

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19271/2015

ACJC/1624/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 12 DECEMBRE 2016**

Entre

**Monsieur A.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE) et **Monsieur B.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mai 2016, comparant en personne,

et

**Madame C.**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (France), et **Monsieur D.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.12.2016.

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/479/2016 du 19 mai 2016, expédié pour notification aux parties le 25 mai suivant, le Tribunal des baux et loyers a constaté que le contrat de bail liant C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ à B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ et portant sur l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de F.\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), comprend la jouissance exclusive du WC et du dépôt situés dans la buanderie, ainsi que la jouissance commune de la buanderie (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les locataires étaient les seuls à disposer des clés permettant d'accéder au dépôt et au WC séparé; le gérant de l'immeuble avait confirmé que le salon de coiffure avait la jouissance exclusive de ces locaux, situation qui prévalait également avec le locataire précédent. Dès lors, ces deux objets faisaient partie intégrante du contrat de bail et les locataires avaient un droit d'usage exclusif de ceux-ci.

- B. a.** Par acte expédié le 1<sup>er</sup> juillet 2016 au greffe de la Cour de justice, B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la Cour constate que le contrat de bail liant les parties ne comprenait pas la jouissance exclusive de la buanderie, du WC et du local inclus dans celle-ci, ordonne en conséquence à C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ de procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local situés dans l'immeuble sis rue de F.\_\_\_\_\_, de tout objet ou de tout meuble leur appartenant, dans un délai de cinq jours à compter du prononcé de l'arrêt et à ce qu'elle dise qu'ils sont autorisés à procéder eux-mêmes à l'évacuation des locataires de la buanderie, du WC et du local. B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ ont également requis le prononcé de mesures d'exécution (astreinte et amende).

A l'appui de leur appel, B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ ont fait grief aux premiers juges d'avoir pêle-mêle violé leur droit de propriété et leur droit d'être entendus, et d'avoir versé dans l'arbitraire, en retenant que le dépôt et le WC faisaient partie du contrat de bail. Ils ont fait valoir que ledit contrat ne comportait aucune mention de ceux-ci, dès lors qu'ils devaient être laissés à la disposition de l'ensemble des locataires de l'immeuble, et non à C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ exclusivement.

B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ ont versé deux nouvelles pièces, soit une pétition des locataires de l'immeuble du 15 juin 2016 (n. 17) et un courrier de l'Office cantonal de l'énergie du 11 janvier 2016 (n. 18).

- b.** Dans leur réponse du 1<sup>er</sup> septembre 2016, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision entreprise. Le Tribunal avait, à bon droit, retenu que le dépôt et le WC faisaient partie du bail et son appréciation des preuves n'était pas critiquable. Ils ont réaffirmé avoir besoin, dans le cadre de

---

leur activité professionnelle, d'utiliser chaque jour la buanderie (nettoyages quotidiens et préparation de produits).

C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont produit une pièce nouvelle, soit un avis de prochaine clôture du Ministère public du 5 juillet 2016.

**c.** Par réplique du 3 octobre 2016, B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont versé à la procédure deux pièces nouvelles, soit un courrier adressé par B.\_\_\_\_\_ au conseil des locataires le 2 septembre 2016 (n. 20) et un arrêt de la Chambre pénale de recours de la Cour de justice du 29 août 2016 (n. 21).

**d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 9 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de leur droit de duplique.

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

**a.** Par transfert de bail du 13 décembre 1999, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ sont devenus locataires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000 d'une arcade de 16m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de F.\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), à l'usage d'un salon de coiffure.

C.\_\_\_\_\_ exploite dans les locaux un salon de coiffure par le biais de la société C.\_\_\_\_\_ COIFFURE SA dont elle est l'administratrice.

Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 19 juillet 2011, le bail a été reconduit pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> septembre 2012 au 31 août 2017.

Le loyer annuel des locaux, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 12'000 fr., dès le 1<sup>er</sup> septembre 2012.

Il ressort du contrat de bail transféré que les locaux "ont pour dépendances individuelles celles que comportent les locaux" (art. 1<sup>er</sup> du contrat); l'usage des installations et dépendances communes n'a pas été complété (art. 1<sup>er</sup>); "l'ancienne machine à laver le linge est cédée à bien plaie et gratuitement aux locataires. La jouissance, aussi bien que l'entretien, lui en incombent dès lors totalement" (art. 28).

