

GE_GERICHTE ACJC/815/2004 vom 18. Juni 2004

GE Cour de justice, 2004-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_815_2004

FR: GE_GERICHTE ACJC/815/2004 du 18 juin 2004

IT: GE_GERICHTE ACJC/815/2004 del 18 giugno 2004

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi (art. 443 et 444 LPC), l'appel doit être déclaré recevable.

Le Tribunal des baux et loyers ayant statué en premier ressort (art. 56 P LOJ), la Chambre d'appel statue avec un plein pouvoir d'examen.

E. 2

La première question à résoudre, avant l'examen de la validité du congé notifié à la locataire, est de savoir si le bail des locaux commerciaux sis au 5ème étage de l'immeuble 5-7, rue _____ à Genève et celui de la place de parking dans l'immeuble voisin sont effectivement liés.

Autrement dit, il s'agit d'examiner si les deux contrats - l'un formant l'accessoire de l'autre - étaient liés au point qu'il n'aurait pas été raisonnable dans l'esprit du locataire - respectivement du bailleur - d'obtenir - respectivement de céder - l'usage de l'un sans obtenir - respectivement sans accorder - l'usage de l'autre.

Selon les articles 253 a CO et 1 OBLF, sont notamment réputés choses louées, celles dont le bailleur cède l'usage aux locataires avec les

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du _____ - 6 -

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.

En revanche, pour que les dépendances suivent le sort du principal, les deux parties au contrat doivent être les mêmes (BARBEY, Commentaires du droit du bail, chap. III, éd. 1991, p. 76, ch. 199). Selon David LACHAT (Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 84 et 85), cette condition n'est pas satisfaisante; en effet, à son avis, il apparaîtrait qu'outre le rapport de cause à effet, la proximité géographique devrait constituer un critère suffisant pour que l'on applique à l'accessoire le statut du principal.

De plus, et selon la jurisprudence, il a été admis, dans un cas particulier, que l'on confonde deux bailleurs économiquement liés (ATF 97 II 61 = SJ 1972, p. 10).

Quant à la Cour de céans, elle a elle-même dit que le fait de signer simultanément deux contrats (soit la location d'un appartement et d'une place de parking par deux actes séparés) implique la volonté de nouer une seule relation contractuelle, même si le bail principal ne mentionne pas que les deux actes sont liés (ACJ N° 1351 du 10.11.1997 dans la cause G. c/ Hoirie P.).

En l'espèce, il apparaît que les appelants, y compris dans leur mémoire d'appel, se prévalent, à titre principal de la dualité des bailleurs (soit deux sociétés juridiquement distinctes) pour nier l'existence de baux liés; cette manière de voir ne saurait emporter la conviction de la Cour P.).

Il apparaît, en effet, à la lecture de l'état de faits retenu par le Tribunal des baux et loyers qu'à l'époque de la signature des deux contrats de bail, portant l'un sur la location de bureaux sis au 5ème étage

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du _____ - 7 -

de l'immeuble 5-7, rue _____ à Genève et l'autre sur une place de parking, au sous-sol de l'immeuble 9-11, rue _____, que les bailleurs, qui formaient certes deux entités juridiques distinctes représentaient en réalité une même entité sur le plan économique dans la mesure où il a été allégué et prouvé au cours des enquêtes que les actionnaires de la SI rue _____ 5-7 et de la SI rue _____ 9-11, étaient les mêmes. Cette thèse est d'autant plus vraisemblable que, comme le confirme le témoin H_____ qui s'occupait de la gestion des locaux commerciaux et des places de parking pour les deux propriétaires, la régie avait bel et bien reçu le mandat de louer le plus d'objets possibles, peu importait dès lors que les parkings soient situés sous l'un des immeubles ou sous un autre (témoin H_____, PV d'audience du 15 avril 2003, p. 2).

Cette affirmation - décisive - en ce qui concerne la prétention par le locataire de l'existence de deux baux liés n'est d'ailleurs pas démentie - y compris par les baillereses dans leur mémoire d'appel lesquelles se contentent d'indiquer face aux allégations confirmées par témoins, de leur partie adverse, qu'elles ne possèdent aucune indication à ce sujet, tout en confirmant qu'à l'époque les deux sociétés immobilières étaient bel et bien représentées par le même régisseur, savoir la régie immobilière H_____.

Dès lors, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé sur ce point.

A titre subsidiaire, les appelants indiquent que le jugement du Tribunal des baux et loyers, contesté en droit, leur cause un dommage économique considérable dans la mesure où il les empêcherait de relouer un certain nombre de locaux dans l'immeuble sis 9-11, rue _____ à Genève lesquels, à défaut d'une place de parking, ne trouveraient pas preneur.

Ils estiment ainsi la perte de revenu locatif dont le locataire serait partiellement responsable à environ 270'000 fr. au 31 janvier 2004.

Outre le fait que la Cour de céans n'a pas à se substituer aux carences des nouveaux propriétaires qui ne pouvaient ignorer - à l'achat des actions relatives à l'immeuble concerné - l'existence de locations croisées entre les immeubles sis 9-11, rue _____ et 5-7, rue _____ à Genève, il

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du _____ - 8 -

n'apparaît pas que les premiers juges aient rendu une décision insatisfaisante en équité dans la mesure où, comme il ressort très justement du mémoire-réponse du locataire - et comme

ne le contestent pas les appelants - la société K_____ qui convoitait une surface complémentaire de 140 m² dans l'immeuble détenu par les appelants, a fini par prendre à bail lesdits locaux - y compris en l'absence de la place de parc querellée - à partir du 1er janvier 2003.

L'appel sera donc rejeté et le jugement confirmé.

E. 3

Aux termes de l'article 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Dans l'hypothèse de baux liés - confirmée dans le cas d'espèce - le bail de l'accessoire ne peut être résilié qu'avec le bail du principal (LACHAT, op. cit. p. 415).

Il a ainsi été admis qu'une résiliation portant uniquement sur l'accessoire est annulable (ACJ N° 1351 du 10.11.1997 dans la cause G. c/ Hoirie P.).

Le congé litigieux ne portant que sur la place de parking sise au sous-sol de l'immeuble rue _____ 9-11 à Genève, la décision des premiers juges emportant l'annulation du congé notifié le 19 décembre 2000 au bureau D_____, E_____ pour ledit parking sera confirmé et les appelants déboutés de leurs conclusions.

E. 4

A_____ et B_____ qui succombent seront condamnés solidairement au paiement d'un émolument en faveur de l'Etat.

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du _____ - 9 -

P a r c e s m o t i f s

L a C o u r

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1718/2003 rendu le 7 novembre 2003 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3088/2001-3-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

M. Stéphane Geiger, président, Mme Marguerite Jacot-des-Combes, M. François Chaix, juges, M. Pierre-Antoine Lapp, M. Olivier Lutz, juges assesseurs, Mme Muriel Rehfuss, greffier.

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