

# **GE\_GERICHTE ACJC/242/2017 vom 12. Februar 2016**

GE Cour de justice, 2016-02-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_242\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_242_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/242/2017 du 12 février 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/242/2017 del 12 febbraio 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\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n° 9 ad art. 308 CPC).

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; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, dans la mesure où l'appelant soutient que les box qu'il occupe sont des accessoires des baux relatifs aux appartements qu'il loue à l'intimée, il convient de prendre en compte le loyer annuel de ces derniers, sur une période de trois ans, au titre de valeur litigieuse, de sorte que le montant de 10'000 fr. est largement dépassé. La voie de l'appel est ainsi ouverte, malgré l'indication erronée qui figure au pied de la décision querellée (ATF 133 II 396 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_338/2013 du 2 décembre 2013 consid. 1.2).

### **E. 1.3**

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

- 7/10 -

C/11029/2014

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n° 121).

#### **E. 2**

L'appelant a produit une pièce nouvelle.

##### **E. 2.1**

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).

##### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce produite par l'appelant est recevable, bien que non pertinente pour l'issue du litige.

#### **E. 3**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les box n° 1 et 2 sis au 1er sous-sol de l'immeuble n'étaient pas des accessoires des baux relatifs aux appartements dont il est locataire et en conséquence d'avoir retenu que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail, d'où son incompétence à raison de la matière.

##### **E. 3.1.1**

Selon l'art. 89 al. 1 LOJ/GE, les litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) sont de la compétence du Tribunal des baux et loyers, indépendamment de la valeur litigieuse.

##### **E. 3.1.2**

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).

Peuvent constituer des accessoires par exemple 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).

Un accessoire est lié à la chose principale lorsqu'il lui est fonctionnellement utile et que l'usage n'en est cédé, ou obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale (ATF 125 III 231 consid. 2a = JdT 2000 I 194). Les baux de l'accessoire et du local principal doivent être conclus entre les mêmes parties. Peu importe en revanche que les contrats aient été conclus en même temps ou à des dates différentes, de même que le fait que l'accessoire

soit mentionné dans le bail ou que les parties aient conclu un ou deux contrats (BURKHALTER/MARTINEZ- FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n° 13 ad art. 253a CO; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n° 17 ad art. 253a CO).

- 8/10 -

C/11029/2014

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).

Sans paiement d'un loyer, il n'y a pas de bail. Le "bail gratuit" est un contrat de prêt à usage (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 82).

### **E. 3.1.3**

Le Tribunal peut tenir compte d'un aveu, mais ne peut pas fonder son jugement sur un fait qu'une partie affirme lors de son interrogatoire, alors qu'il est contesté et non prouvé par ailleurs. Au mieux, l'interrogatoire peut fournir un indice subjectif en faveur de la vraisemblance d'une allégation (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 3 ad art. 192 CPC).

### **E. 3.2**

En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les box occupés par l'appelant n'étaient pas des accessoires des appartements qu'il loue. Tout d'abord, ces box n'existaient pas lors de la conclusion des baux relatifs aux appartements et ne figurent donc pas sur ceux-ci au titre d'accessoires. Ensuite, l'appelant n'apparaît pas sur les divers relevés produits dans la procédure comme locataire d'emplacements de parking, fût-ce avec la mention que le loyer est inclus dans celui de l'appartement. Il a en outre admis en audience que le souhait de la bailleuse était de ne pas lier les baux des appartements et des places de parking et allégué dans ses écritures que les locataires de places de parking n'étaient pas nécessairement locataires d'un appartement dans l'immeuble. Enfin, les locataires des emplacements en sous-sol, à l'exclusion de l'intimée, paient un loyer distinct de celui des logements. Tous ces indices démontrent à satisfaction de droit que les places de parking ne sont pas des accessoires des appartements loués à l'appelant.

Dans la mesure où les box occupés par l'appelant ne sont pas des accessoires des appartements qu'il loue et où les parties admettent que celui-ci ne verse aucun loyer pour lesdits box, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail concernant ces box. Le fait que l'intimée ait utilisé une formule officielle de résiliation pour mettre fin à la mise à disposition de ces places à l'appelant ne saurait à lui seul conduire à admettre l'existence d'un contrat de bail, qui plus est "gratuit". Il faut au contraire

- 9/10 -

C/11029/2014 considérer que des places de parking dans l'immeuble ont été prêtées gratuitement par la société propriétaire aux membres de la famille G\_\_\_\_\_, dont l'appelant.

Le grief de l'appelant n'est pas fondé et le jugement sera dès lors confirmé.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les autres arguments de l'appelant.

#### **E. 4**

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

- 10/10 -

C/11029/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 juillet 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/560/2016 rendu le 12 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11029/2014-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.