Le salon de coiffure possède une porte d'entrée qui donne dans le hall de l'immeuble. De l'autre côté du hall se trouve la buanderie dans laquelle se situent un local que les locataires nomment "laboratoire" ainsi qu'un WC.

Le procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 23 décembre 1999 mentionne l'existence d'un WC séparé et d'un dépôt, dont les clés, de même que celle de la

chaufferie, ont été remises aux locataires. Sous la partie "balcon/dépendance", seule est mentionnée l'absence de "cave" et "grenier".

**b.** C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ sont également locataires d'un studio au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, dans lequel C.\_\_\_\_\_ exploite un salon de beauté et d'esthétique, également par le biais de sa société C.\_\_\_\_\_ COIFFURE SA.

**c.** Ayant constaté que la chaufferie et la buanderie étaient encombrées par divers objets appartenant au salon de coiffure, G.\_\_\_\_\_, employé de la régie représentant le propriétaire de l'immeuble, a, par courrier du 14 janvier 2003, rappelé aux locataires qu'il était strictement interdit d'entreposer quelque matériel que ce soit dans les locaux communs et que la buanderie devait être accessible à tous les locataires du bâtiment.

Par courrier du 13 octobre 2003, la régie a imparti aux locataires un délai au 27 octobre 2003 pour débarrasser leurs effets personnels de la buanderie.

**d.** Le 14 octobre 2003, H.\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble concerné.

**e.** C.\_\_\_\_\_ a été en charge de la conciergerie de l'immeuble du 1<sup>er</sup> mars 2010 au 31 mai 2014.

**f.** Par pli du 12 décembre 2012, la régie, relevant que la buanderie était devenue au fil du temps une annexe de l'arcade au détriment des autres locataires de l'immeuble, a requis de C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ qu'ils branchent leurs appareils ménagers (machine à laver, machine à café, etc.) sur leur propre compteur et qu'ils entreposent leur vélo dans leurs locaux privés, avant le 19 décembre 2012.

Par courrier du 10 février 2014, la régie a sollicité des locataires qu'ils "restitu[ent] la buanderie à l'immeuble, telle qu'elle était à l'origine".

Le 4 avril 2014, la régie a mis en demeure les locataires de libérer la buanderie de l'immeuble, avec effet immédiat.

**g.** A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont devenus propriétaires de l'immeuble concerné au mois de juillet 2015.

**h.** Dans une pétition du 22 juillet 2015, quatre habitants de l'immeuble en cause se sont plaints à B.\_\_\_\_\_ des désagréments causés par le salon de coiffure, soit notamment, du fait que la buanderie n'était très souvent pas accessible vu les objets entreposés par les exploitants du salon de coiffure et que les employés occupaient cet endroit pour y manger et y boire.

---

Une deuxième pétition au contenu relativement similaire a été adressée à B. \_\_\_\_\_ le 30 septembre 2015.

**i.** Par courrier du 24 juillet 2015, B. \_\_\_\_\_ a informé les locataires de ce qu'il était devenu le nouveau propriétaire de l'immeuble et a sollicité le débarras de la buanderie, afin que des travaux de nettoyage puissent être faits et en vue de travaux de réfection à venir, ainsi que l'indication de trois propositions d'un jour d'utilisation de celle-ci.

Les locataires se sont opposés à cette demande le 29 juillet 2015, rappelant que la buanderie faisait partie des locaux loués à teneur du contrat de bail.

Par pli du 31 juillet 2015, B. \_\_\_\_\_ a imparti aux locataires un délai au 5 août 2015 pour débarrasser leurs affaires de la buanderie et du local réservé à l'entreprise de nettoyage.

Le 4 août 2015, B. \_\_\_\_\_ a réitéré sa demande en impartissant un délai aux locataires jusqu'au 6 août 2015.

**j.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 6 août 2015 au Tribunal des baux et loyers (cause C/16141/2015), les locataires ont conclu à ce que le Tribunal fasse interdiction à B. \_\_\_\_\_ de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'article 292 CP, qu'il fasse interdiction à B. \_\_\_\_\_ de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'article 292 CP, et qu'il renonce en l'état à entendre B. \_\_\_\_\_ et à exiger des sûretés des locataires, avec suite de dépens.

