

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17809/2010

ACJC/1285/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 OCTOBRE 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (VD), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 novembre 2013, comparant par Me Bastien Geiger, avocat, 5, rue Prévost-Martin, case postale 60, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant par Me William Dayer, avocat, 11, rue d'Italie, case postale 3170, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.10.2014.

---

---

**EN FAIT**

A. Par jugement du 22 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 29 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a ordonné la jonction des causes C/1\_\_\_\_\_, C/2\_\_\_\_\_ et C/3\_\_\_\_\_ sous la cause C/1\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevables les conclusions de A\_\_\_\_\_ en libération de la garantie bancaire (ch. 2), a déclaré valable le congé donné par B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ le 18 juin 2010 pour le 30 septembre 2010 concernant les six box pour chevaux sis \_\_\_\_\_ (GE ; ch. 3), a réduit le loyer desdits box de 250 fr. par mois du 18 juin 2010 au 30 septembre 2010 (ch. 4), a condamné B\_\_\_\_\_ à restituer à A\_\_\_\_\_ le trop-perçu en résultant, soit la somme de 875 fr. (ch. 5), a condamné B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ la somme de 4'050 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010 (ch. 6), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés (compte 14L 2010 000108) pour les mois de juillet à septembre 2010 en faveur de B\_\_\_\_\_ et de libérer le solde des loyers consignés (loyers des mois d'octobre 2010 à janvier 2011) en faveur de A\_\_\_\_\_ (ch. 7), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8), a condamné les parties, pour moitié chacune, au paiement des débours à hauteur de 50 fr. (taxe témoin C\_\_\_\_\_ ) (ch. 9), a dit que la procédure était gratuite (ch. 10) et a indiqué les voies de droit (ch. 11).

En substance, les premiers juges ont retenu que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial, mais sur une autre installation analogue à une chambre meublée ou une place de stationnement (art. 266e CO), s'agissant des six box pour chevaux remis à bail à l'appelante.

Forts de cette constatation, les premiers juges ont considéré que les articles 271ss CO, relatifs à la protection contre les congés abusifs, n'étaient pas applicables, si bien qu'ils en ont déduit la validité du congé donné pour le 30 septembre 2010.

C'est en se fondant sur cette même constatation que les premiers juges ont statué sur les autres prétentions de l'appelante, que celle-ci fondait sur les articles 259ss CO (défauts pendant le bail).

B. a. Par acte déposé le 17 janvier 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la nullité du congé qui lui a été donné le 18 juin 2010 soit constatée, à ce qu'il soit dès lors constaté que le bail a pris formellement fin le 31 janvier 2011, à ce qu'une réduction de loyer de 100% lui soit octroyée du 18 juin 2010 au 31 janvier 2011, à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamné à lui rembourser le loyer correspondant à la période du 18 au 30 juin 2010, soit 600 fr., avec intérêts à 5% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010, à ce que B\_\_\_\_\_ soit également condamné à lui payer la somme de 54'070 fr. 10, avec intérêts à 5% à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2010, à titre de dommages-intérêts, à ce que la consignation des loyers de juillet 2010 à janvier 2011 soit validée, à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers du Palais de Justice de libérer les loyers en

---

question en sa faveur et à ce que la libération de sa garantie de loyer à hauteur de 4'855 fr. 25, constituée auprès de la banque D\_\_\_\_\_ sur le compte n° 4\_\_\_\_\_ soit également libérée en sa faveur.

**b.** Dans sa réponse du 18 février 2014, B\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Par mémoire du 12 mars 2014, l'appelante a répliqué.

Simultanément à sa réplique, l'appelante a déposé deux nouvelles pièces, soit des attestations de tiers, portant sur la question du prix de location de box pour chevaux dans d'autres manèges.

Elle indique que les attestations en question, datées toutes deux du 4 mars 2014, viennent d'être mises en sa possession.

**d.** L'intimé a dupliqué en date du 27 mars 2014.

**e.** Les parties ont été avisées le même jour de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** B\_\_\_\_\_ est propriétaire du manège sis \_\_\_\_\_ (Genève).

**b.** A une date non spécifiée, B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, et A\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de six box pour chevaux situés au manège de B\_\_\_\_\_.

