



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7002/2020

ACJC/802/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 20 JUIN 2024

Entre

A _____ **SARL**, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 mars 2023 (JTBL/276/2023), représentée par Me Florine KUNG, avocate, rue des Granges 24, 1530 Payerne (VD),

et

B _____, sise _____, intimée, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, CP 219, 1211 Genève 8.

EN FAIT

- A.** **a.** Par jugement JTBL/276/2023 du 31 mars 2023, reçu par A_____ SARL le 11 avril 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valables les congés notifiés à la précitée relativement aux places de parking nos G-01, G-02, G-71, G-72, G-73, G-74, HA86, HA12, GA-89, GA-90, GA-91, GA-83, GA-84, GA-85, GA-87 et GA-88 (ch. 1 du dispositif).

Statuant sur demande reconventionnelle de la B_____, le Tribunal a condamné A_____ SARL à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle est responsable et de ses biens lesdites places de parking (ch. 2).

Le Tribunal a également autorisé la B_____ a requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SARL dès l'entrée en force du jugement (ch.3).

Statuant sur les deux demandes, le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

- B.** **a.** Par acte expédié le 16 mai 2023 à la Cour de justice, A_____ SARL forme appel contre le jugement précité. Elle conclut à ce que la Cour déclare nuls les congés en question et déboute la B_____ de sa demande reconventionnelle.

Préalablement, A_____ SARL conclut nouvellement à la jonction de la présente cause avec la cause C/25122/2019.

b. En première page du mémoire d'appel, l'appelante mentionne une dénonciation d'instance à Madame C_____, sans qu'aucune conclusion ne soit prise à ce titre et sans aucune motivation.

c. Dans sa réponse du 21 juin 2023, la B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

e. Par courrier du 26 octobre 2023, la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par avenant du 23 septembre 2010, A_____ SARL, dont D_____ est associé gérant président, a repris comme locataire un contrat de bail à loyer ayant pour objet une station-service, un local-bureau au rez-de-chaussée et des locaux au sous-sol de l'immeuble sis 8, route 2_____ à E_____ [GE].

Les précédents locataires étaient F_____ SARL (dont D_____ est l'associé gérant) et G_____ SARL (dont H_____ est l'associé gérant).

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une station-service et d'un atelier de réparation de voitures.

H_____ et D_____ avaient acquis le fonds de commerce du précédent exploitant des mêmes installations.

L'article 2 du contrat de vente de fonds de commerce du 15 mars 2010, mentionnait notamment les baux à loyer suivants :

« Un contrat de bail « locaux commerciaux ». Objet de la location : une station-service, un local-bureau au rez-de-chaussée et les locaux au sous-sol de l'immeuble, sis à la route 2_____ 8, [code postal] E_____. Loyer annuel de CHF 48'000.- (quarante huit mille francs suisses).

Cinq contrats de bail « garage ». Objet de la location : parkings intérieurs au premier sous-sol n° G-83, G-84, G-85, G-86, G-87, G-88. Loyers annuels totaux : CHF 6'000.- (six mille francs suisses). »

En préambule du contrat, il était indiqué que « les propriétaires des objets donnés à bail étaient représentés par la I_____ à Genève ».

b. Par contrats du 30 juillet 2012, A_____ SARL a pris à bail auprès de la J_____, également représentée par la I_____, un ensemble de places de parking intérieures, destinées uniquement au stationnement de véhicules.

Un contrat portait sur des places situées au premier sous-sol de l'immeuble sis 10a, Route 2_____, soit les nos GA-83, GA-84, GA-85, GA-86, GA-87 et GA-88. L'échéance contractuelle annuelle était fixée au 31 juillet.

