

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10849/2012-1

CAPH/15/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des prud'hommes**

**DU 8 MARS 2013**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des prud'hommes le 30 novembre 2012 (JTPH/118/2012), comparant par M<sup>e</sup> Nicolas RIEDO, avocat, Route du Comptoir 11, 1700 Fribourg, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

Et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par M<sup>e</sup> Damien BLANC, avocat, Rue Saint-Joseph 43, 1227 Carouge, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2013.

---

**EN FAIT**

- A.** B\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, qui a pour but l'achat, la vente, l'exploitation, la gestion de biens mobiliers et immobiliers ainsi que le financement, la promotion, et la commercialisation de projets dans ce domaine.

Elle a repris, selon contrat de fusion du 29 juin 2011 et bilan au 31 décembre 2010, les actifs et passifs de la Société Immobilière C\_\_\_\_\_ (ci- après SI).

- B.** Le 29 novembre 2000, A\_\_\_\_\_ s'est engagé au service de la SI, en qualité de concierge à temps partiel dès le 1<sup>er</sup> décembre 2000.

Les parties ont signé un "contrat de travail pour le service de conciergerie à temps partiel", soumis à la CCT, lequel prévoyait une rémunération mensuelle de 900 fr. Un logement était en outre mis à la disposition du concierge, à savoir une loge de quatre pièces au rez-de-chaussée, "moyennant un loyer de 610 fr. + 90 fr. de charges + 24 fr. 50 de télé-réseau" par mois (art. 12d). L'art. 9 précisait que le logement ne pouvait être dissocié du contrat de travail, le concierge s'engageant à le restituer et à le rendre disponible à l'expiration du contrat.

Un avis de fixation "du prix de la loge" a été remis à A\_\_\_\_\_ le 29 novembre 2000. Celui-ci comportait notamment un nom à la rubrique "ancien locataire" modifiée en "ancien concierge", et la mention "loge de conciergerie" à la rubrique "genre de la chose louée".

- C.** Par avenant du 10 septembre 2006, les charges ont été portées à 145 fr. par mois.

- D.** Par lettre du 20 janvier 2011, sous la plume de D\_\_\_\_\_ SA, gérance immobilière mandataire du propriétaire, une résiliation des rapports contractuels a été adressée à A\_\_\_\_\_ en ces termes: "nous sommes aux regrets de vous signifier la fin de nos rapports contractuels pour le 30 avril 2011 et de libérer à cette même date le logement de service".

Par courrier du 2 février 2011, A\_\_\_\_\_ a requis la motivation du congé, ainsi que l'établissement d'un "certificat d'emploi".

Le 3 février 2011, il a été répondu à A\_\_\_\_\_ que "les multiples plaintes des locataires ainsi que [...] les ordres du représentant des actionnaires suite à la visite du 10 janvier 2011 sont les raisons qui mettent fin [aux] rapports contractuels", et un certificat d'emploi lui a été remis.

Par courrier du 27 avril 2011, A\_\_\_\_\_ a contesté, dans le titre de sa lettre "la résiliation du contrat de travail", et dans le corps de celle-ci "la résiliation des rapports contractuels". Il n'a pas fait d'allusion à la question des locaux.

Son salaire mensuel brut était alors de 960 fr., correspondant à une activité de 20%.

---

**E.** Par courrier de son conseil du 28 juin 2011, A\_\_\_\_\_ a fait valoir qu'il n'occupait pas illicitement les locaux, faute de résiliation légale du bail. Il s'est prévalu d'un acharnement de la gérance à son égard, sous forme de coupure de courant et de prétendus travaux urgents dans l'appartement.

**F.** Le 21 décembre 2011, le Tribunal des prud'hommes, statuant sur une requête d'évacuation dirigée par la SI contre A\_\_\_\_\_, a déclaré celle-ci irrecevable, faute d'existence de la précitée, radiée au Registre du commerce quatre jours avant le dépôt de l'acte d'introduction.

