

GE_GERICHTE C/20354/2022 vom 25. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20354_2022

FR: GE_GERICHTE C/20354/2022 du 25 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE C/20354/2022 del 25 settembre 2025

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). 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). En l'espèce, le loyer mensuel dû sur la base du contrat de bail en cause s'élève à 1'150 fr., auxquels s'ajoutent 200 fr. pour les emplacements de parking, soit 1'350 fr. au total. En cas d'invalidité de la résiliation contestée, un congé n'aurait pu être donné, au plus tôt, que pour le 31 décembre 2023, de sorte que le contrat aurait subsisté pendant plus d'une année. La valeur litigieuse de 10'000 fr. est par conséquent atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte, sans qu'il soit nécessaire de déterminer si les art. 251 ss CO sont applicables.

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, a été introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée, de sorte qu'il est recevable (art. 130 et 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

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).

E. 2

2.1. 2.1.1 Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO). Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec

effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). Ce congé anticipé présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes (art. 257f al. 3 CO): le locataire a violé son devoir de diligence, le bailleur lui a adressé un avertissement écrit, nonobstant cet avertissement écrit, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence et le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (Lachat, *Le bail à loyer*, éd. 2019 p. 884, 885). Pour que le contrat puisse être résilié de manière anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 et 4 CO, il faut d'abord que le locataire contrevienne à son devoir de diligence. Cette contravention peut consister en une violation d'une clause contractuelle relative à l'usage des locaux: par exemple, une violation de l'interdiction d'héberger des animaux ou une utilisation des locaux à d'autres fins qu'initialement convenu (Lachat, *op. cit.*, p. 885). Pour que le bail puisse être résilié en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, la violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (Lachat, *op. cit.*, p. 885). Quand le locataire contrevient à la clause relative à la destination des locaux, le Tribunal fédéral n'exige pas que le bailleur démontre que le maintien du bail est insupportable (Lachat, *op. cit.* p. 890 et les références citées).

2.1.2 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO). Si les parties se sont mises d'accord sur tous les points essentiels, le contrat est réputé conclu, alors même que des points secondaires ont été réservés (art. 2 al. 1 CO). A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, 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. Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (interprétation subjective), 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 135 III 410 consid. 3.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (arrêts du Tribunal fédéral 4A_58/2018 du 28 août 2018 consid. 3.1 et 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 4.1.1.2).

