

## **GE\_GERICHTE ACJC/1624/2016 vom 12. Dezember 2016**

GE Cour de justice, 2016-12-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1624\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1624_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1624/2016 du 12 décembre 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1624/2016 del 12 dicembre 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler

- 12/18 -

C/19271/2015 Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Si la durée des revenus et des prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

Le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché la valeur litigieuse d'une action en constatation de droit portant sur la question de savoir si certains locaux font partie ou non du contrat de bail.

#### **E. 1.2**

Les parties ne discutent pas, en appel, le calcul de cette valeur. Le loyer étant une prestation périodique, la Cour fixera ladite valeur comme suit : il a été retenu que la suppression d'un grenier justifiait une réduction de loyer définitive de 10% (ACJC 1478/2004 du 6 décembre 2004). Par analogie et en prenant en compte le fait qu'il s'agit d'une part, d'un local fermé, et, d'autre part, d'un WC, également fermé, la part que ceux-ci représente, par rapport au loyer total, est de 20%.

Par conséquent, la valeur litigieuse s'élève en l'espèce à 48'000 fr. ( $\{20\% \times 12'000 \text{ fr.} = 2'400 \text{ fr.}\} \times 20 \text{ ans}$ ), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

Déposé selon la forme et le délai prescrits (art. 130, 131, 311 CPC), l'appel est recevable.

Sont également recevables l'écriture responsive des intimés (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC, HOHL, procédure civile, tome 2 ch. 1, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 et suivantes, n. 121).

### **E. 1.5**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la pièce n° 18 nouvellement produite par les appelants a été établie le 11 janvier 2016 et devait en conséquence être produite en première instance. Les appelants n'allèguent pas, ni ne prouvent, qu'ils auraient été dans l'impossibilité de la verser au Tribunal. Elle sera par conséquent déclarée irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

- 13/18 -

C/19271/2015

En revanche, la pièce nouvelle n° 26 produite par les intimés, ainsi que les titres n° 20 et 21 versés par les appelants à l'appui de leur réplique, sont recevables pour avoir été établis postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger en première instance et produits sans délai.

## **E. 2**

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les WC et le dépôt font partie intégrante du contrat de bail portant sur le salon de coiffure.

### **E. 2.1**

L'action en constatation peut être intentée pour faire constater l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit, à condition que le demandeur justifie d'un intérêt digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique. Il peut s'agir d'un pur intérêt de fait. La condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire. N'importe quelle incertitude ne suffit pas; encore faut-il que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision (art. 88 et art. 59 al. 2 let. a CPC; ATF 141 III 68 consid. 2.2 et 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 1.2). En outre, un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble; le demandeur ne peut pas poser une question juridique isolée par la voie d'une action en constatation, comme s'il sollicitait un

avis de droit (ATF 135 III 378 consid.

## **E. 2.2**

Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO).

Par ailleurs, sont réputées choses louées dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux au sens de l'art. 253a al. 1er CO, non seulement les biens mobiliers, mais aussi les biens immobiliers comme les garages, les places de stationnement et les mansardes (art. 1er OBLF; HIGI, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 253a-253b CO; WEBER/ZIHLMANN, Commentaire bâlois, n. 15 ad art. 253a-253b CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 126; SVIT-KOMMENTAR Mietrecht, 2e éd., n. 11 ad art. 253a CO). De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes. En revanche, la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1402; HIGI, *op. cit.*, n. 54 s. ad art. 253a-253b CO; SVIT-KOMMENTAR, *op. cit.*, n. 12 et 13 ad art. 253a CO; LACHAT, *op. cit.*, pp. 126 s., n. 4.4.1 ; ATF 125 III 231 consid. 2, JdT 2000 I 194;

- 14/18 -

C/19271/2015 BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE; BOHNET/DIETSCHY, *op. cit.*, n. 17 ad art. 253a CO).

Peuvent notamment constituer des accessoires des biens immobiliers comme des garages ou des places de stationnement souterraines (art. 1 OBLF; ATF 137 III 123 consid. 2.1; BOHNET/DIETSCHY, in Bohnet/Montini, *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 16 ad art. 253a CO), des caves, des greniers, des locaux de bricolage, des terrains, des jardins et des mansardes (LACHAT, *op. cit.*, p. 126).

Lorsque les conditions de l'art. 253a CO sont remplies, c'est la volonté des parties au contrat qui permet de décider s'il existe un rapport contractuel unique ou des rapports connexes. Dans le cas d'un rapport contractuel unique, la chose principale et la chose accessoire partagent le même sort juridique; il est impossible de résilier le bail seulement concernant la chose accessoire, ceci conduirait à un congé partiel nul. Si le bailleur souhaite priver son locataire de l'usage de la chose accessoire, il doit agir en vertu de l'art. 269d CO et procéder à une modification unilatérale du contrat. En revanche, en cas de contrats séparés, il existe un rapport contractuel connexe ou couplé en vertu duquel chaque contrat a son propre sort juridique. Toute résiliation ou modification d'un des contrats intervient de manière séparée (ATF 125 III 231 consid. 3a = JdT 2000 I 194; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 14 ad art. 253a CO).

