

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11029/2014

ACJC/242/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 6 MARS 2017**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 février 2016, comparant par Me Philippe JUVET, avocat, rue de la Fontaine 2, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.03.2017.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement du 12 février 2016, notifié le 15 juin 2016 aux parties, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la demande de A\_\_\_\_\_ du 17 avril 2015 à l'encontre de B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevables les conclusions de B\_\_\_\_\_ en restitution et évacuation (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Il est en outre mentionné que la décision pouvait faire l'objet d'un recours par devant la Cour de justice dans un délai de 30 jours.

**b.** En substance, les premiers juges ont retenu que les parties étaient liées par un contrat de prêt à usage, et non par un contrat de bail, A\_\_\_\_\_ admettant ne jamais avoir payé de loyer pour les box litigieux. En conséquence, le Tribunal n'était pas compétent à raison de la matière.

- B. a.** Par acte déposé le 14 juillet 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) forme appel, subsidiairement recours, contre ce jugement. Il conclut, préalablement, à ce qu'il soit constaté que les parties sont liées par un contrat de bail portant sur le box n° 1 et sur le box n° 2 sis \_\_\_\_\_ à Genève. Principalement, il conclut à l'annulation du jugement du Tribunal du 12 février 2016, en ce qu'il déclare irrecevable la demande qu'il a déposée le 17 avril 2015, et, cela fait, à ce qu'il soit constaté que les congés notifiés le 21 mai 2014 pour les deux box précités sont nuls, inefficaces, voire annulables. Subsidiairement, il conclut à l'annulation du jugement querellé et, cela fait, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dans tous les cas, il conclut au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la condamnation de celle-ci en tous les dépens et frais de justice.

Il produit une pièce nouvelle, soit un arrêt de la Cour du 24 juin 2016, dans la cause C/1\_\_\_\_\_.

**b.** Dans sa réponse du 14 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) conclut au rejet de l'appel, subsidiairement du recours, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant de toutes autres conclusions. Elle conclut, si mieux n'aime la Cour, à ce qu'il soit dit et constaté que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail portant sur la location d'un box n° 1 et d'un box n° 2 situés au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à restituer sans délai à B\_\_\_\_\_ les box précités et au déboutement de l'appelant de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, elle conclut à la validation des congés donnés à A\_\_\_\_\_ le 20 mai 2014 pour le 30 juin 2014 portant sur lesdits box et au déboutement de ce dernier de toutes autres ou contraires conclusions.

**c.** Par réplique du 5 octobre 2016, l'appelant conclut principalement à l'annulation du jugement entrepris, et, cela fait, au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction sur l'existence d'un bail portant sur les box n° 1, n° 2 sis \_\_\_\_\_ et sur la validité des congés. Subsidiairement, il conclut à l'annulation du jugement entrepris et, cela fait, à ce qu'il soit constaté que les congés notifiés le 21 mai 2014 pour les deux box précités sont nuls, inefficaces, voire annulables, et au déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions. Sur appel joint ou recours joint, il conclut à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il s'en rapporte à justice quant à la recevabilité de l'appel ou du recours joint de B\_\_\_\_\_ et au déboutement de cette dernière de toutes ses conclusions. Dans tous les cas, il conclut à la condamnation de B\_\_\_\_\_ en tous les dépens et frais de justice.

**d.** Dans une duplique du 11 novembre 2016, l'intimée persiste dans ses précédentes conclusions.

**e.** Les parties ont été avisées le 14 novembre 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 1<sup>er</sup> octobre 1984, B\_\_\_\_\_, propriétaire, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ci-après : l'immeuble). Figure sur le contrat au titre de dépendance une cave.

Les locaux sont destinés à l'usage d'habitation familiale.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> octobre 1984 au 30 septembre 1985, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 10'800 fr.

**b.** Les parties sont également liées par un contrat du 28 avril 1987 portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces au 2<sup>ème</sup> étage du même immeuble, ainsi que sur une cave n° 9 au sous-sol, à titre de dépendance.

Comme pour le premier appartement, les locaux sont destinés à l'usage d'habitation familiale.

Ce deuxième bail a été conclu pour une durée de trois ans, du 1<sup>er</sup> janvier 1987 au 31 décembre 1989, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 12'600 fr.

**c.** Vers 1990, un parking souterrain a été construit sous l'immeuble, lequel comprend des box et des places de parc.

---

A\_\_\_\_\_ dispose depuis la construction du parking des box n° 1 et 2 au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble, ainsi que d'un 3<sup>ème</sup> box au 2<sup>ème</sup> sous-sol, pour lesquels il n'a jamais payé de loyer.

Le loyer des appartements dont il est locataire n'a pas été modifié en raison de la mise à disposition des box.

**d.** Sur un relevé de l'encaissement des loyers au 31 décembre 1992 relatif à l'immeuble, C\_\_\_\_\_, société exploitée par A\_\_\_\_\_, apparaît comme locataire de dix-huit emplacements entre le 1<sup>er</sup> et le 7<sup>ème</sup> sous-sol. Le loyer annuel d'une place au 1<sup>er</sup> sous-sol est de 34'800 fr., dont 17'400 fr. encaissés du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 1992. Pour les autres places il est indiqué "inclus" dans la rubrique "encaissements".

