



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20354/2022

ACJC/1298/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 25 SEPTEMBRE 2025**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 janvier 2025, représentée par Me Fabrice COLUCCIA, avocat, quai Gustave-Ador 4, case postale 3082, 1211 Genève 3,

et

**B** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Aurèle MULLER, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 octobre 2025

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/84/2025 du 27 janvier 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé avec effet immédiat notifié à A\_\_\_\_\_ SA le 13 septembre 2022 concernant la surface de jardinage no. 1\_\_\_\_\_ et les emplacements de parking nos. 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ situés sur la parcelle sise chemin 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ [GE] (chiffre 1 du dispositif), condamné A\_\_\_\_\_ SA à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout occupant les surfaces et emplacements susmentionnés (ch. 2), autorisé B\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3, *recte*: 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4, *recte*: 5).
- B.**
- a.** Le 5 mars 2025, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (ci-après: la Chambre des baux et loyers) contre ce jugement, reçu le 3 février 2025, concluant à son annulation et cela fait, à ce que la résiliation de bail avec effet immédiat notifiée le 13 septembre 2022 soit annulée, de même que la résiliation ordinaire notifiée à la même date; subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement attaqué et à l'octroi d'une prolongation de bail de 6 ans.
- b.** Dans sa réponse du 2 avril 2025, B\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de l'appel.
- c.** L'appelante a répliqué le 7 mai 2025, persistant dans ses conclusions.
- d.** L'intimée a dupliqué le 2 juin 2025, persistant dans les siennes.
- e.** Par avis du greffe de la Chambre des baux et loyers du 8 juillet 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Chambre des baux et loyers.
- a.** B\_\_\_\_\_ SA, dont D\_\_\_\_\_ est le directeur avec signature individuelle, est propriétaire de la parcelle no. 5\_\_\_\_\_ sise chemin 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, laquelle est située en zone agricole.
- Sur cette parcelle est érigé un bâtiment principal, comprenant notamment des bureaux; pour le surplus, la parcelle comprend des surfaces extérieures.
- b.** Le 5 janvier 2014, B\_\_\_\_\_ SA, en tant que propriétaire et E\_\_\_\_\_ SA (désormais: A\_\_\_\_\_ SA, ci-après: E\_\_\_\_\_ SA) en tant que locataire, dont F\_\_\_\_\_ est l'administrateur avec signature individuelle, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux sis sur la parcelle précitée, soit: un local situé au rez-de-chaussée comprenant une réception, des bureaux, un vestiaire,

des WC avec lavabo et un coffre-fort, un local à l'étage à usage de dépôt et de vestiaire du personnel, un local au rez-de-chaussée et à l'étage à usage de dépôt, une surface extérieure de 18x8m sous deux tunnels située le long du bâtiment, entre le chemin 6\_\_\_\_\_ et le bâtiment, et enfin une parcelle située le long du chemin 4\_\_\_\_\_ à usage de parking. La destination des locaux était la suivante: exploitation d'une entreprise de commerce de produits pour piscines et de construction et entretien de piscines et ensembles sportifs.

Ce contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2018, renouvelable d'année en année. Le loyer annuel s'élevait à 78'000 fr.

**c.** Dans le courant de l'année 2014, la locataire s'est plainte auprès de la bailleuse de plusieurs défauts qui affectaient selon elle la chose louée. La bailleuse pour sa part a invité la locataire à déposer l'enseigne publicitaire installée sans son autorisation sur la façade de l'immeuble. En 2015, la locataire s'est plainte de divers défauts, en lien avec le stationnement des véhicules, l'installation par la bailleuse de caméras de surveillance dans la cour et l'entreposage de déchets. De son côté, la bailleuse a reproché plusieurs manquements à la locataire, notamment en lien avec l'entreposage d'objets, le stationnement d'une camionnette devant les fenêtres d'un autre locataire, ainsi que l'installation d'un robinet dans la cour, sans autorisation.

Par avis de résiliation du 13 avril 2016, la bailleuse a résilié le contrat de bail du 5 janvier 2014 pour le 31 décembre 2018. La locataire s'est opposée à ce congé. Par jugement du 21 décembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé, point confirmé par arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du 25 février 2019.