2.1.3 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle

allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

E. 2.2

2.2.1 L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu l'existence d'un accord avec la bailleuse portant sur la possibilité pour elle de stocker du matériel sur la parcelle louée et de procéder à l'installation d'un portail permettant d'y accéder. Il appartenait à l'appelante de prouver ces faits. Il convient tout d'abord de relever que le contrat signé par les parties le 17 janvier 2022 portait sur une "surface de jardinage no. 1_____ à destination de jardin", ainsi que sur deux emplacements de parking. Le contrat précisait en outre que toute construction, modification ou installation que la locataire souhaitait faire sur la surface de jardinage devait être amovible et que le consentement écrit préalable de la bailleuse devait être obtenu avant toute modification ou aménagement sur la surface de jardinage. Le contrat spécifiait encore l'interdiction de tout "espace bétonné, briques, parpaings, pierres, barbecue béton etc.". Le contenu du contrat litigieux ne permet par conséquent pas de retenir que la surface en cause était destinée au stockage de matériaux (seul le tunnel situé sur ladite parcelle permettant l'entreposage de matériel, outils, produits ou machines) et l'appelante n'a fourni aucune explication utile sur les raisons pour lesquelles elle a apposé sa signature sur un contrat dont le contenu ne correspondait, selon elle, ni à sa volonté, ni à l'accord prétendument conclu avec sa partie adverse. Quoiqu'il en soit, il appartenait à l'appelante de démontrer qu'en dépit du texte clair du contrat de bail, un accord était intervenu avec l'intimée, laquelle lui avait accordé le droit de stocker du matériel sur la parcelle, hors tunnel, d'en modifier l'aménagement en y installant notamment des containers et de créer un accès inexistant au moment de la conclusion du contrat, avec pose d'un portail. Force est toutefois de constater que l'appelante a échoué à apporter la preuve d'un tel accord. Celui-ci ne peut en effet être déduit d'aucun échange écrit entre les parties antérieur à la conclusion du contrat du 17 janvier 2022, étant relevé que la correspondance concernant notamment l'installation du portail est postérieure de plusieurs mois à cette date. Aucun des témoins entendus par le Tribunal n'a par ailleurs assisté à des discussions entre les parties sur l'utilisation de la surface et l'installation d'un portail. Les déclarations du témoin H_____, pour le moins confuses, ont commencé par porter sur une autre surface que celle concernée par la résiliation de bail litigieuse. Pour le surplus, il n'a pas assisté à des discussions entre D_____ et F_____ portant sur l'objet du litige. Le témoin I_____ pour sa part n'a fait que répéter les propos que lui avait rapportés F_____, ce qui est également insuffisant pour retenir l'existence de l'accord allégué par l'appelante. Les seules déclarations de J_____, père de F_____, ne sont pas déterminantes compte tenu de ses liens de parenté avec l'administrateur de l'appelante. Il n'a par ailleurs pas précisé sur quelle base il pouvait affirmer qu'un accord de principe était intervenu s'agissant de l'installation d'un portail sur la parcelle litigieuse (participation directe à des discussions avec les intéressés ou reprise d'affirmations de son propre fils). Les déclarations de J_____ sont par ailleurs contredites par celles de K_____, gérant de l'immeuble en cause jusqu'au mois de juillet 2023, selon lequel il n'était pas question que la surface soit utilisée comme entrepôt; selon lui, la demande d'installer un portail avait été formulée après la conclusion du contrat de bail. Les déclarations de ce dernier témoin sont au demeurant corroborées par le contenu du courriel de l'appelante du 23 février 2022, par laquelle celle-ci sollicitait, plus d'un mois après la conclusion du bail, l'autorisation de la bailleuse d'installer un portail d'accès à la parcelle nouvellement louée. Ce courriel ne contient en effet aucune référence à un accord qui aurait été antérieurement conclu sur ce point avec l'intimée et ne mentionne pas même des discussions préalables. Or, si comme le soutient l'appelante, tel avait été le cas, elle n'aurait

pas manqué d'en faire état dans son courriel. C'est par conséquent à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelante n'était pas parvenue à prouver l'existence d'un accord avec l'intimée portant sur une utilisation de la parcelle autre que celle décrite précisément dans le contrat de bail et sur l'installation d'un portail d'accès à celle-ci.

E. 2.2.2

Il découle de ce qui précède que l'appelante n'était pas autorisée à modifier l'aménagement de la surface louée et à y installer des containers et un portail, de sorte que son comportement, qu'elle ne conteste pas en tant que tel, contrevenait de manière importante à l'usage pour lequel la parcelle avait été louée. L'appelante ne conteste pas davantage ne pas avoir donné suite aux deux mises en demeure reçues de l'intimée, qui lui impartissaient des délais pour remettre la chose louée dans son état initial. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante avait contrevenu à son devoir de diligence consistant en une violation des clauses contractuelles relatives à l'usage de la parcelle louée. Au vu de ce qui précède, l'intimée était fondée à résilier le contrat de bail sur la base de l'art. 257f CO, sans avoir par ailleurs à démontrer que le maintien du bail était devenu insupportable.

E. 3

Il reste toutefois à déterminer si le contrat pouvait être résilié avec effet immédiat ou moyennant le respect d'un délai minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, ce qui implique d'établir si la surface louée bénéficie de la protection accordée aux locaux commerciaux, question à laquelle le Tribunal a répondu par la négative.