Trois autres contrats portaient respectivement sur les places nos GA-89, GA-90 et GA-91 (situées au premier sous-sol du même immeuble), sur les places nos HA-86 et HA-12 (situées au premier sous-sol de l'immeuble sis 12a, route 2_____), ainsi que sur les places nos G-01, G-02, G-71, G-72, G-73 et G-74 (situées au premier sous-sol de l'immeuble sis 10, route 2_____). L'échéance annuelle de ces contrats était fixée au 31 août.

c. Par avenant du 6 juillet 2015, il a été prévu que A_____ SARL occuperait la place no G-32 au deuxième sous-sol de l'immeuble sis 10, route 2_____ au lieu de la place GA-86.

d. La gérance des places de parking susvisés a été reprise par K_____ au mois de mai 2019. Celle de l'immeuble sis route 2_____ 8 à E_____ par L_____ dès novembre 2019.

e. Le contrat de bail à loyer relatif à la station-service, ainsi qu'à l'atelier au sous-sol de l'immeuble sis 8, route 2_____, a été résilié par C_____ par avis du 4 octobre 2019 pour le 30 avril 2020.

f. Par courriers recommandés du 21 janvier 2020, la B_____, s'étant substituée à la J_____ dans la qualité de bailleuse, a informé A_____ SARL de la résiliation pour le 31 août 2020 des contrats de bail portant sur les places de parking nos G-01, G-02, G-71, G-72, G-73 et G-74, nos HA86 et HA12, nos GA-89, GA-90 et GA-91 et no G-32.

Le contrat portant sur les places nos GA-83, GA-84, GA-85, GA-87 et GA-88, a été résilié pour le 31 juillet 2020.

Les courriers précités ont fait l'objet d'un avis pour retrait remis dans la boîte à lettres de A_____ SARL par la poste le jeudi 23 janvier 2020. Ils n'ont pas été retirés à l'office postal durant le délai de garde et ont été réexpédiés par courriers simples le 3 février 2020.

g. Par requête du 2 avril 2020, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 24 août 2020 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 23 septembre 2020, A_____ SARL a conclu à la constatation de la nullité des résiliations mentionnées sous let. f ci-dessus, subsidiairement à leur annulation et plus subsidiairement à la prolongation des baux jusqu'au 31 août 2026, respectivement jusqu'au 31 juillet 2026.

Selon la locataire, toutes les résiliations étaient frappées de nullité, faute de leur notification sur formule officielle. L'ensemble des places de parkings était accessoire au contrat de bail à loyer portant sur la station-service et l'atelier de réparation de voitures conclu avec C_____. En tout état de cause, la bailleuse n'avait présenté aucun motif valable pour justifier les résiliations litigieuses.

La locataire a en outre relevé que le contrat portant sur la place no G-32 n'avait pas été résilié pour sa date d'échéance, soit le 31 juillet 2020, mais pour le 31 août 2020. L'échéance devait en conséquence selon elle être reportée au 31 juillet 2021.

h. Dans sa réponse du 19 novembre 2020, la B_____ a conclu au déboutement de A_____ SARL de toutes ses conclusions et à la validation des congés.

Elle a formé une demande reconventionnelle en évacuation de A_____ SARL de l'ensemble des places louées, avec demande d'exécution directe.

La bailleuse a allégué que les contrats portant sur les places de parking avaient été résiliés en raison d'un usage non conforme à celui prévu par les contrats. Des objets, dont des pneus et des substances inflammables, étaient notamment stockés sur certaines d'entre elles.

i. Par écriture du 12 février 2021, la locataire a conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

Préalablement, A_____ SARL a conclu à l'assignation en qualité de partie dénoncée de C_____.

j. C_____ a refusé d'intervenir dans la procédure par courrier déposé au Tribunal le 23 avril 2021.

k. Lors de l'audience du 8 octobre 2021, D_____ a déclaré que 12 des 17 places de parking litigieuses, situées à l'extérieur de l'atelier, étaient utilisées pour les collaborateurs de la locataire, ainsi que pour les véhicules confiés au garage et ceux des clients. Aucun emplacement ne portait les nos GA-83, GA-84, GA-85, GA-87 et GA-88 et il considérait qu'il devait s'agir de 5 places situées devant son atelier, qui lui avaient été transmises par le précédent locataire lors de la vente du fonds de commerce. Ces places n'étant pas suffisantes pour son activité, il avait pris à bail l'ensemble des places en 2012.