**d.** Par courriel du 1<sup>er</sup> juillet 2021, la locataire a demandé à la bailleuse si le terrain libre situé à côté de ses "tunnels" pouvait être loué.

**e.** Le 17 janvier 2022, B\_\_\_\_\_ SA et E\_\_\_\_\_ SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface de jardinage no. 1\_\_\_\_\_ à destination de jardin, ainsi que sur les emplacements de parking nos. 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ situés le long du chemin 4\_\_\_\_\_. Le contrat précisait que la surface de jardinage ne jouissait d'aucune dépendance autre qu'un tunnel (mis à disposition pour le rangement des machines et matériels), et que le cabanon qui s'y trouvait était mis à disposition de la locataire gratuitement et à bien plaisir.

Ce contrat a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le loyer mensuel de la surface de jardinage, en 1'150 fr., et celui pour les deux emplacements de parking, en 200 fr., étant dû à compter de cette date. Le contrat était conclu pour une durée d'une année, renouvelable d'année en année, sauf dénonciation donnée par l'une ou l'autre des parties, en respectant un préavis de trois mois pour l'échéance annuelle.

Selon l'art. 4 de ce contrat, toute construction, modification ou installation que la locataire souhaitait faire sur la surface de jardinage devait être amovible. La locataire devait demander le consentement écrit préalable de la bailleresse avant d'effectuer une quelconque modification ou un quelconque aménagement sur la surface de jardinage. Le tunnel était réservé exclusivement au dépôt de machines, matériels et outils ou produits, tout autre usage étant strictement interdit, ainsi que toute modification extérieure de la construction, sauf accord préalable écrit de la bailleresse. Tous "espace bétonné dans les jardins, briques, parpaings, pierres, barbecue béton etc." étaient strictement interdits.

L'art. 5 du contrat précisait en outre que toute modification de la porte d'accès du tunnel et de la clôture de la surface de jardinage était interdite, la locataire devant veiller à son bon état.

f. Le 23 février 2022, E\_\_\_\_\_ SA a adressé un courriel à la représentante de la bailleresse, dont le contenu est le suivant :

*"Chère Madame,*

*Je vous prie de trouver ci-dessous une demande concernant l'installation d'un portail d'accès sur la parcelle récemment louée.*

*Plan ci-joint.*

*En effet, un seul accès existe par le tunnel.*

*Les travaux seront exécutés par l'entreprise G\_\_\_\_\_ SA (Paysagiste) connue par le propriétaire.*

*Description travaux :*

*Fourniture d'un portail deux vantaux h. 180, larg. 200, galvanis y compris deux poteaux diam. 80 pour fixation vantaux*

*Pose du portail y compris creuse et scellement des poteaux, reprise de la clôture et adaptation y compris toute finition*

*Transplantation de la haie sur la largeur du portail dans le fond de la parcelle.*

*Si nécessaire, le portail peut être installé après les peupliers si le propriétaire le désire.*

*A disposition pour toutes questions."*

g. Le 22 mars 2022, la locataire a transmis à la bailleresse, à la suite d'une discussion avec le représentant de celle-ci, un plan d'implantation pour un portail coulissant en lieu et place d'un portail à battants.

Le 30 mars 2022, la bailleresse a sollicité la remise de plans plus précis et a posé des exigences en terme d'aspect et de couleur du portail.

Le 12 avril 2022, la locataire a transmis à la bailleresse des plans et dimensions du portail coulissant, précisant que son emplacement serait conforme aux souhaits qu'elle avait exprimés.

Le 2 mai 2022, la locataire a sollicité une validation rapide de sa requête, relevant avoir loué la parcelle afin de pouvoir stocker de la marchandise; elle payait un loyer depuis le mois de janvier 2022, sans avoir un réel accès à la parcelle.

**h.** Par courriel du 4 mai 2022, la bailleresse a signifié son refus à la locataire de l'autoriser à installer un portail latéral.

**i.** Par plis des 24 juin et 18 juillet 2022, la locataire a été mise en demeure de remettre en l'état initial la chose louée, dans un délai échéant le 1<sup>er</sup> juillet 2022, respectivement le 31 août 2022. Il était en effet apparu que la locataire avait procédé, sans autorisation, au démontage de la clôture, au déplacement de deux tunnels, à l'installation de containers, à l'entreposage de matériel et à des travaux de terrassement avec une pelle mécanique pour niveler le terrain. A défaut de remise en état, la bailleresse se réservait la possibilité de résilier les baux en application de l'art. 257f al. 3 CO.

