d'un studio meublé accompagné de divers services avait été démontrée. Le studio avait été occupé par L_____ du 8 avril au 14 septembre 2010, soit pour une période déterminée et non permanente. Le contrat devait ainsi être qualifié d'hébergement. Il a par conséquent constaté son incompétence à raison de la matière et déclaré la requête déposée par L_____ irrecevable.

b. A l'appui de ses conclusions contre ce jugement, L_____ fait grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'un contrat d'hébergement avait été conclu entre les parties. Elle indique que F_____ n'avait pas proposé de prestations de service, ni de nettoyage quotidien. Elle utilisait son propre linge. La seule mise à disposition d'une réception, d'une aide-ménagère hebdomadaire et de blanchisserie ne constituait pas un hébergement. Elle reproche au Tribunal d'avoir établi les faits de manière arbitraire, notamment en considérant qu'elle avait rempli les

documents d'entrée et de demande de logement, alors qu'une autre écriture que la sienne y figurait. Elle conteste la valeur probante du règlement de la résidence produit par F_____, celui-ci datant d'août 2010, alors qu'elle avait conclu un contrat de bail le 8 avril 2010, ainsi que les informations figurant sur le site internet de F_____, puisqu'elles pouvaient être modifiées en tout temps.

c. Dans sa réponse, F_____ fait valoir que les conclusions prises par L_____, soit dire et prononcer la compétence et déclarer la requête recevable, sont irrecevables dès lors qu'elles ne peuvent être exécutées. Elle indique également que L_____ a signé la demande de logement et a en conséquence adhéré à son contenu. Ni le site internet ni le règlement n'avaient subi de modifications notables. L_____ avait été informée des tarifs pratiqués durant la période estivale. Une chambre meublée accompagnée de la fourniture de divers services (réception, nettoyage hebdomadaire de la chambre et des salles d'eau, fourniture et blanchissage du linge une fois par quinzaine et possibilité d'utiliser une salle commune) relève du contrat d'hébergement et non du bail à loyer. Elle a pour le surplus relevé qu'elle avait mis à disposition de L_____, comme aux autres résidents, un service de conciergerie 24h/24, une salle commune de télévision, l'accès à internet, un sauna, une salle de gymnastique et une salle de musique.

D. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

2. 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 vertu de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel.

Il peut être formé pour violation du droit et/ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse, s'élève à 575 fr. [(730 fr. + 830 fr. + 830 fr. + 390 fr. - 630 fr. x 3.5 mois)], puisque la contestation de hausse ne porte que sur trois mois et demi, de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Le jugement a été expédié pour notification le 9 septembre 2011. La recourante a été avisée par la poste le 12 septembre et elle a retiré le pli recommandé le 19 septembre 2011. Le recours a été déposé le 19 octobre 2011, soit le dernier jour utile.

Déposé dans les délai et forme prescrits, le recours est recevable.

3. En vertu de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'une procédure de recours.

En conséquence, les pièces nouvelles déposées par l'intimée seront écartées de la procédure, de même que les faits nouveaux auxquels elles se rapportent.

4. L'intimée conclut à l'irrecevabilité de l'acte de recours, au motif que les conclusions de la recourante ne seraient pas exécutoires.

4.1 Aux termes de l'art. 327 al. 3 CPC, si l'instance d'appel admet le recours, elle annule la décision ou l'ordonnance d'instruction et renvoie la cause à l'instance précédente (let. a) ou rend une nouvelle décision, si la cause est en état d'être jugée (let. b). Le recours déploie avant tout un effet cassatoire (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, no 10 ss ad Introduction aux art. 308-334 et no 5 ad art. 327 CPC). Toutefois, le recours déploie également un effet réformatoire, si l'instance de recours annule la décision et que l'affaire est en l'état d'être jugée. Dans cette hypothèse, la Cour statue elle-même, sans renvoyer l'affaire en première instance (JEANDIN, op. cit., no 6 ad art. 327 CPC). Le recourant ne peut, en principe, se limiter, sous peine d'irrecevabilité, à conclure à l'annulation de la décision attaquée; il est, en effet, tenu de prendre des conclusions sur le fond du litige, qui permettront à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, op. cit., no 5 ad art. 321 CPC; ATF 133 II 409 consid. 3.2 = JdT 2008 I 10 rendu au sujet de l'art. 42 LTF).