l. A l'audience du 25 février 2022, a été entendu M_____, gestionnaire auprès de la B_____. Il a expliqué que les congés litigieux étaient liés au fait que certaines places condamnaient une voie de fuite, à la présence de pneus, ainsi qu'au non-respect de la destination des places, utilisées en réalité comme locaux commerciaux. Il a également indiqué qu'il n'y avait pas de lien entre la B_____ et C_____.

m. A l'audience du 17 juin 2022, N_____, gérant d'immeuble auprès de L_____, a déclaré avoir constaté, lors de la reprise du mandat de la I_____, que des ouvrages, soit le dépôt et l'atelier, avaient été érigés sur certaines places de parking. L'activité déployée dans les dépôts générait un risque d'incendie. La B_____ avait alors décidé de résilier l'ensemble des contrats litigieux. Une partie de l'atelier de mécanique automobile était située au no 8, route 2_____ et une autre se trouvait sur les places de parking louées par la B_____ au no 10.

O_____, habitant l'immeuble litigieux depuis plus de 50 ans, a indiqué que la configuration des locaux abritant l'atelier était restée la même au fil des différents exploitants.

n. Le Tribunal a effectué un transport sur place en date du 31 octobre 2022.

A teneur du procès-verbal, le Tribunal a pris des photographies des « cinq places » de parking, des « places litigieuses à l'intérieur du local », des places « G1 et G2 », de « l'ancienne place 86 », et de « la place HA12 louée à la B_____ ». En relation avec « les places litigieuses à l'intérieur du local », le procès-verbal indique que « la partie demanderesse n'est pas capable de faire la limite de propriété entre C_____ et la B_____ ».

Le procès-verbal ne permet pas de mettre en relation les places susmentionnées avec les photographies annexées.

o. Dans ses plaidoiries finales, la locataire a persisté dans l'intégralité des conclusions. Elle a considéré que l'instruction avait confirmé l'interdépendance entre les baux litigieux et celui portant sur l'atelier de mécanique et la station d'essence qu'elle avait conclus avec C_____.

L'intimée a persisté dans ses conclusions tant sur demande principale que sur demande reconventionnelle, contestant ladite interdépendance.

p. A_____ SARL a répliqué le 15 février 2023. Elle a relevé la confusion au sujet de la propriété de certaines places de parking entre la B_____ et C_____ et rappelé son besoin de disposer de places de parking pour l'exploitation de son garage, déduisant de ces deux éléments une interdépendance des contrats.

D. **a.** Dans une procédure parallèle, C/25122/2019, A_____ SARL conteste le congé qui lui a été notifié par C_____ s'agissant du bail à loyer relatif à la station-service, au local-bureau au rez-de-chaussée, et aux locaux au sous-sol.

b. Le Tribunal a instruit parallèlement les procédures C/25122/2019 et C/7002/2020. Le 31 octobre 2022, il a procédé à une inspection locale dans les deux procédures (cf. ci-dessus let. C.n).

c. Par jugement JTBL/275/2023 du 31 mars 2023, le Tribunal a notamment déclaré valable le congé notifié à A_____ SARL pour la station-service, le local-bureau au rez-de-chaussée, ainsi que pour les locaux au sous-sol de l'immeuble sis 8, route 2_____, à E_____ et octroyé à A_____ SARL une prolongation de bail de 4 ans pour ces locaux soit jusqu'au 30 avril 2024.

d. La locataire a formé appel contre le jugement précité. Un arrêt est rendu en même temps dans les deux causes.

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, le loyer mensuel des parkings, charges comprises, s'élève à 1'450 fr., soit 17'400 fr. annuellement.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al.1 let.a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelante mentionne une dénonciation d'instance à Madame C_____ sur son mémoire d'appel.

Vu l'absence de conclusions relatives à cette question tout comme de toute motivation, il n'y a pas lieu de s'y attarder.

- 3.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir nié l'interdépendance entre les baux relatifs aux places de parking et le bail relatif à la station-service ainsi qu'à l'atelier de réparation. Les congés violeraient l'art. 266l CO et devraient partant être déclarés nuls (art. 266o CO).