**c.** Le préambule du contrat mentionnait que B\_\_\_\_\_ était en litige avec son fils, E\_\_\_\_\_, depuis de nombreuses années, étant précisé que le premier avait loué le manège au second, à l'exception de plusieurs box. Le bail de E\_\_\_\_\_ avait pris fin le 31 juillet 2008 et une procédure en évacuation était pendante contre lui; dans l'intervalle, toutefois, le précité occupait toujours les installations du manège, notamment le manège couvert, le paddock en sable, la piste de galop et les parcs.

A cet égard, l'art. 4 du bail stipulait ce qui suit :

*"A bien plaisir, A\_\_\_\_\_ pourra disposer des installations du manège, à charge pour elle de trouver un accord avec E\_\_\_\_\_ concernant leur utilisation, étant précisé que E\_\_\_\_\_ doit afficher les horaires de ses cours une semaine à l'avance en prenant soin de réserver des plages pour les clients de B\_\_\_\_\_, à concurrence d'un tiers du temps utile.*

*Le présent contrat ne porte toutefois que sur la location de box à l'exclusion de toutes autres installations et A\_\_\_\_\_ ne pourra émettre aucune prétention les concernant, notamment en cas de difficultés qui pourraient lui être faites par E\_\_\_\_\_.*

*Cette autorisation accordée à bien plaisir est donnée à A\_\_\_\_\_ jusqu'à la libération des installations par E\_\_\_\_\_."*

Par ailleurs, le bailleur mettait à disposition de la locataire un emplacement pour le stockage du foin, de la paille et de la nourriture pour chevaux, de même qu'une aire pour le dépôt d'une remorque pour le fumier (art. 5).

La locataire se chargeait de l'évacuation du fumier (art. 6) et s'engageait à nourrir le cheval du bailleur et à curer son box, les frais de litière et de nourriture étant à la charge de la locataire (art. 7).

Le contrat était conclu pour une durée indéterminée, dès le 1<sup>er</sup> août 2009, chaque partie pouvant le dénoncer moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois (art. 1 et 2).

Le prix de location mensuel était fixé à 250 fr. par box (art. 1) et la locataire s'engageait à constituer une garantie bancaire de 4'842 fr., correspondant à trois mois de loyer, TVA incluse, d'ici le 31 juillet 2009 (art. 2).

**d.** A \_\_\_\_\_ est écuyère de profession et dispense des cours d'équitation, ce que le bailleur n'a jamais contesté.

A compter du mois d'août 2009, l'appelante a ainsi placé six chevaux dans les box loués et utilisé les parties communes du manège de B \_\_\_\_\_ pour donner ses cours d'équitation, sous l'enseigne "F \_\_\_\_\_".

**e.** Quelques mois après, différents litiges sont survenus entre les parties portant à la fois sur des défauts de la chose louée, des demandes de dommages-intérêts, une demande en paiement d'arriérés de loyer et une résiliation de bail notifiée par B \_\_\_\_\_.

**f.** Le 23 juillet 2010, A \_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une "action en constatation de la nullité du congé, en dommages-intérêts, en validation de la consignation et, subsidiairement, en constatation du non respect du délai de congé".

La requête a été scindée en trois numéros de cause, à savoir C/1 \_\_\_\_\_ (contestation du congé), C/2 \_\_\_\_\_ (demande en dommages-intérêts), C/3 \_\_\_\_\_ (validation de la consignation du loyer).

**g.** Par la suite, les différentes causes ont été portées devant le Tribunal.

Le Tribunal a procédé à l'audition des parties ainsi qu'à celles de plusieurs témoins.

Dans ses dernières écritures, B \_\_\_\_\_ a conclu à ce que l'appelante soit condamnée à lui verser la somme de 4'500 fr. à titre de loyers impayés de juillet à septembre 2010 et à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer la somme précitée en sa faveur.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

---

## EN DROIT

**1. 1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

**1.2** 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

**1.3** En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

**1.4** 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.

**1.5** 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. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, les pièces produites par l'appelante conjointement à son mémoire de réplique ne satisfont pas à ces conditions, dans la mesure où celle-ci aurait parfaitement pu solliciter les attestations en question lorsque la procédure était pendante devant le Tribunal des baux et loyers ou faire entendre leurs signataires en qualité de témoins.