Exceptionnellement, l'autorité de recours peut entrer en matière même en l'absence de conclusions formelles, lorsque les prétentions du recourant sur le fond du

litige résultent manifestement ("*zweifelfrei; ohne weiteres*"), soit de la motivation de l'acte, soit de la décision entreprise (ATF 134 V 208 consid. 1; arrêts du Tribunal fédéral 9C_225/2011 du 10 mai 2011, consid. 2.1 et 5A_603/2008 du 14 novembre 2008, consid. 2, ainsi que les références citées dans ces trois arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF).

Par ailleurs, les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 8C_3/2009 du 8 mai 2009, consid. 2; 1C_100/2008 du 18 juin 2008, consid. 1; 4A_428/2007 du 2 décembre 2008, consid. 1.1; 4A_356/2008 du 2 décembre 2008, consid. 2.1; 4C.235/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2; 4C.461/2004 du 15 mars 2005, consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; AUBRY GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2009, n. 18 *ad* art. 42; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 957 *ss ad* art. 42).

Enfin, l'autorité de recours peut tenir compte de conclusions implicites. Ainsi, lorsque le recourant sollicite le rejet de la demande, il requiert au moins la réduction du montant mis à sa charge; lorsqu'il propose l'admission intégrale de sa demande, il conclut implicitement à une augmentation du montant qui lui a été alloué dans la décision (HOHL, *op. cit.*, p. 432 n. 2377 et p. 412 n. 2258; DONZALLAZ, *op. cit.*, n. 960 *ad* art. 42 LTF).

4.2 En l'espèce, la recourante n'a pris, devant la Cour, aucune conclusion formelle sur le sort de sa requête en constatation de la nullité de la hausse de loyer, se limitant à requérir l'annulation de la décision attaquée et la constatation de la recevabilité de sa demande.

Il résulte toutefois clairement de la motivation de l'acte de recours de la recourante que la compétence de la juridiction des baux et loyers doit être admise, ainsi que la recevabilité de la requête, et implicitement qu'il soit fait droit à ses conclusions en constatation de la nullité de l'augmentation et en remboursement du trop-perçu en découlant.

Partant, les conclusions formulées par la recourante seront déclarées recevables.

- 5.** Il convient en premier lieu d'examiner la compétence de la juridiction des baux et loyers à raison de la matière.

5.1. Le juge examine d'office la compétence à raison de la matière (art. 98 aLPC, 59 al. 2 let. b et 60 CPC). Cette règle est applicable par analogie pour les causes relevant du Tribunal des baux et loyers, même pour la première fois en appel (SJ 1992, page 170).

Lorsque le juge constate son incompétence, il rend une décision d'irrecevabilité. L'instance est ainsi invalidée. Il appartient alors au demandeur de prendre l'initiative de porter sa prétention devant l'autorité qui désormais lui apparaîtra compétente (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 8 ad art. 98 aLPC).

En vertu de l'art. 274a aCO - applicable dans le cadre de la procédure de première instance -, les cantons instituent des autorités cantonales, régionales ou communales de conciliation qui sont chargées, dans toute question relative aux baux de choses immobilières, de conseiller les parties, de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord, de rendre les décisions prévues par la loi, de transmettre les requêtes du locataire à l'autorité compétente lorsqu'une procédure d'expulsion est pendante et de faire office de tribunal arbitral à la demande des parties.

Le législateur genevois a instauré une juridiction spéciale chargée de trancher les litiges relatifs au bail à loyer et au bail à ferme non agricole portant sur une chose immobilière. Elle est composée de juges du Tribunal de première instance et de la Cour de justice ainsi que de juges assesseurs choisis parmi les groupements représentatifs des locataires et parmi les milieux immobiliers (art. 56N al. 1, art. 29 al. 1 et art. 35B aLOJ).