L'appelante soutient que l'application de l'art. 253 al.1 CO ne suppose pas nécessairement que le bailleur de l'accessoire soit le même que celui qui a cédé l'usage de l'habitation ou du local commercial. A l'appui de sa motivation, elle se prévaut de l'avis de LACHAT pour qui l'exigence d'une identité des parties n'est pas « satisfaisante », en particulier dans les grands ensembles locatifs où la société propriétaire des logements n'est souvent pas la même que celle des parkings, en particulier lorsque les deux sont représentées par le même gérant d'immeuble (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 146).

3.1 Selon les articles 253a CO et 1 OBLF, sont notamment réputées choses louées, celles dont le bailleur cède l'usage aux locataires avec les habitations ou locaux commerciaux, telles que les biens mobiliers, garages, places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que les jardins.

Le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance; le locataire n'ayant loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le local commercial. Peu importe dès lors que l'accessoire soit mentionné dans le bail, que les parties aient signé deux contrats ou que les baux aient été conclus simultanément ou non.

Il faut toujours que les baux du local commercial et principal soient conclus entre les mêmes parties (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n.17 ad art. 253a CO).

Selon le Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et à ferme, du 27 mars 1985, est déterminant pour l'application de l'art. 253a al. 1 CO le fait que "les choses soient louées par le bailleur au même locataire et que leur usage soit en rapport avec l'usage de la chose principale" (FF 1985 I 1402). L'emploi du singulier pour désigner le bailleur montre que l'art. 253a al. 1 CO n'a pas été conçu pour s'appliquer dans des cas où le locataire tiendrait la chose accessoire et la chose principale de plusieurs bailleurs différents; l'identité des parties aux deux baux constitue une condition d'application de la disposition légale. Cette exigence ressort du reste expressément du texte allemand de la loi ("Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, sie der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt", où le terme "bailleur" ("Vermieter") apparaît également au singulier (en ce sens : WEBER/ZIHLMANN, Commentaire bâlois, 2ème éd., n. 15 ad art. 253a-253b CO). Elle est encore signifiée de la même manière par l'art. 1 OBLF, dans les trois langues officielles (décision du 16 décembre 2009, AP/2010/2, de la Chambre des recours I du Tribunal cantonal du canton de Vaud).

Le Tribunal fédéral (cf. ATF 125 III 231, JT 2000 I 194 c. 2a) et les commentateurs autres que LCHAT (HIGI, Commentaire zurichois, n. 53 ad art. 253a-253b CO; BISANG et al., SVIT-Kommentar, 3ème éd., 2008, n. 12 ad art. 253a CO; WEBER/ZIHLMANN, op. cit., loc. cit.) ne mettent pas en doute la nécessité que les parties aux deux contrats soient identiques.

3.2 Dans la présente situation, les baux pour les places de parking ont été conclus par l'appelante avec l'intimée, alors que le contrat de bail à loyer pour la station-service, le local-bureau au rez-de-chaussée et l'atelier de réparation au sous-sol a été conclu avec C_____, soit une autre bailleresse.

L'appelante n'a pas démontré, ni même allégué, qu'il y aurait un lien économique entre les deux propriétaires. Le fait qu'elles soient représentées par la même régie n'est pas suffisant, tout comme le fait que les biens loués se trouvent dans le même complexe immobilier.

Partant le Tribunal a retenu à raison qu'il ne peut être constaté une volonté de la part des bailleuses de lier le sort des biens.

C'est par conséquent à juste titre qu'il a considéré que, faute d'interdépendance entre les baux, les conditions de l'art. 253a al.1 CO ne sont pas réalisées, a débouté l'appelante et admis la demande reconventionnelle de l'intimée.

4. S'agissant de la requête tendant à joindre la présente cause à la cause C/24122/2019, les procédures ont été instruites parallèlement et les arrêts sont rendus à la même date, de sorte que le risque que des décisions contradictoires soient rendues est écarté. Partant, la question de l'opportunité de joindre les procédures peut rester ouverte.
5. 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 16 mai 2023 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/276/2023 rendu le 31 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7002/2020.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

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; Monsieur Serge PATEK et Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.