**j.** Par avis de résiliation du 13 septembre 2022, la bailleresse a résilié, sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, avec effet immédiat ou pour toute autre échéance utile, le contrat portant sur la surface de jardinage no. 1 \_\_\_\_\_ à destination de jardin (bail de 2022).

A titre subsidiaire et par un second avis de résiliation, la bailleresse a également résilié ledit contrat de manière ordinaire, pour le 31 décembre 2022.

**k.** Par requête du 12 octobre 2022, déclarée non conciliée le 12 décembre 2022 et introduite devant le Tribunal le 27 janvier 2023, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation des congés et subsidiairement à une prolongation de bail de six ans, ainsi qu'en tout état à la condamnation de la bailleresse à lui restituer le trop-perçu, à savoir la somme de 6'325 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2022.

Elle a allégué, en substance, qu'après la conclusion du premier contrat de bail, elle avait souhaité louer une surface ou un local supplémentaire, afin d'y entreposer du matériel lié à son activité. Informée de ce souhait, la bailleresse l'avait approchée à la fin de l'année 2021 afin de lui proposer à la location une surface extérieure contiguë aux locaux commerciaux et à la première surface extérieure louée depuis le mois de janvier 2014. A l'origine, l'accès à cette surface se faisait par une porte située à l'arrière d'un tunnel agricole, ce qui était incompatible avec l'entreposage

de marchandises. Les parties avaient échangé sur l'utilisation envisagée de cette surface et la bailleuse avait rapidement donné son accord au stockage de matériel et à la création d'un portail destiné à accéder facilement à la parcelle. Les parties étaient ainsi convenues de procéder à l'arrachage d'une partie de la haie bordant la parcelle, afin de permettre l'installation rapide d'un portail. A la suite du refus de la bailleuse d'autoriser ladite installation, la locataire avait déplacé une clôture, laquelle pouvait être remise en place si nécessaire; elle avait également déplacé deux tunnels agricoles et deux containers, sans effectuer de travaux de terrassement. Elle avait conclu le contrat litigieux car elle était déjà locataire des locaux commerciaux et de la surface contiguë appartenant également à la bailleuse, de sorte que la surface extérieure, accessoire interdépendant des locaux commerciaux, bénéficiait de la protection contre les congés. Bien qu'ayant payé l'intégralité du loyer depuis le mois de janvier 2022, elle n'avait pu utiliser librement la parcelle qu'à partir du 15 juin 2022. Elle concluait ainsi à une réduction de loyer équivalant à la perte totale de l'usage convenu pendant cinq mois et demi.

**l.** La bailleuse a conclu, sur demande principale, à la validation du congé et au refus de toute prolongation du contrat de bail et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation immédiate de la locataire avec exécution directe.

Elle a allégué que la surface litigieuse avait toujours été utilisée comme simple jardin de délasserment. Au mois de juin 2022, elle avait découvert que la locataire avait procédé à des travaux non autorisés. La clôture avait été déposée et stockée dans un coin; les tunnels, objets du premier contrat de bail, qui se situaient sur une surface dallée adaptée, avaient été déplacés sur la surface de jardin et posés directement sur l'herbe, du matériel ayant été stocké à côté; une pelle mécanique était intervenue le 10 juin 2022 afin de procéder à des travaux de terrassement et d'aplanissement avec un apport de tout-venant entre les deux surfaces louées; la surface qui accueillait précédemment les tunnels avait ensuite été utilisée comme espace de stationnement et de stockage de cinq grands conteneurs maritimes; durant la même période, quatre grands conteneurs maritimes avaient été installés au fond du jardin, posés à même la surface herbeuse.