E. 3.1.1

Sont assimilées aux logements ou aux locaux commerciaux les choses dont l'usage est cédé avec ces logements ou ces locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO; art. 1 OBLF). Des biens immobiliers peuvent être assimilés à des logements ou à des locaux commerciaux, telles leurs dépendances: greniers, caves, mansardes, locaux de bricolage, garages, places de parc, terrains, jardins, etc. Le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature, de leur lien fonctionnel et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le logement ou le local commercial. Peu importe que l'accessoire soit, ou non, 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 logement ou du local commercial, les parties aux deux contrats doivent être les mêmes (Lachat, op. cit., p. 146).

E. 3.1.2

Pour le Tribunal fédéral, le fait que l'usage d'un accessoire soit cédé avec un logement ou un local commercial, au sens de l'art. 253a al. 1 CO ne signifie pas que les contrats soient indissociablement liés et ne puissent pas être résiliés séparément (Lachat, op. cit., p. 844).

E. 3.1.3

Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 ou 4 CO ne sont pas réunies, la résiliation est inefficace (nulle). Une telle résiliation inefficace ne peut pas être convertie en un congé ordinaire (Lachat, op. cit., p. 893 et 894).

E. 3.2.1

En l'espèce, le Tribunal a considéré que la surface litigieuse ne pouvait être considérée comme l'accessoire des locaux et terrains loués en 2014, au motif que le second contrat avait été conclu huit ans après le premier et que les deux contrats ne comportaient aucune clause ayant pour effet de les relier spécifiquement entre eux. En outre, la surface litigieuse étant destinée à l'usage de jardin et non d'espace de stockage, elle n'était d'aucune utilité aux surfaces commerciales faisant l'objet du bail de 2014. Le fait que les parties aient conclu deux contrats séparés, à plusieurs années d'intervalle, n'est toutefois pas déterminant pour la qualification de l'accessoire. Il sera par ailleurs retenu que l'appelante a conclu le contrat de bail litigieux pour la seule raison qu'elle était déjà locataire de locaux, d'une surface extérieure et d'une parcelle à usage de parking, attenants à la surface litigieuse, dans lesquels elle exploite son activité commerciale. Quand bien même il a été retenu ci-dessus que l'appelante n'était pas autorisée à modifier l'aménagement de ladite surface, d'y installer des containers et de créer une entrée jusque-là inexistante, il n'en demeure pas moins qu'elle avait l'intention de l'utiliser dans le cadre de son activité, étant relevé que, conformément à ce qui est mentionné dans le contrat de bail, le tunnel présent sur la parcelle était mis à disposition pour le rangement de machines, d'outils, de produits et de matériel, ce qui présentait une utilité manifeste pour l'appelante; il en va de même des emplacements de parking. Au vu de ce qui précède, la surface litigieuse doit être considérée comme un accessoire des locaux et surfaces loués précédemment par l'appelante. Conformément à l'art. 257f a. 3 in fine CO, l'intimée aurait donc dû résilier le contrat de bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois et non avec effet immédiat. Compte tenu du non-respect de ce qui précède, la résiliation est inefficace, à savoir nulle. L'appel est par conséquent fondé, le jugement attaqué sera annulé et il sera constaté que le congé extraordinaire donné avec effet immédiat est inefficace.

E. 3.2.2

L'intimée ayant toutefois notifié, outre une résiliation avec effet immédiat, également une résiliation ordinaire pour l'échéance du 31 décembre 2022, la cause sera renvoyée au Tribunal afin qu'il se prononce sur la validité de ladite résiliation.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 mars 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/84/2025 rendu le 27 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20354/2022■11-OSB. Au fond : Annule le jugement attaqué et cela fait : Constate l'inefficacité de la résiliation extraordinaire notifiée le 13 septembre 2022 par B_____ SA à A_____ SA relative au contrat de bail à loyer portant sur la surface de jardinage no. 1_____ à destination de jardin (bail de 2022), située n°_____, chemin 4_____, [code postal] C_____. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour suite d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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. cf. consid. 1.2

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