Conformément à l'art. 56M aLOJ, 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 (lit. a) ainsi que sur les litiges relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, du 18 avril 1975 (lit. b). Le Tribunal de première instance connaît, quant à lui, des contestations de nature civile ou commerciale que la loi n'attribue pas à une autre juridiction (art. 22 aLOJ).

D'une manière générale, la Cour a admis 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'ancien art. 274b CO (abrogé par l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur les fors en matière civile) 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 (arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 2005, 4P.155/2005, consid. 3.3 et réf. citées; SJ 1998 p. 383; ATF 120 II p. 112).

La notion de «*litiges relatifs aux baux et loyers*» comprend ainsi les actions en vertu desquelles un bailleur principal fait valoir contre un sous-locataire des créances en rapport avec la jouissance de la chose louée (ATF 120 II p. 112;

JdT 1995 I 202) ou celles dans le cadre desquelles le demandeur invoque au premier chef des normes du droit du bail (SJ 1998 p. 384).

La juridiction des baux et loyers est également compétente pour connaître d'une prétention en dommages et intérêts fondée par exemple sur l'art. 41 CO lorsque cette prétention est l'accessoire d'une autre prétention fondée sur le bail à loyer, telle une demande d'évacuation (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 3 ad art. 426 aLPC). De même, la compétence de la juridiction spéciale peut être retenue lorsqu'elle est saisie d'une action possessoire en réintégration fondée sur l'art. 927 CC par une partie qui se voit priver de l'accès aux locaux et soutient être au bénéfice d'un bail toujours en vigueur, ce que le bailleur conteste (arrêt du Tribunal fédéral du 21 septembre 2005, 4P.155/2005).

La juridiction des baux et loyers est en outre compétente pour statuer sur les différends qui mettent en cause non seulement des bailleurs et des locataires ou fermiers, mais encore des tiers, en particulier les personnes qui ont émis des garanties en rapport avec des contrats de bail (ACJC/1193/1997 K c/ SI P du 6 octobre 1997; ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998). A cet égard, le fondement légal de la prétention soulevée contre le tiers n'est pas décisif. La Cour d'appel a en particulier admis sa compétence pour examiner le litige opposant un bailleur à un tiers qui s'était porté fort des obligations du locataire et avait garanti ainsi la bonne exécution du contrat de bail, quand bien même les parties n'étaient pas liées par un tel contrat et que la garantie émise ne relevait pas de l'art. 257e CO (ACJC/902/1998 SI X c/ L du 7 septembre 1998).

Enfin, le Tribunal fédéral a, à plusieurs reprises et s'agissant d'examiner l'applicabilité des dispositions sur l'extinction des rapports contractuels édictés pour protéger le locataire et le fermier, retenu qu'en cas de contrats composés, réunissant diverses conventions distinctes mais dépendantes entre elles, ou de contrat mixte contenant d'autres éléments que ceux ayant trait au bail à loyer ou à ferme, il convenait de rechercher le centre de gravité des relations contractuelles, appréhendées comme un seul et unique accord. Compte tenu de leur dépendance réciproque, il n'était en effet pas possible de soumettre chaque composante du contrat à un sort juridique propre, de sorte que l'application des dispositions sur l'extinction du contrat de bail à loyer ou à ferme était exclue lorsque le transfert de l'objet du bail n'apparaissait que comme un accord purement accessoire et secondaire, l'accent étant mis sur d'autres éléments du contrat (ATF 118 II 157 *in* JdT 1993 I 648; ATF du 28 octobre 1997 *in* SJ 1998 I 320).

Le législateur a prescrit que les cantons doivent soumettre les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux à une procédure simple et rapide (art. 274d al. 1 aCO). Des règles spécifiques ont ainsi été instaurées aux art. 426 et ss aLPC, caractérisées essentiellement par l'abandon du formalisme et par la maxime inquisitoire à caractère social (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/-

SCHMIDT, op. cit., no 7 ad art. 426 aLPC). En outre, la procédure est gratuite sous la seule réserve de l'émolument prévu au stade de l'appel par l'art. 447 al. 2 aLPC (ACJC/23/1988 du 8.02.1988 P. c/ B.; SJ 1988 p. 365).