Par ordonnance du 6 août 2015 (JTBL/874/2015, cause C/16141/2015), le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a fait interdiction à B. \_\_\_\_\_ de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, occupés par les locataires, de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous la menace des peines prévues par l'article 292 CP, ces mesures étant valables jusqu'au prononcé de la décision principale sur mesures provisionnelles.

**k.** Par ordonnance du 18 août 2015 sur mesures provisionnelles (JTBL/914/2015, cause C/16141/2015), le Tribunal a modifié les qualités de la partie baillesse, en ce sens que B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ étaient défendeurs à cette procédure, a fait interdiction aux bailleurs de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus ou de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle, sous menace des peines prévues par l'article 292 CP, et a imparti aux locataires un délai de 30 jours dès la notification de cette décision pour le dépôt de leur demande en validation des mesures provisionnelles.

**l.** Par avis officiels du 19 août 2015, le bail de l'arcade a été résilié pour le 30 septembre 2015, subsidiairement pour le 29 février 2016 et, plus subsidiairement encore pour le 31 août 2017.

Les bailleurs ont motivé ces congés par les violations graves et continues par les locataires de leurs obligations contractuelles, soit, entre autres, leur refus injustifié d'évacuer la buanderie des objets leur appartenant en vue du nettoyage et de la réfection de celle-ci et l'utilisation abusive de ladite buanderie et des autres parties communes.

**m.** Le 24 août 2015, plusieurs personnes, parmi lesquelles B.\_\_\_\_\_, sont entrées de manière agressive dans le salon de coiffure, la buanderie, les WC et le petit local, photographiant sans autorisation les installations électriques présentes.

**n.** Le 25 août 2015, une entreprise d'électricité a rendu un rapport duquel il ressort qu'une ligne d'alimentation avait été tirée à partir de l'arcade et permettait de soutirer de l'électricité de la boîte de jonction des installations d'éclairage. Par ailleurs, les appareils appartenant aux locataires (machine à café, machine à laver le linge et micro-ondes) étaient raccordés sur le compteur de l'immeuble et non sur leur propre compteur d'énergie.

Le même jour, les locataires ont constaté que les lumières et les prises électriques utilisées dans la buanderie, le WC et son local avaient été débranchées et siliconées de manière professionnelle durant la nuit, de sorte à les rendre totalement inutilisables, alors que la lumière et la prise de la machine à laver destinée aux autres locataires de l'immeuble étaient restées intactes.

**o.** Par courrier du 26 août 2015, B.\_\_\_\_\_ a notamment mis en demeure les locataires de lui fournir tous les renseignements utiles sur les installations électriques qu'ils avaient effectuées et leur a signifié l'interdiction absolue d'entreposer dans la buanderie quelque déchet ou sac à ordures que ce soit.

**p.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 26 août 2015 (cause C/17442/2015), C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal ordonne aux bailleurs de procéder, dans les 24 heures suivant la notification de l'ordonnance, sous peine d'une amende d'ordre de 5'000 fr., à la remise en état des prises électriques et de la lumière de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'article 292 CP.

Par ordonnance du 26 août 2015 (JTBL/932/2015 dans ladite cause), le Tribunal a, sur mesures superprovisionnelles, fait droit aux conclusions des locataires.

**q.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 1<sup>er</sup> septembre 2015 (cause C/17948/2015), B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal ordonne avec effet immédiat aux locataires de procéder à

l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, dise que les propriétaires sont autorisés, avec effet immédiat, à procéder à cette évacuation, interdise avec effet immédiat aux locataires, ainsi qu'à tous autres tiers, de brancher quelque appareil électrique que ce soit sur l'alimentation d'énergie des parties communes et dont la source se trouve en particulier dans la buanderie, dans le WC et/ou dans le local qui y est inclus, et, en toutes hypothèses, tant et aussi longtemps que les installations électriques de ces locaux ne seront pas conformes aux recommandations de l'entreprise de contrôle mandatées à ces fins, ainsi qu'aux normes de sécurité prévues par la loi, interdise avec effet immédiat aux locataires, ainsi qu'à tous autres tiers, d'utiliser, de quelque manière que ce soit, l'électricité ou toute alimentation électrique qui ne leur est pas facturée directement, et se trouvant notamment dans la buanderie, dans le WC et/ou dans le local qui y est inclus, ou dans toutes autres parties communes, ordonne avec effet immédiat aux locataires de procéder à la dépose de tout dispositif électrique non conforme aux normes en vigueur et installé sans droit et/ou autorisation des propriétaires (prises, boîtes de dérivation, lignes d'alimentation, etc.) dans la buanderie, dans le WC et/ou dans le local qui y est inclus, ainsi que dans toutes autres parties communes, et leur ordonne avec effet immédiat de procéder à la dépose de toute armoire ou de tout autre meuble empêchant l'accès direct du tableau de distribution situé dans l'arcade commerciale, le tout sous menace d'une amende d'ordre de 10'000 fr.