## **E. 2.3**

En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419

consid. 2.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, voire de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2 et les références). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves. Si elle s'avère concluante, le résultat qui en est tiré, c'est-à-dire la constatation d'une commune et réelle intention des parties, relève du domaine des faits (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 5.2.1). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire Romand, Code des Obligations I, Genève 2012, n. 49 p. 145).

- 15/18 -

C/19271/2015

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

#### **E. 2.4**

Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, WEBER, in Basler Kommentar, 5e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et HIGI, Zürcher Kommentar, 3ème éd. 1994, n. 20 ad art. 256 CO).

#### **E. 2.5**

En l'espèce, les intimés sont devenus locataires par transfert de bail du 13 décembre 1999. Le contrat de bail conclu par le précédent locataire le 8 septembre 1986 indique que les locaux commerciaux ont pour "dépendances individuelles celles que comportent les locaux", sans autre précision. L'état des lieux d'entrée du 23 décembre 1999 mentionne expressément, outre l'arcade, un dépôt ainsi qu'un WC séparé, et la remise d'une clé pour chacun d'eux. Cet état des lieux a été signé par le représentant de la bailleuse de l'époque, lequel disposait des pouvoirs nécessaires à cet effet, ainsi que pour remettre les clés aux intimés.

Il n'est pas contesté que les intimés sont les seuls locataires de l'immeuble à posséder les clés de ces deux pièces, à l'exclusion des autres habitants.

Il ressort par ailleurs des témoignages que le salon de coiffure avait un usage exclusif du dépôt et du WC se trouvant dans la buanderie. L'ancien concierge de l'immeuble, également locataire d'un appartement dans celui-ci, a confirmé que le dépôt était utilisé par les précédents locataires du salon de coiffure, pour stocker leurs produits, et que le WC avait

toujours été exclusivement attribué audit salon. L'usage de la buanderie était le même qu'auparavant. Quant au gérant technique, il a confirmé que le salon de coiffure avait une jouissance exclusive de certaines parties de la buanderie, soit les WC et le laboratoire (ou dépôt), ce qui était déjà le cas avec le locataire précédent. Quand bien même le contrat ne mentionnait ces locaux, ils n'étaient pas des dépendances à bien plaie mais faisaient partie intégrante du bail. Il avait en conséquence remis les clés de ces objets aux intimés.

Les déclarations de H. \_\_\_\_\_ ne modifient pas cette appréciation. En effet, elle n'était pas encore propriétaire de l'immeuble lors du transfert de bail et la remise des clés des locaux en cause aux intimés, en 1999, puisqu'elle ne l'a été que durant

- 16/18 -

C/19271/2015 une courte période, soit d'octobre 2003 à fin juillet 2015. De plus, elle a certifié n'avoir pris connaissance du contenu du contrat de bail qu'en 2015, soit peu de temps avant qu'elle ne procède à la vente de l'immeuble. Enfin, et s'agissant du dépôt, elle a déclaré qu'il était également utilisé par le concierge, ce que celui-ci a contredit, expliquant qu'il entreposait le matériel de conciergerie dans un local situé à une autre adresse.

Avec le Tribunal, la Cour retient de plus qu'il n'a pas été demandé aux intimés de restituer les clés des WC et du dépôt au moment où C. \_\_\_\_\_ a cessé ses fonctions de concierge de l'immeuble, fait démontrant que l'usage de ces deux pièces n'était pas lié à la conciergerie, contrairement à ce qu'avait soutenu l'ancienne bailleresse, s'agissant du dépôt.

Au surplus, le contrat de bail ne comporte pas de mention relativement à l'usage des installations et dépendances communes, ce qui démontre que l'usage du dépôt et du WC ne devait pas être réglementé, dès lors que celui-ci était exclusivement réservé aux intimés.

Enfin, et à titre superfétatoire, la Cour relèvera que pour la première fois au mois de juillet 2015, les nouveaux propriétaires ont requis des locataires la libération des locaux. Ainsi, entre 1999, date du transfert du bail et 2015, près de seize ans se sont écoulés, période durant laquelle les propriétaires successifs de l'immeuble ne se sont pas opposés à l'utilisation faite par les intimés des deux objets en cause, ni n'ont émis une quelconque prétention en lien avec elle. Ainsi, l'usage de ces locaux a été convenu, à tout le moins tacitement, de sorte qu'ils font partie intégrante du contrat de bail.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les parties ont eu la réelle et commune intention d'intégrer au contrat de bail le dépôt et le WC, et de céder un droit d'usage exclusif sur ceux-ci aux intimés, ce que le Tribunal a retenu à bon droit.

S'agissant pour le surplus de la buanderie, il ressort de la procédure que les intimés peuvent l'utiliser, tout comme les autres habitants de l'immeuble, et qu'ils disposent par ailleurs d'un droit de laisser certaines machines leur appartenant (machine à laver, machine à café). Les intimés ont ainsi un droit d'usage partagé de la buanderie, ce que les premiers juges ont, à raison, constaté.

Les intimés disposant d'un titre les autorisant à utiliser les locaux en cause, leur évacuation ne saurait être ordonnée.

## **E. 2.6**

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

## **E. 3**

A la teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC

- 17/18 -

C/19271/2015 autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ce point.

\* \* \* \* \*

- 18/18 -

C/19271/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er juillet 2016 par B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/479/2016 rendu le 19 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19271/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.