**m.** Le Tribunal a entendu les représentants des parties.

F\_\_\_\_\_, administrateur de E\_\_\_\_\_ SA, a précisé avoir signé le contrat de bail litigieux avec la promesse de la création d'un accès; à défaut, il n'aurait pas signé ledit contrat. Lorsqu'il l'avait signé, il n'avait pas prêté attention à la mention "surface de jardinage" relative à l'espace loué, alors que la bailleuse savait que son but était d'entreposer du matériel. Les conséquences d'une résiliation du bail de cette surface seraient catastrophiques pour la société, car elle ne disposerait plus de la surface de stockage nécessaire à son exploitation. Il n'avait pas donné suite aux

prises en demeure de la bailleuse, car il estimait avoir le droit de réaménager la parcelle.

D\_\_\_\_\_, directeur de B\_\_\_\_\_ SA, a allégué que la surface en cause avait toujours été dédiée à un jardin. Il avait fait visiter ladite surface à F\_\_\_\_\_ au début du mois de décembre 2021; il lui avait indiqué qu'il s'agissait d'un jardin et que le bail porterait sur une surface de jardinage. Il savait que F\_\_\_\_\_ cherchait une surface de stockage, mais ne pouvait supposer qu'il allait utiliser la surface en cause à cette fin. La demande de création d'un portail d'accès était intervenue après la signature du contrat de bail. Le refus avait été motivé par la difficulté à obtenir des plans et en raison du fait que la locataire allait accéder à la parcelle avec des camions afin de déposer du matériel, ce qui n'était pas conforme à sa destination. La bailleuse avait reçu un courrier du Département du territoire, en raison du fait que la présence de containers et de tunnels sur la parcelle n'était pas conforme à sa destination; les tunnels devaient demeurer sur les surfaces en dur, comme par le passé.

**n.** Le Tribunal a également procédé à l'audition de plusieurs témoins, dont les déclarations utiles peuvent être résumées comme suit:

H\_\_\_\_\_, employé de E\_\_\_\_\_ SA de février 2014 à septembre 2021, a indiqué qu'il y avait toujours eu des conflits entre les parties. Il a débuté sa déclaration en expliquant se souvenir d'une surface extérieure derrière le bâtiment, louée par E\_\_\_\_\_ SA; il y avait eu des accords verbaux entre les parties concernant l'utilisation de cette surface pour des places de stockage et de parking; il avait assisté à une partie des discussions entre les parties. L'accord avait été annulé sans motif, ce qui créait toujours des problèmes aux employés, qui ne savaient pas où se garer. Il était possible d'accéder à cette surface en camionnette pour charger et décharger, en empruntant le petit chemin qui contournait le bâtiment. A ce stade de sa déposition, le juge a rendu attentif le témoin au fait qu'il ne s'agissait pas de la même surface que celle louée postérieurement, dont le témoin a déclaré ne pas avoir le souvenir. Il avait bien le souvenir d'une discussion concernant un portail, mais il avait ensuite pris sa retraite et quitté la société. Sur question du conseil de E\_\_\_\_\_ SA, le témoin a indiqué que F\_\_\_\_\_ lui avait évoqué le projet proposé à D\_\_\_\_\_ concernant la pose d'un portail sur la nouvelle surface de stockage avec des propositions d'aménagement. Il n'avait pas eu connaissance du fin mot de l'histoire, car il était parti avant. Il n'avait pas assisté à des discussions entre D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ concernant la nouvelle surface de stockage.

Selon ce que F\_\_\_\_\_ avait rapporté au témoin I\_\_\_\_\_, qui s'occupait des questions financières et comptables au sein de E\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ avait indiqué être disposé à louer à celle-ci la surface en cause pour son stockage de longue durée et temporaire.

J\_\_\_\_\_, père de F\_\_\_\_\_, a exposé avoir assisté à des conversations téléphoniques entre ce dernier et D\_\_\_\_\_, au cours desquelles il était question de l'accès à la surface en cause. Il avait été question d'installer un portail le long du chemin qui bordait la parcelle. Il n'y avait finalement pas eu d'accord sur l'emplacement exact du portail, même s'il y avait eu un accord sur le principe de l'installation de celui-ci. Les containers qui avaient été installés sur la parcelle lui appartenaient; il les avait cédés à son fils. Il n'était pas exclu que lesdits containers aient été installés au moyen d'un camion avec une grue.