Les bailleurs ont encore conclu à ce que le Tribunal les autorise à prendre toutes les mesures nécessaires afin de préserver de tout danger l'immeuble, ainsi que ses locataires, et notamment de remettre aux normes toutes les installations électriques de la buanderie, du WC, du local à conciergerie, ainsi que de toutes les parties communes, aux frais des locataires en cas d'inexécution de ces derniers et dise que l'ordonnance est prononcée sous la menace des peines de droit de l'article 292 CP.

Lors de l'audience du 2 septembre 2015 du Tribunal dans la cause C/17442/2015, les parties sont parvenues à l'accord suivant :

Les bailleurs se sont engagés à rétablir l'électricité dans la buanderie, son WC ainsi que le local adjacent, avant le 7 septembre 2015, et à mandater un électricien, autre que J.\_\_\_\_\_, pour exécuter dans le même délai le raccordement entre l'arcade et les appareils des locataires situés dans la buanderie, dont la facture serait prise en charge à part égale entre les parties.

Les locataires se sont engagés à autoriser les bailleurs, ou tout autre tiers mandaté à cet effet, à pénétrer dans le salon de coiffure, la buanderie, le WC ainsi que dans le local qui y est inclus, afin de remettre en conformité les installations électriques, et de tirer les prises nécessaires permettant d'alimenter en électricité les appareils situés dans la buanderie, le WC ainsi que dans le local qui est inclus,

depuis ladite arcade, afin que leur consommation ressorte sur la facture des locataires. Ils se sont également engagés, dès le 7 septembre 2015, à ne pas utiliser d'autres prises ou alimentation autre que les deux prises qui leur seraient dédiées dans la buanderie. En tant que de besoin, ils se sont engagés à respecter les conditions générales de l'immeuble.

r. Le 15 septembre 2015, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont déposé au Tribunal une action en constatation de droit, en validation de mesures provisionnelles du 18 août 2015, enregistrée sous cause C/19271/2015, objet de la présente procédure. Ils ont conclu à ce que le Tribunal constate que le contrat de bail les liant aux bailleurs, portant sur l'arcade commerciale, comprend également la jouissance exclusive de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, fasse interdiction aux bailleurs de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, et de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'article 292 CP, aussi longtemps que le bail demeurera en vigueur, et dise que pour toute violation de ces interdictions, les bailleurs seront condamnés à une amende d'ordre de 5'000 fr.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont notamment produit une cinquantaine de déclarations confirmant que la buanderie était occupée partiellement par les affaires des exploitants du salon de coiffure.

s. Dans leur réponse du 26 octobre 2015, B.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal annule les ordonnances rendues les 6 et 18 août 2015 (cause C/16141/2015) et dise que le contrat de bail les liant aux locataires et portant sur l'arcade commerciale ne comprend pas la jouissance exclusive de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus. ReConventionnellement, ils ont conclu à ce que le Tribunal ordonne aux locataires de procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus de tout objet ou meuble leur appartenant, dans un délai de 5 jours à compter du prononcé du jugement, dise qu'en cas de violation de cette obligation, les locataires seront condamnés, conjointement et solidairement, au paiement d'une astreinte d'un montant de 500 fr. par jour de retard et à une amende de 10'000 fr. et dise, en toutes hypothèses, que les bailleurs seront autorisés à procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus de tout objet ou meuble appartenant aux locataires.

