REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19899/2021 **ACJC/643/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 MAI 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2021, représenté par ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, p.a. C_____, sis _____[GE], intimé, comparant par Me Christian LUSCHER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5067, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.05.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1093/2021 du 30 novembre 2021, reçu par les parties le 11 janvier 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui ou dont il est responsable le garage n° 239 situé au 2ème sous-sol de l'immeuble sis chemin 1_____ à D_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a considéré qu'il n'y avait pas unité entre le contrat conclu par les parties portant sur un appartement et celui relatif au garage précité, de sorte que la résiliation du second pouvait intervenir indépendamment de celle du premier. La résiliation était valable, le locataire ne disposait plus d'un titre valable l'autorisant à disposer du garage, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

B. **a.** Par acte déposé le 20 janvier 2022 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou le recourant) forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, cela fait, à ce que soit déclarée irrecevable la demande en évacuation formée par B_____.

b. Par arrêt présidentiel du 26 janvier 2022, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du jugement entrepris.

c. Dans sa réponse du 28 janvier 2022, B_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut au rejet du recours.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 28 février 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 10 novembre 2015, B_____, en qualité de bailleur, d'une part, et A_____ et E_____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat portant sur la location d'un appartement de six pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1er décembre 2015 au 30 novembre 2020, renouvelable d'année en année sauf résiliation trois mois au moins avant l'échéance.

b. Le 18 février 2016, B_____, en qualité de bailleur, d'une part, et A_____ et E_____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un garage intérieur numéro 155 au premier sous-sol de l'immeuble sis 3_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, débutant le 1er mars 2016.

c. Le 19 décembre 2017, B_____, en qualité de bailleur, d'une part, et A_____, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un garage intérieur numéro 107 au premier sous-sol de l'immeuble sis 2_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de un an, du 1er février 2018 au 31 mars 2019, renouvelable d'année en année sauf résiliation trois mois au moins avant l'échéance.

d. Le 5 août 2019, B_____, en qualité de bailleur, d'une part, et A_____, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un garage intérieur numéro 239 au deuxième sous-sol de l'immeuble sis 1_____.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1er septembre 2019 au 31 août 2020 au 31 mars 2019, renouvelable d'année en année sauf résiliation trois mois au moins avant l'échéance.

Le montant du loyer et des charges a été fixé à 210 fr. par mois, non soumis à TVA.

Sous la rubrique "Annexe" au pied du contrat figure la mention "si le garage ou l'emplacement de parc est loué de façon indépendante ou conjointement avec un local commercial : Conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010", laquelle est biffée, de sorte que ne subsiste que la suivante : "Si le garage ou l'emplacement de parc est loué conjointement avec un local d'habitation : Bail à loyer type pour appartement, édition 2010".

e. Par avis officiel de résiliation du 28 mai 2021 adressé à A_____ uniquement, le bailleur a résilié le contrat portant sur le garage intérieur au 2ème sous-sol de l'immeuble sis 1_____ pour son échéance du 31 août 2021.

f. Le congé n'a pas fait l'objet d'une contestation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

g. Par requête en protection du cas clair déposée le 19 octobre 2021 devant le Tribunal, le bailleur a conclu à l'évacuation du locataire du garage n° 239, avec mesures d'exécution directe.

h. Lors de l'audience du 30 novembre 2021, le bailleur a persisté dans ses conclusions. Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête au motif que le garage n'avait pas été loué de manière indépendante de l'appartement, l'intention des parties étant de louer conjointement les deux objets. Le congé était ainsi nul.

Le bailleur a souligné qu'il ne s'agissait pas des mêmes parties, le bail de l'appartement étant au nom du locataire et de son épouse alors que le premier était seul titulaire du bail du garage. En outre, la durée et les échéances des baux n'étaient pas identiques.

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

EN DROIT

1. **1.1** 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).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let a CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

1.2 En l'espèce, au vu du montant du loyer de 210 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de recours est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Le recourant reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair. La mention figurant à l'annexe du contrat du 5 août 2019 démontrait que le bail du garage était lié à celui de l'appartement, ou à tout le moins que la volonté des

parties à cet égard n'était pas claire, de sorte que la requête aurait dû être déclarée irrecevable.

2.1.

2.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

2.1.2 Les dispositions concernant les baux d'habitation 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).

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 leurs liens

fonctionnels 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/GROBET THORENS/RUBLI/STASNY, Le bail à loyer, 2019, p. 146 par. 4.4.1).

2.2 En l'espèce, le contrat litigieux a été conclu plusieurs années après celui de l'appartement, alors que le recourant disposait déjà de deux autres garages. Les parties à ces contrats ne sont pas les mêmes. Seul le contrat du 18 février 2016, conclu à peine quelques mois après celui de l'appartement l'a été entre les mêmes parties et était d'une durée identique au bail de l'appartement. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas était clair, malgré les objections du locataire, qui pouvaient être écartées sur la base des pièces produites. La mention non biffée figurant sous la rubrique annexe du contrat litigieux n'y change rien. Elle est conditionnelle et ne saurait à elle seule créer un doute quant à la volonté des parties de conclure un contrat indépendant de celui portant sur l'appartement.

Le recours s'avère ainsi infondé et sera rejeté.

3. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 20 janvier 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/1093/2021 rendu le 30 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19899/2021.

Au fond :

Le rejette.

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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.