Selon K\_\_\_\_\_, lequel a géré l'immeuble propriété de B\_\_\_\_\_ SA jusqu'au mois de juillet 2023, il n'était pas question que la surface litigieuse soit utilisée comme entrepôt ou comme autre chose qu'un jardin. Après la location de la surface à E\_\_\_\_\_ SA, il avait eu connaissance d'installations non autorisées sur celle-ci et s'était rendu sur place. Il avait constaté la dépose de tunnels et l'installation de containers. La demande d'installation du portail avait été faite après la conclusion du contrat de bail.

**o.** Le Tribunal a gardé la cause à juger au terme de l'audience du 29 novembre 2024.

**D. a.** Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que E\_\_\_\_\_ SA, qui supportait le fardeau de la preuve, avait échoué à démontrer que les parties avaient convenu que la surface en cause pourrait être utilisée à d'autres fins qu'un jardin. Il ressortait par ailleurs du contrat de bail que la locataire devait solliciter le consentement préalable de la bailleuse avant d'effectuer une quelconque modification ou un quelconque aménagement de la surface de jardinage et que toute modification de la porte d'accès du tunnel et de la clôture de la surface de jardinage était interdite. Or, la locataire avait admis avoir déplacé la clôture et avoir installé deux tunnels agricoles et des containers sur la surface litigieuse, sans solliciter l'autorisation de la bailleuse. La locataire avait été mise en demeure à deux reprises de remettre la surface dans son état initial, ce qu'elle avait refusé de faire. Les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient par conséquent remplies, de sorte que la bailleuse était en droit de résilier le contrat de bail de manière extraordinaire. Le Tribunal n'a pas retenu que la surface litigieuse était l'accessoire de locaux commerciaux, de sorte que la bailleuse n'était pas tenue de respecter le délai de 30 jours pour la fin d'un mois et pouvait résilier le bail avec effet immédiat. La résiliation étant fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, aucune prolongation ne serait accordée.

**b.** Dans son appel, E\_\_\_\_\_ SA a fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que les parties avaient convenu que la surface louée pourrait être utilisée pour un usage autre que celui d'un jardin, malgré plusieurs témoignages, dont celui de H\_\_\_\_\_, qui avait évoqué la pose d'un portail sur la nouvelle surface de stockage et celui de K\_\_\_\_\_, selon lequel il avait été question de la création d'un portail.

L'entreposage de matériel sur la parcelle résultait de l'accord conclu entre les parties et constituait donc un usage conforme, de sorte que le refus de B\_\_\_\_\_ SA d'autoriser l'installation du portail était infondé. C'était en raison de ce refus que E\_\_\_\_\_ SA avait été contrainte d'effectuer quelques modifications sur la parcelle en cause, afin d'y entreposer son matériel, tel qu'initialement convenu entre les parties. L'appelante a en outre fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que la surface litigieuse était l'accessoire des locaux commerciaux qu'elle louait, alors qu'elle avait loué ladite parcelle en raison du fait qu'elle était contiguë aux locaux commerciaux dont elle était déjà locataire.

### **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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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

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

- 1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## 2. 2.1.

**2.1.1** Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO).

Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO).

Ce congé anticipé présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes (art. 257f al. 3 CO): le locataire a violé son devoir de diligence, le bailleur lui a adressé un avertissement écrit, nonobstant cet avertissement écrit, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence et le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (LACHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2019 p. 884, 885).

Pour que le contrat puisse être résilié de manière anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 et 4 CO, il faut d'abord que le locataire contrevenne à son devoir de diligence. Cette contravention peut consister en une violation d'une clause contractuelle relative à l'usage des locaux: par exemple, une violation de l'interdiction d'héberger des animaux ou une utilisation des locaux à d'autres fins qu'initialement convenu (LACHAT, *op. cit.*, p. 885).

Pour que le bail puisse être résilié en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, la violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (LACHAT, *op. cit.*, p. 885).

Quand le locataire contrevient à la clause relative à la destination des locaux, le Tribunal fédéral n'exige pas que le bailleur démontre que le maintien du bail est insupportable (LACHAT, *op. cit.* p. 890 et les références citées).

**2.1.2** Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO). Si les parties se sont mises d'accord sur tous les points essentiels, le contrat est réputé conclu, alors même que des points secondaires ont été réservés (art. 2 al. 1 CO).