Ces pièces sont dès lors irrecevables.

**3. 3.1** Les premiers juges ont fondé leur décision sur la prémisse que l'objet du bail n'était pas un local commercial, mais une autre installation analogue à une chambre meublée ou une place de stationnement (art. 266e CO), étant donné la teneur du contrat signé par les parties et le montant du loyer convenu.

Par local commercial, il faut comprendre tout local qui sert à l'exploitation d'une activité commerciale ou, au sens large, à l'exercice d'une activité professionnelle (ATF 118 II 40 consid. 4). Il doit ainsi s'agir essentiellement de locaux, à savoir

d'espaces fixés durablement et délimités de manière horizontale et verticale (installations tridimensionnelles), respectivement de bâtiments plus ou moins fermés (ATF 124 III 108 consid. 2b). Un kiosque ou une baraque servant au commerce de marrons ont la qualité de local commercial, même si ces constructions sont en règle générale ouvertes d'un côté ou comportent de grandes ouvertures (ATF 124 III 108 consid. 2b).

Un local qui n'abrite que les loisirs d'un individu (ou de quelques personnes), sans qu'il n'y soit exercé une quelconque activité lucrative n'est pas commercial, ce qui peut notamment être le cas d'une écurie pour chevaux (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 124). C'est la volonté des parties, généralement exprimée dans la clause définissant la destination des locaux, qui est déterminante (LACHAT, *op. cit.*).

Si des box pour chevaux entrent dans la catégorie des autres installations analogues à une chambre meublée ou une place de stationnement (art. 266e CO), la doctrine unanime retient que lorsque la location est faite à titre professionnel, notamment pour l'exploitation d'un manège, il s'agit alors d'un local commercial, les délais et termes de l'art. 266d CO trouvant notamment application (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n. 22 ad art. 266b-266f CO et références citées).

Enfin, dans un arrêt bâlois, publié à la *Mietrechtspraxis* (mp 1/14 p. 52), il a été retenu qu'un local servant à l'épanouissement personnel du locataire ou au déploiement de ses activités économiques doit être considéré comme un local commercial.

**3.2** Selon l'art. 18 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 leur convention.

**3.3** En l'espèce, le caractère tridimensionnel, à savoir un espace délimité de manière horizontale et verticale des box litigieux et leur rattachement au sol de manière durable, de même que l'utilisation à des fins commerciales de ceux-ci n'est pas contesté par les parties. Il n'est par ailleurs pas contesté que les deux parties avaient convenu que les box litigieux seraient exploités dans le cadre de l'activité commerciale de l'appelante, à savoir l'exploitation de son école d'équitation. Cet accord a au demeurant été concrétisé en 2009 et 2010, puisque les chevaux logeant dans les box en question ont bien été utilisés comme montures pour les cours d'équitation dispensés par l'appelante.

Peu importe à cet égard que le bail ne porte que sur les box eux-mêmes ou sur l'ensemble du manège (manège couvert, paddock en sable, piste de galop et parcs), cette question n'étant déterminante que dans le cadre de l'examen des prétentions en réduction de loyer et en dommages-intérêts de l'appelante, mais non pour déterminer s'il s'agit ou non d'un bail portant sur un local commercial, cette

qualité devant déjà être admise pour la location des seuls box, pour autant qu'ils soient loués à des fins commerciales, comme c'est le cas en l'espèce.

Il y a dès lors lieu de considérer que les parties sont bel et bien liées par un bail portant sur un local commercial, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges.

4. A teneur de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels. Le but du renvoi est notamment d'éviter aux parties des inconvénients du fait qu'une seule instance aurait tranché des questions importantes de fait et de droit (arrêt de la Cour d'appel du Canton de Bâle-Campagne du 13 août 2013; 400 13 159 consid. 4.3).

En vertu du principe du double degré de juridiction et dans la mesure où le Tribunal des baux et loyers a fondé l'ensemble de son raisonnement sur le postulat, erroné, qu'il ne s'agissait pas d'un local commercial, il convient d'annuler le jugement entrepris et de renvoyer la cause aux premiers juges, afin qu'une nouvelle décision soit rendue, dans le sens des considérants.

5. 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 17 janvier 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1352/2013 rendu le 22 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17809/2010-1-D.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour 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 et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 à 15'000 fr.*