**G.** Le 24 mai 2012, B\_\_\_\_\_ SA a saisi le Tribunal de prud'hommes d'une requête en évacuation, en procédure sommaire selon l'art. 257 CPC, dirigée contre A\_\_\_\_\_.

Par mémoire-réponse du 30 juillet 2012, A\_\_\_\_\_ a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête, pour incompétence ratione materiae subsidiairement pour non réalisation des conditions de l'art. 257 CPC, subsidiairement au rejet de celle-ci.

A l'audience du Tribunal du 26 septembre 2012, A\_\_\_\_\_ a déclaré continuer à occuper l'appartement et à s'acquitter d'un montant de 779 fr. 50 par mois, tout en ayant cessé ses tâches de concierge au 30 avril 2011. B\_\_\_\_\_ SA a précisé avoir confié les travaux de conciergerie à une entreprise de nettoyage, subir de ce fait des désagréments liés à l'absence d'un concierge dans l'immeuble notamment en relation avec les cartes de buanderie, et souhaiter dès lors engager un nouveau concierge et le loger dans l'appartement au même prix. Elle a ajouté, sans être contredite, que seul un appartement s'était libéré dans l'immeuble, en mars 2012.

**H.** Par jugement du 30 novembre 2012, expédié pour notification aux parties le 4 décembre 2012, le Tribunal de prud'hommes a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers l'appartement de quatre pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 24, rue E\_\_\_\_\_ à Genève, et débouté les parties de toute autre conclusion.

En substance, les premiers juges se sont déclarés compétents ratione materiae vu l'aspect prépondérant, dans le contrat liant les parties, du droit du travail sur le droit du bail, et ont retenu que les conditions du cas clair étaient réalisées, en ce sens que le licenciement avait pris effet à fin avril 2011, de sorte que dès cette date, le concierge était tenu de restituer le logement.

**I.** Par acte du 17 décembre 2012, A\_\_\_\_\_ a formé un appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation, cela fait à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, de la requête en évacuation formée par B\_\_\_\_\_ SA.

Par mémoire-réponse, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation de la décision entreprise.

## **EN DROIT**

1. La procédure sommaire s'applique aux cas clairs (art. 248 let. b, 257 al. 1 CPC).

Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance, si, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

Compte tenu des mois d'indemnités pour occupation illicite, ainsi que du temps nécessaire pour l'exécution par la force publique d'une décision d'évacuation, la valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 fr., ce qui n'est pas contesté par les parties, l'appelant l'arrêtant à 17'298 fr. 50.

2. L'appelante fait tout d'abord grief aux premiers juges d'avoir admis leur compétence à raison de la matière, sans avoir examiné la totalité des critères énoncés.

**2.1.** Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC). Parmi celles-ci, sa compétence à raison de la matière et du lieu (art. 59 al. 2 let. b CPC).

**2.2.** 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'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. C'est seulement pour la résiliation que le régime contractuel applicable dépendra de la prestation prépondérante (ATF 131 III 566, consid. 3.1; SJ 2005 I p. 563 et références citées).

La compétence doit être déterminée en fonction de la matière et de l'objet du litige. Si le litige porte sur la validité du congé et que l'aspect de la relation de travail revêt un caractère prépondérant, le Tribunal des baux et loyers n'est pas compétent (ACJ/728/2008 du 16 juin 2008, consid. 2.1; ACJ/117/1992 du 4 mai 1992, P. c/ SA X; ACJ/171/1195 du 18 juin 1995, Fondation X. c/ A). Si l'aspect du bail est prépondérant, le Tribunal des baux et loyers sera compétent (ACJ/170/1992 du 19 juin 1992, M. c/ C.).