A l'appui de leurs conclusions, les bailleurs ont notamment produit diverses photographies de la buanderie.

t. Lors de l'audience du 15 janvier 2016 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

C.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'avant de reprendre formellement le salon de coiffure le 24 décembre 1999, elle avait travaillé un mois avec l'ancien exploitant, I.\_\_\_\_\_.

A cette époque, la buanderie était déjà utilisée par le salon de coiffure. Une machine à café et une machine à laver y étaient déposées et I.\_\_\_\_\_ disposait de façon privative du WC et du laboratoire dont il avait la clé.

Lorsque des travaux devaient être effectués ou lorsque de grosses commandes de matériel étaient livrées, il arrivait que du matériel soit entreposé dans la buanderie voire dans la chaufferie, ce qui ne suscitait pas d'opposition compte tenu de l'entente cordiale régnant avec les autres locataires de l'immeuble. Si G.\_\_\_\_\_ constatait ces dépôts en l'absence de C.\_\_\_\_\_, il lui écrivait des courriers tels que ceux produits à la procédure, afin qu'elle libère l'espace concerné. Par la suite, dès 2010 et les problématiques et procédures liées à J.\_\_\_\_\_, ils avaient eu des plaintes plus fréquentes de la part de la régie qui répondaient aux dénonciations de celui-ci. Lorsqu'elle était concierge de l'immeuble, elle n'avait jamais utilisé le dépôt (le laboratoire) pour y entreposer du matériel de conciergerie et le précédent concierge non plus. Ils stockaient le matériel de conciergerie dans une armoire à la cave.

A.\_\_\_\_\_ a déclaré que, de son point de vue, le WC et le dépôt étaient communs à l'ensemble des locataires et non exclusifs à C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_. Le dépôt était principalement affecté à la conciergerie. Ces locaux étaient remis à bien plaie, raison pour laquelle ils figuraient dans l'état des lieux d'entrée. Vu leur proximité avec l'arcade, les locataires de celle-ci pouvaient en user d'une façon plus importante que les autres locataires de l'immeuble, mais non de manière exclusive. Les autres locataires de l'immeuble ne disposaient pas de la clé ouvrant le WC et le dépôt. A son sens, il n'y avait pas de place à la cave pour entreposer une armoire.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné l'apport de la procédure C/6174/2014 dans le cadre de laquelle les locataires sollicitent la condamnation des bailleurs à leur verser une réduction de loyer, la validation de la consignation de loyer et la suppression du défaut de la chose louée, soit le comportement constamment contraire au devoir de diligence de J.\_\_\_\_\_, locataire de l'immeuble depuis avril 2007.

**u.** Lors de l'audience du 8 avril 2016, le Tribunal a procédé à l'audition des quatre témoins suivants.

K.\_\_\_\_\_, habitant l'immeuble concerné depuis vingt ans et concierge de celui-ci pendant une dizaine d'années jusqu'à ce que C.\_\_\_\_\_ le remplace, a déclaré que les exploitants du salon ayant précédé les locataires actuels utilisaient le dépôt de conciergerie pour stocker leurs produits, et les WC de la buanderie pour les employés et les clients. De son point de vue, les WC avaient toujours été exclusivement attribués au salon de coiffure, même si les autres locataires pouvaient les utiliser à condition d'en avoir fait la demande au préalable aux

locataires ou employés du salon qui eux-seuls possédaient une clé. Lorsque le salon était fermé, soit le soir, la nuit et les week-ends, les WC l'étaient aussi et seule la buanderie était accessible aux habitants avec leur propre clé qui n'ouvrait pas les WC. Deux machines à laver le linge étaient situées dans la buanderie, une pour le salon et la deuxième pour les autres habitants de l'immeuble. Lorsque C.\_\_\_\_\_ avait repris le salon de coiffure, l'usage de la buanderie par le salon était le même que précédemment et il n'avait jamais eu de plainte des voisins à ce sujet. S'il arrivait que la buanderie soit encombrée par les affaires du salon, cette situation était rare et ne durait pas, car les locataires rangeaient la buanderie tous les soirs. Lorsqu'il avait été le concierge de l'immeuble, il n'utilisait pas le dépôt pour ranger le matériel nécessaire à son activité; il entreposait celui-ci dans un autre immeuble dans lequel il assurait également la conciergerie.