Dans un arrêt récent, mais rendu sous l'empire de l'ancien droit (cantonal) de procédure, le Tribunal fédéral a rappelé que la compétence *ratione materiae* du Tribunal saisi dépend de la question posée et non de la réponse à celle-ci, puisque cette dernière ne doit intervenir que lors de l'examen du fond. La juridiction des baux et loyers est donc notamment compétente pour déterminer s'il y a ou non un contrat de bail liant les parties (ATF du 22 novembre 2010 4A_461/2010).

En vertu de l'art. 3 CPC, sauf disposition contraire de la loi, l'organisation des tribunaux et des autorités de conciliation relève des cantons.

A Genève, le législateur a instauré une juridiction des baux et loyers (cf. art. 1 LOJ), laquelle connaît notamment 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 (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence au motif que, depuis lors, le Code de procédure civile (CPC) est entré en vigueur, les dispositions cantonales relatives à la compétence *ratione materiae* de la juridiction des baux et loyers n'ayant, d'un point de vue matériel, subi aucune modification. Au vu de ce qui précède, la juridiction des baux et loyers est compétente pour statuer sur la question relative à l'existence d'un bail entre les parties.

5.2. Afin de déterminer l'éventuelle compétence de la juridiction des baux et loyers, il convient dès lors de se pencher sur la nature du contrat liant les parties.

5.2.1 En vertu de 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 contrat de bail peut être oral ou tacite (David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 95).

Les éléments caractéristiques du contrat de bail sont 1) la cession de l'usage d'une chose, 2) pendant une certaine durée et 3) moyennant le paiement d'un loyer (David LACHAT, op. cit., p. 70).

En vertu de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Le fardeau de la preuve incombe donc à l'appelante, s'agissant de la réalisation des conditions de l'art. 253 CO.

5.2.2 Le contrat d'hébergement est un contrat innomé, constitué d'éléments du bail, de la vente, du mandat et du dépôt, qui donne droit à l'hôte d'occuper contre

paiement et pour un temps le plus souvent indéterminé, mais non permanent, un ou plusieurs locaux meublés avec jouissance de certains services (ENGEL, Contrats de droit suisse, 2^{ème} éd., p. 619 ss). Ainsi, le contrat d'hébergement, d'hôtellerie ou de pension se distingue du bail à loyer par la nature et l'étendue des prestations propres : l'accord porte sur la mise à disposition d'une chambre meublée avec les services (nettoyage, réception, etc.) qui y sont rattachés, voire sur la fourniture de repas (ATF 120 II 252 = JdT 1995 I 286; ACJC/963/2005; BARBEY, Commentaire romand, n. 3 ad art. 487 CO; SCHLUEP, Innominatverträge, Schweizerisches Privatrecht, vol. VII/2, Bâle, p. 929 ss).

La jurisprudence admet exceptionnellement l'application des règles du droit du bail lorsque le séjour revêt un caractère permanent (ACJC/15/1992).

Selon les art. 56 et 57 de la loi genevoise sur la restauration, les débits de boissons et l'hébergement (RS I 2 21), la personne a l'obligation, au titre de "résidences" (art. 52 LRDBH) de faire remplir par ses hôtes un bulletin d'arrivée officiel à remettre aux services de la police et d'attester le séjour de l'hôte par une inscription portée dans le livre de l'hôtel, qui doit être tenu en permanence à la disposition de la police. La personne est également soumise à la taxe de séjour par nuitée et à la taxe hôtelière de la loi genevoise sur le tourisme (RS I 1 60).