Sur un état des encaissements au 31 décembre 2001 de l'immeuble, D\_\_\_\_\_ apparaît en lieu et place de C\_\_\_\_\_ pour dix-huit emplacements. Le loyer encaissé pour une place au 1<sup>er</sup> sous-sol est de 27'120 fr. du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2001. Il est mentionné "loyer inclus" pour les autres emplacements loués par D\_\_\_\_\_. Figurent également sur ce document les noms de locataires de places sises également entre le 1<sup>er</sup> et le 7<sup>ème</sup> sous-sol et la mention d'un loyer annuel oscillant entre 2'400 fr. et 3'600 fr., aucun montant n'apparaissant cependant comme encaissé.

E\_\_\_\_\_, administrateur de B\_\_\_\_\_, a indiqué au Tribunal avoir vu un contrat de bail datant de 1992 entre C\_\_\_\_\_ et la société, mais ignorait ce qu'il advenait alors des loyers payés.

A\_\_\_\_\_ a expliqué qu'à l'origine, afin d'éviter que les baux des parkings et des appartements ne soient liés, tous les emplacements avaient été loués par l'intimée à sa société C\_\_\_\_\_, devenue D\_\_\_\_\_. Sa société sous-louait ensuite les emplacements aux locataires d'appartements dans l'immeuble. Il ignorait si des non-locataires pouvaient également bénéficier d'un emplacement, dans la mesure où une régie se chargeait de la gestion.

Il ressort d'un compte rendu de la séance du Conseil d'administration de B\_\_\_\_\_ du 22 juin 2007 que A\_\_\_\_\_, alors administrateur de cette société, a demandé que la mention D\_\_\_\_\_ figurant sur l'état locatif soit modifiée, s'agissant des box occupés par les membres de sa famille. F\_\_\_\_\_ a réclamé à A\_\_\_\_\_ la restitution du box n° 1, ce que celui-ci a refusé.

Dans un relevé de l'encaissement des loyers de l'immeuble au 31 décembre 2013, B\_\_\_\_\_ apparaît comme locataire de trois emplacements au 1<sup>er</sup> sous-sol et de cinq autres au 2<sup>ème</sup> sous-sol, avec la mention "loyer inclus". Le loyer annuel des autres locataires d'emplacements au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sol varie entre 2'400 fr. et 3'600 fr. et apparaît comme encaissé.

E\_\_\_\_\_ a indiqué que les places portant la mention B\_\_\_\_\_ étaient utilisées par la famille G\_\_\_\_\_.

A\_\_\_\_\_ a allégué dans sa réplique, à l'appui du relevé précité au 31 décembre 2013, que le parking sous l'immeuble contenait plus de places qu'il n'y avait d'appartements et qu'à cette date, cinq box ou places étaient loués par des personnes ne louant pas d'appartement dans l'immeuble.

**e.** Lors de sa séance du 1<sup>er</sup> mai 2014, le Conseil d'administration de B\_\_\_\_\_ a décidé de réattribuer les box n° 1 et 2, A\_\_\_\_\_ étant invité à les libérer sous quinzaine. Un mandat a été donné dans ce sens à la régie chargée de la gestion de l'immeuble.

**f.** Par avis de résiliation du 20 mai 2014, l'intimée, représentée par \_\_\_\_\_ a résilié les baux des deux box pour le 30 juin 2014, "conformément à la décision du Conseil d'administration".

**g.** Les congés ont été contestés en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et les causes enregistrées sous les numéros C/11029/2014 et C/11030/2014. Non conciliées le 20 mars 2015, les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 17 avril 2015 et jointes sous le numéro C/11029/2014 par ordonnance du 31 juillet 2015.

A\_\_\_\_\_ a conclu à la constatation de la nullité, subsidiairement à l'annulabilité des congés concernant les box n° 1 et 2 sis \_\_\_\_\_ à Genève. Plus subsidiairement, il a conclu à une prolongation de bail jusqu'à droit jugé dans la procédure successorale C/2\_\_\_\_\_.

B\_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'il soit dit et constaté que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail portant sur la location d'un box n° 1 et d'un box n° 2 situés au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à lui restituer sans délai lesdits box et au déboutement de ce dernier de toutes autres conclusions. Subsidiairement, elle a conclu à la validation des congés portant sur les box précités. Reconventionnellement, elle a conclu à l'évacuation immédiate de A\_\_\_\_\_ des box.

Dans une réplique du 6 octobre 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu préalablement à ce qu'il soit constaté que les parties sont liées par un contrat de bail portant sur les box n° 1 et 2, et à l'admission de la compétence du Tribunal des baux et loyers. Il a pour le surplus persisté dans ses conclusions antérieures.

**h.** Les parties ont été entendues par le Tribunal lors de l'audience du 12 février 2016, à l'issue de laquelle l'appelant a conclu à la compétence du Tribunal, et l'intimée à l'incompétence de celui-ci. La cause a été gardée à juger sur la question de la compétence à raison de la matière.

---

## 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 (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, 2<sup>ème</sup> 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).

**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).

**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.

---

**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).

**2.** L'appelant a produit une pièce nouvelle.

**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).

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

**3.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les box n° 1 et 2 sis au 1<sup>er</sup> 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.

### **3.1**

**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.

**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).

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).

**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).

**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

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.

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).

\* \* \* \* \*

**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.*