G.\_\_\_\_\_, gérant technique de l'immeuble concerné de la fin des années 90 jusqu'en 2015 environ, avait procédé à l'état des lieux d'entrée de C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_. Le WC mentionné sur celui-ci est situé dans la buanderie, de même que le local. Il a déclaré qu'à son sens, bien que le bail ne fasse pas mention des WC et du dépôt séparé, ces deux locaux n'étaient pas des dépendances à bien plaie mais faisaient partie intégrante du bail. Les clés de ces objets avaient d'ailleurs été remises au salon de coiffure. Le précédent exploitant faisait le même usage de ces pièces. Depuis que la régie avait demandé aux locataires de cesser de faire sécher leur linge dans la chaufferie, 3-4 ans auparavant, le salon faisait sécher le linge sur des étendages posés dans la buanderie, ce qui avait fait l'objet de plaintes répétées de J.\_\_\_\_\_. Les lettres des 14 janvier 2003, 13 octobre 2003 et 12 décembre 2012 avaient pour but de rappeler aux locataires du salon qu'ils n'avaient pas le droit de s'étendre dans la buanderie au-delà de ce qui était autorisé, à savoir un usage exclusif du WC et du dépôt et la possibilité d'installer une machine à laver le linge et une machine à café dans la buanderie.

L.\_\_\_\_\_, gérante de l'immeuble concerné depuis 2012, a déclaré qu'à la demande de H.\_\_\_\_\_, la régie avait adressé des courriers à C.\_\_\_\_\_ pour lui demander d'enlever des affaires personnelles (vélo électrique et cafetière branchés sur les communs). Elle n'avait pas connaissance d'une éventuelle problématique liée au WC ainsi qu'au dépôt utilisés par le salon et situés dans la buanderie. L.\_\_\_\_\_ était la supérieure hiérarchique de G.\_\_\_\_\_. Elle a confirmé que ce dernier avait signé l'état des lieux d'entrée du 23 décembre 1999 et qu'il disposait des pouvoirs pour le faire. La remise des clés des locataires faisait également partie de ses compétences. Il remettait en conséquence les clés qu'il récupérait des anciens locataires aux nouveaux preneurs.

H.\_\_\_\_\_, ancienne propriétaire de l'immeuble concerné du 25 octobre 2003 au 24 juillet 2015, a déclaré que lors de sa visite d'immeuble préalablement à son acquisition, l'employé de la régie lui avait indiqué que le salon bénéficiait à bien plaie d'un usage extensif de la buanderie par rapport aux autres locataires, mais

qui ne devait pas gêner ces derniers. Dans ce cadre, ils avaient accès de façon prioritaire mais non exclusive à un WC ainsi qu'à un petit cagibi à droite en entrant dans la buanderie, lequel était toutefois partagé avec le concierge K.\_\_\_\_\_ qui y stockait quelques produits et appareils de nettoyage. C.\_\_\_\_\_ s'était approprié totalement le cagibi pour les besoins de son salon dès qu'elle était devenue concierge. Par la suite, l'usage de la buanderie par le salon s'était accru et était devenu envahissant jusqu'à devenir ingérable, ce qui avait justifié les courriers de la régie lui demandant d'enlever le matériel qu'elle avait ajouté, notamment un four, une machine à café, etc. En outre, les employés du salon mangeaient dans la buanderie, ce qu'elle avait pu constater, et il arrivait également que des clients soient coiffés ou traités dans la buanderie, ce qui devenait gênant pour les locataires de l'immeuble qui souhaitaient laver leur linge tranquillement. Seul J.\_\_\_\_\_ s'était plaint du fait que le WC de la buanderie était désormais fermé à clé et donc inaccessible. Elle ignorait jusqu'à la vente de l'immeuble que le WC et le dépôt séparés étaient reliés au système électrique des parties communes de l'immeuble. Elle avait pris connaissance du contenu du bail en 2015 et non pas au moment où elle avait acquis l'immeuble.

Les parties ont toutes deux renoncé à d'autres mesures probatoires et ont sollicité que le Tribunal ordonne les plaidoiries finales sur le siège.

Sur quoi, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

## **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\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

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).

Si la durée des revenus et des prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

Le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché la valeur litigieuse d'une action en constatation de droit portant sur la question de savoir si certains locaux font partie ou non du contrat de bail.