S'agissant d'un contrat mixte (cf ATF 131 III 566 consid. 3.1), il convient de rechercher le centre de gravité des relations contractuelles, appréhendé comme un seul et unique accord. L'application des dispositions sur l'extinction du bail est exclue lorsque la cession de l'usage de l'objet du contrat n'apparaît que comme un élément purement accessoire et secondaire, l'accent étant mis sur d'autres éléments du contrat. Un des critères utilisés par la jurisprudence de la Chambre d'appel pour déterminer le caractère prédominant est celui de l'importance respective des prestations : si le loyer est plus élevé que le salaire du concierge, il y a bail à loyer, et vice versa. La nature du logement constitue également un

---

critère important : s'il s'agit d'un logement de service, autrement dit si le concierge a besoin de ce logement pour exercer son activité, l'aspect du contrat de travail est prépondérant (SJ 1999 I p. 29 et 30; cf. également ACJ/728/2008 du 16 juin 2008, consid. 2.1, p. 7 et références citées).

Si le loyer est inférieur au salaire du concierge, il est généralement admis que les éléments du contrat de travail sont prédominants. Tel est généralement le cas lorsque la possession du logement est indispensable pour l'exercice du travail. Un appartement est considéré comme logement de service non seulement en raison de ses caractéristiques spéciales, mais également si l'immeuble a toujours été pourvu d'un concierge à demeure, si celui-ci a des obligations de garde ou si le logement est le seul disponible pour son successeur (arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 19 juin 1992 dans la cause époux C. c/ SI CB, paru aux Cahiers du bail 1/93, p. 29; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et locaux commerciaux, 1991, p. 70). Le cas échéant, le logement mis à la disposition du concierge peut être situé dans un endroit approprié (proche de l'entrée principale du bâtiment) ou doté d'équipements particuliers (tels des vannes des circuits de canalisation d'eau et de chauffage, etc.). La présence de ce genre de dispositifs dans l'habitat n'est pas sans incidence sur la qualification du rapport juridique existant entre les parties à la fin de leur relation (SIEGRIST, La conciergerie, 15<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 103 N 50).

**2.3.** En l'occurrence, le contrat liant les parties présente des aspects du contrat de travail et du contrat de bail. Il convient donc de déterminer la prestation prépondérante dont dépend le régime contractuel applicable à la résiliation.

S'agissant du critère de l'importance respective des prestations, il apparaît que les montants respectivement cités, en rapport avec la fourniture du travail (900 fr.) et avec la mise à disposition des locaux (724 fr. 50 à la conclusion du contrat, porté en dernier lieu à 779 fr. 50) ne sont pas très éloignés, comme le relève l'appelant. Il y a, cependant, lieu, dans cette appréciation, de ne pas faire abstraction du caractère à temps partiel de l'emploi en cause, dont il n'est pas contesté qu'il correspond à 20% environ. Ainsi, rapportée à un emploi à plein temps, la quotité de la rémunération de l'employé dépasse notablement le montant du loyer et des charges, ce qui tend à militer pour une prestation prépondérante du travail. Le montant modique du loyer pour un objet de quatre pièces sis dans le quartier des Eaux-Vives, dont le prix en l'an 2000 était notoirement plus élevé que 725 fr., permet également de déduire que la volonté des parties était de privilégier l'aspect contrat de travail sur l'aspect contrat de bail.

Il n'a pas été allégué et, rien à la procédure ne l'établit, que le logement en cause présenterait des caractéristiques spéciales, destinées au service, d'immeuble. En revanche, il ressort de l'avis de fixation du 29 novembre 2000 que les locaux étaient déjà auparavant occupés par un concierge, ce qui constitue un indice important en faveur de la qualification de logement de service. Il en va de même

---

du fait, allégué par l'intimée sans être contredite, qu'aucun appartement n'était vacant dans l'immeuble, pour permettre le logement d'un successeur de l'appelant, au moment de la fin des rapports contractuels et avant mars 2012.