5.2.3 En l'espèce, il n'est pas contesté par la recourante que l'intimée offre à ses clients des chambres avec salles de bains, un service de réception, un service de nettoyage hebdomadaire et un service de fourniture et de blanchissage du linge une fois par quinzaine. La recourante n'a pas contesté avoir bénéficié de ces services. Par ailleurs, le fait que la recourante ait utilisé son propre linge et qu'elle n'était pas satisfaite du nettoyage ne modifie en rien cette situation. La recourante n'a également pas remis en cause la mise à sa disposition d'un service de conciergerie 24h/24, d'une salle commune de télévision, d'internet, d'un sauna, d'une salle de gymnastique et d'une salle de musique.

L'établissement géré par l'intimée est voué à l'hébergement au sens de la loi genevoise sur la restauration et elle a à ce titre fait remplir et signer à la recourante un bulletin d'arrivée ainsi qu'une déclaration d'entrée dans le canton de Genève. Pour le surplus, l'intimée, à la demande de l'Administration fiscale cantonale, service des taxes sur le tourisme, a complété la liste récapitulative des nuitées 2010. Contrairement à ce que soutient la recourante, l'absence de production par l'intimée de son affiliation à la TVA ne permet pas de retenir qu'elle ne serait pas soumise aux dispositions légales régissant le service hôtelier. Au contraire, il ressort des éléments qui précèdent que l'intimée exploite une résidence offrant la mise à disposition de chambres meublées accompagnées de divers services.

Par ailleurs, et comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, les conditions convenues entre les parties ne peuvent pas être déterminées en se fondant sur le

contrat de résident, celui-ci n'ayant pas été signé par la recourante. Il en va de même des informations figurant sur le site internet de l'intimée et dans le règlement de l'intimée, dès lors qu'il n'a pas été établi quelles données le site contenait à l'époque de la conclusion du contrat, ni qu'un exemplaire du règlement ait été remis à la recourante.

Toutefois, ces documents mettent en évidence que le but de l'intimée est de mettre à disposition d'étudiants, pendant l'année académique, des studios ou des chambres meublés au mois ou au jour, et de touristes, pendant la période estivale uniquement.

La mise à disposition du studio était prévue du 8 avril au 15 juin 2010, et s'est prolongée par la suite jusqu'au 14 septembre 2010, date à laquelle l'intimée a fait évacuer les affaires personnelles de la recourante du studio. Selon la recourante, les parties étaient convenues d'une période courant jusqu'au 15 juin 2011. D'une part, la recourante n'a apporté aucun élément corroborant cette allégation, ni aucun moyen de preuve. D'autre part, la durée de la mise à disposition du studio meublé est sans pertinence dans la cas d'espèce, dès lors qu'il ne fait de doute pour aucune des parties que le contrat était d'une durée déterminée, donc non permanent. La recourante ne plaide d'ailleurs pas le contraire.

Le tarif était convenu à 630 fr. par mois. Il a été augmenté dès le mois de juin pour s'élever à 730 fr. en juin 2010 et à 830 fr. en juillet et août 2010, et enfin à 390 fr. pour la moitié du mois de septembre, montants qui correspondent aux tarifs pratiqués par la Résidence pendant la période académique, puis pendant la période estivale. Ces tarifs ont été appliqués sans notification d'un avis officiel de hausse de loyer.

La recourante, à laquelle le fardeau de la preuve incombait, n'a pas prouvé les éléments caractéristiques d'un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 et ss CO.

Il résulte au contraire de l'ensemble des éléments susdécrits que les parties ont été liées par un contrat d'hébergement, soit la mise à disposition, par un établissement qui revêt la forme d'une résidence, d'un studio meublé avec prestations de service durant une période déterminée.

La juridiction des baux et loyers n'était ainsi pas compétente à raison de la matière pour trancher le litige. Le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers en tant qu'il a déclaré la demande irrecevable, ne prête dès lors pas flanc à la critique et le recours sera en conséquence rejeté.

6. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçus de frais judiciaires ou alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par L_____ contre le jugement JTBL/995/2011 rendu le 1^{er} septembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23269/2010-4-L.

Déclare irrecevables les allégués nouveaux et les pièces nouvelles produits par F_____ du 21 novembre 2011.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, 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. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions : cf. consid. 2