**1.2** Les parties ne discutent pas, en appel, le calcul de cette valeur. Le loyer étant une prestation périodique, la Cour fixera ladite valeur comme suit : il a été retenu que la suppression d'un grenier justifiait une réduction de loyer définitive de 10% (ACJC 1478/2004 du 6 décembre 2004). Par analogie et en prenant en compte le fait qu'il s'agit d'une part, d'un local fermé, et, d'autre part, d'un WC, également fermé, la part que ceux-ci représente, par rapport au loyer total, est de 20%.

Par conséquent, la valeur litigieuse s'élève en l'espèce à 48'000 fr. ( $\{20\% \times 12'000 \text{ fr.} = 2'400 \text{ fr.}\} \times 20 \text{ ans}$ ), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** Déposé selon la forme et le délai prescrits (art. 130, 131, 311 CPC), l'appel est recevable.

Sont également recevables l'écriture responsive des intimés (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC, HOHL, procédure civile, tome 2 ch. 1, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 et suivantes, n. 121).

**1.5** 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).

En l'espèce, la pièce n° 18 nouvellement produite par les appelants a été établie le 11 janvier 2016 et devait en conséquence être produite en première instance. Les appelants n'allèguent pas, ni ne prouvent, qu'ils auraient été dans l'impossibilité de la verser au Tribunal. Elle sera par conséquent déclarée irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

---

En revanche, la pièce nouvelle n° 26 produite par les intimés, ainsi que les titres n° 20 et 21 versés par les appelants à l'appui de leur réplique, sont recevables pour avoir été établis postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger en première instance et produits sans délai.

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les WC et le dépôt font partie intégrante du contrat de bail portant sur le salon de coiffure.

**2.1** L'action en constatation peut être intentée pour faire constater l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit, à condition que le demandeur justifie d'un intérêt digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique. Il peut s'agir d'un pur intérêt de fait. La condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire. N'importe quelle incertitude ne suffit pas; encore faut-il que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision (art. 88 et art. 59 al. 2 let. a CPC; ATF 141 III 68 consid. 2.2 et 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 1.2). En outre, un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble; le demandeur ne peut pas poser une question juridique isolée par la voie d'une action en constatation, comme s'il sollicitait un avis de droit (ATF 135 III 378 consid. 2.2 i.f.).

**2.2** 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).

Par ailleurs, sont réputées choses louées dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux au sens de l'art. 253a al. 1er CO, non seulement les biens mobiliers, mais aussi les biens immobiliers comme les garages, les places de stationnement et les mansardes (art. 1er OBLF; HIGI, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 253a-253b CO; WEBER/ZIHLMANN, Commentaire bâlois, n. 15 ad art. 253a-253b CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 126; SVIT-KOMMENTAR Mietrecht, 2e éd., n. 11 ad art. 253a CO). De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes. En revanche, la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1402; HIGI, op. cit., n. 54 s. ad art. 253a-253b CO; SVIT-KOMMENTAR, op. cit., n. 12 et 13 ad art. 253a CO; LACHAT, op. cit., pp. 126 s., n. 4.4.1 ; ATF 125 III 231 consid. 2, JdT 2000 I 194;

---

BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 17 ad art. 253a CO).

Peuvent notamment constituer des accessoires 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), des caves, des greniers, des locaux de bricolage, des terrains, des jardins et des mansardes (LACHAT, op. cit., p. 126).

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).

**2.3** En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, 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 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, voire de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2 et les références). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves. Si elle s'avère concluante, le résultat qui en est tiré, c'est-à-dire la constatation d'une commune et réelle intention des parties, relève du domaine des faits (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 5.2.1). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire Romand, Code des Obligations I, Genève 2012, n. 49 p. 145).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

**2.4** Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, WEBER, in Basler Kommentar, 5e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et HIGI, Zürcher Kommentar, 3ème éd. 1994, n. 20 ad art. 256 CO).

**2.5** En l'espèce, les intimés sont devenus locataires par transfert de bail du 13 décembre 1999. Le contrat de bail conclu par le précédent locataire le 8 septembre 1986 indique que les locaux commerciaux ont pour "dépendances individuelles celles que comportent les locaux", sans autre précision. L'état des lieux d'entrée du 23 décembre 1999 mentionne expressément, outre l'arcade, un dépôt ainsi qu'un WC séparé, et la remise d'une clé pour chacun d'eux. Cet état des lieux a été signé par le représentant de la bailleuse de l'époque, lequel disposait des pouvoirs nécessaires à cet effet, ainsi que pour remettre les clés aux intimés.