L'appelant se prévaut encore de ce qu'aucun contrat de bail ne lui a été remis lors de la conclusion de l'accord du 29 novembre 2000, contrairement à ce que prévoit la CCT pour les concierges. Il est, en effet, constant qu'un tel document n'a pas été établi. L'appelant a, en revanche, reçu un avis de fixation libellant de façon univoque le montant dû pour l'usage de la chose louée, expressément qualifiée de loge de conciergerie. Le contrat signé par les parties prévoyait en outre textuellement que la jouissance du logement mis à disposition en raison de la nature particulière du service de conciergerie ne pouvait être dissociée du contrat de travail. Il s'ensuit que l'appelant était en mesure de comprendre la situation juridique résultant de l'engagement qu'il prenait (ce qu'il a apparemment fait, à lire ses courriers consécutifs à la résiliation des rapports contractuels qui n'évoquent pas le bail), sans que l'absence d'un contrat de bail, à laquelle la CCT n'attache, au demeurant, pas de conséquences particulières, ne lui porte préjudice.

C'est dès lors à raison que les premiers juges ont retenu la compétence des juridictions prud'homales.

3. L'appelant fait ensuite grief au Tribunal d'avoir considéré que les conditions du cas clair étaient réalisées.

**3.1.** En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b. la situation juridique est claire. Selon l'al. 3 de cette disposition, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée.

Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959).

Le fait qu'une condition de recevabilité prête à discussion n'exclut pas la clarté, qui ne doit porter que sur le droit substantiel. Par exemple, une controverse quant à la compétence du tribunal saisi ne devrait pas conduire au rejet de la requête pour défaut de situation juridique claire, lorsque le tribunal parvient à la conclusion qu'il est compétent (BOHNET, Code de procédure civile annoté, ad art. 257 n. 15).

**3.2.** En l'espèce, il est établi et non contesté qu'une résiliation contractuelle a été signifiée pour le 30 avril 2011, et que l'appelant est demeuré dans les locaux objets du contrat au-delà de cette date. Ce sont là les faits directement pertinents pour trancher le bien-fondé d'une évacuation.

En outre, la question juridique essentielle, à savoir celle de la prépondérance des prestations permettant la qualification du droit applicable à la résiliation, se résout, préalablement, dans le cadre de l'examen d'office de la compétence matérielle de la juridiction saisie. Les dénégations de l'appelante quant à cette compétence sont dès lors sans portée, si le tribunal est compétent, comme c'est le cas en l'espèce, ainsi qu'il l'a été examiné ci-dessus.

Les premiers juges ont ainsi considéré à juste titre que les conditions de l'art. 257 CPC étaient réalisées, partant que la requête qui leur était soumise était recevable. Ils ont fait ensuite une application correcte de la disposition de droit du travail pertinente, à savoir l'art. 339a al. 1 CO, qui prévoit que les parties se rendent tout ce qu'elles se sont remis au moment où le contrat prend fin. A cet égard, l'art. 336 CO qu'invoque l'appelant est en tout état inopérant, puisqu'à supposer que les conditions de forme posées par l'art. 336b CO aient été respectées, et qu'un caractère abusif ait pu être reconnu au congé, la conséquence n'en serait aucunement l'annulation de ce congé, en tout état valable, mais l'éventuel versement d'une indemnité.

Il s'ensuit que depuis l'échéance du contrat, l'appelant se maintient sans droit dans les locaux, propriétés de l'intimée.

Le jugement qui l'a condamné à évacuer immédiatement ceux-ci, est donc bien fondé de sorte qu'il sera confirmé.

- 4.** Il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 2 LaCC).

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des prud'hommes, groupe 1 :**

**À la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement rendu le 30 novembre 2012 par le Tribunal des prud'hommes.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

**Siégeant** : Madame Sylvie DROIN, présidente, Monsieur Roberto SPINELLI, juge employeur, Monsieur Ivo VAN DOORNIK, juge salarié, Madame Véronique BULUNDWE-LEVY, greffière.

**Indication des voies de recours:**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.*