Il n'est pas contesté que les intimés sont les seuls locataires de l'immeuble à posséder les clés de ces deux pièces, à l'exclusion des autres habitants.

Il ressort par ailleurs des témoignages que le salon de coiffure avait un usage exclusif du dépôt et du WC se trouvant dans la buanderie. L'ancien concierge de l'immeuble, également locataire d'un appartement dans celui-ci, a confirmé que le dépôt était utilisé par les précédents locataires du salon de coiffure, pour stocker leurs produits, et que le WC avait toujours été exclusivement attribué audit salon. L'usage de la buanderie était le même qu'auparavant. Quant au gérant technique, il a confirmé que le salon de coiffure avait une jouissance exclusive de certaines parties de la buanderie, soit les WC et le laboratoire (ou dépôt), ce qui était déjà le cas avec le locataire précédent. Quand bien même le contrat ne mentionnait ces locaux, ils n'étaient pas des dépendances à bien plaie mais faisaient partie intégrante du bail. Il avait en conséquence remis les clés de ces objets aux intimés.

Les déclarations de H. \_\_\_\_\_ ne modifient pas cette appréciation. En effet, elle n'était pas encore propriétaire de l'immeuble lors du transfert de bail et la remise des clés des locaux en cause aux intimés, en 1999, puisqu'elle ne l'a été que durant

une courte période, soit d'octobre 2003 à fin juillet 2015. De plus, elle a certifié n'avoir pris connaissance du contenu du contrat de bail qu'en 2015, soit peu de temps avant qu'elle ne procède à la vente de l'immeuble. Enfin, et s'agissant du dépôt, elle a déclaré qu'il était également utilisé par le concierge, ce que celui-ci a contredit, expliquant qu'il entreposait le matériel de conciergerie dans un local situé à une autre adresse.

Avec le Tribunal, la Cour retient de plus qu'il n'a pas été demandé aux intimés de restituer les clés des WC et du dépôt au moment où C.\_\_\_\_\_ a cessé ses fonctions de concierge de l'immeuble, fait démontrant que l'usage de ces deux pièces n'était pas lié à la conciergerie, contrairement à ce qu'avait soutenu l'ancienne bailleresse, s'agissant du dépôt.

Au surplus, le contrat de bail ne comporte pas de mention relativement à l'usage des installations et dépendances communes, ce qui démontre que l'usage du dépôt et du WC ne devait pas être réglementé, dès lors que celui-ci était exclusivement réservé aux intimés.

Enfin, et à titre superfétatoire, la Cour relèvera que pour la première fois au mois de juillet 2015, les nouveaux propriétaires ont requis des locataires la libération des locaux. Ainsi, entre 1999, date du transfert du bail et 2015, près de seize ans se sont écoulés, période durant laquelle les propriétaires successifs de l'immeuble ne se sont pas opposés à l'utilisation faite par les intimés des deux objets en cause, ni n'ont émis une quelconque prétention en lien avec elle. Ainsi, l'usage de ces locaux a été convenu, à tout le moins tacitement, de sorte qu'ils font partie intégrante du contrat de bail.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les parties ont eu la réelle et commune intention d'intégrer au contrat de bail le dépôt et le WC, et de céder un droit d'usage exclusif sur ceux-ci aux intimés, ce que le Tribunal a retenu à bon droit.

S'agissant pour le surplus de la buanderie, il ressort de la procédure que les intimés peuvent l'utiliser, tout comme les autres habitants de l'immeuble, et qu'ils disposent par ailleurs d'un droit de laisser certaines machines leur appartenant (machine à laver, machine à café). Les intimés ont ainsi un droit d'usage partagé de la buanderie, ce que les premiers juges ont, à raison, constaté.

Les intimés disposant d'un titre les autorisant à utiliser les locaux en cause, leur évacuation ne saurait être ordonnée.

**2.6** Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

- 3.** A la 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). Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ce point.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 1er juillet 2016 par B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/479/2016 rendu le 19 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19271/2015.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Nicolas DAUDIN, 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 ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2*