A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (interprétation subjective), sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2).

Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_58/2018 du 28 août 2018 consid. 3.1 et 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 4.1.1.2).

**2.1.3** Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

- 2.2. 2.2.1** L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu l'existence d'un accord avec la bailleuse portant sur la possibilité pour elle de stocker du matériel sur la parcelle louée et de procéder à l'installation d'un portail permettant d'y accéder. Il appartenait à l'appelante de prouver ces faits.

Il convient tout d'abord de relever que le contrat signé par les parties le 17 janvier 2022 portait sur une "surface de jardinage no. 1 \_\_\_\_\_ à destination de jardin", ainsi que sur deux emplacements de parking. Le contrat précisait en outre que toute construction, modification ou installation que la locataire souhaitait faire sur la surface de jardinage devait être amovible et que le consentement écrit préalable de la bailleuse devait être obtenu avant toute modification ou aménagement sur

la surface de jardinage. Le contrat spécifiait encore l'interdiction de tout "espace bétonné, briques, parpaings, pierres, barbecue béton etc."

Le contenu du contrat litigieux ne permet par conséquent pas de retenir que la surface en cause était destinée au stockage de matériaux (seul le tunnel situé sur ladite parcelle permettant l'entreposage de matériel, outils, produits ou machines) et l'appelante n'a fourni aucune explication utile sur les raisons pour lesquelles elle a apposé sa signature sur un contrat dont le contenu ne correspondait, selon elle, ni à sa volonté, ni à l'accord prétendument conclu avec sa partie adverse.

Quoiqu'il en soit, il appartenait à l'appelante de démontrer qu'en dépit du texte clair du contrat de bail, un accord était intervenu avec l'intimée, laquelle lui avait accordé le droit de stocker du matériel sur la parcelle, hors tunnel, d'en modifier l'aménagement en y installant notamment des containers et de créer un accès inexistant au moment de la conclusion du contrat, avec pose d'un portail.

Force est toutefois de constater que l'appelante a échoué à apporter la preuve d'un tel accord.

Celui-ci ne peut en effet être déduit d'aucun échange écrit entre les parties antérieur à la conclusion du contrat du 17 janvier 2022, étant relevé que la correspondance concernant notamment l'installation du portail est postérieure de plusieurs mois à cette date.

Aucun des témoins entendus par le Tribunal n'a par ailleurs assisté à des discussions entre les parties sur l'utilisation de la surface et l'installation d'un portail. Les déclarations du témoin H\_\_\_\_\_, pour le moins confuses, ont commencé par porter sur une autre surface que celle concernée par la résiliation de bail litigieuse. Pour le surplus, il n'a pas assisté à des discussions entre D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ portant sur l'objet du litige. Le témoin I\_\_\_\_\_ pour sa part n'a fait que répéter les propos que lui avait rapportés F\_\_\_\_\_, ce qui est également insuffisant pour retenir l'existence de l'accord allégué par l'appelante. Les seules déclarations de J\_\_\_\_\_, père de F\_\_\_\_\_, ne sont pas déterminantes compte tenu de ses liens de parenté avec l'administrateur de l'appelante. Il n'a par ailleurs pas précisé sur quelle base il pouvait affirmer qu'un accord de principe était intervenu s'agissant de l'installation d'un portail sur la parcelle litigieuse (participation directe à des discussions avec les intéressés ou reprise d'affirmations de son propre fils). Les déclarations de J\_\_\_\_\_ sont par ailleurs contredites par celles de K\_\_\_\_\_, gérant de l'immeuble en cause jusqu'au mois de juillet 2023, selon lequel il n'était pas question que la surface soit utilisée comme entrepôt; selon lui, la demande d'installer un portail avait été formulée après la conclusion du contrat de bail.

Les déclarations de ce dernier témoin sont au demeurant corroborées par le contenu du courriel de l'appelante du 23 février 2022, par laquelle celle-ci sollicitait, plus d'un mois après la conclusion du bail, l'autorisation de la bailleuse

d'installer un portail d'accès à la parcelle nouvellement louée. Ce courriel ne contient en effet aucune référence à un accord qui aurait été antérieurement conclu sur ce point avec l'intimée et ne mentionne pas même des discussions préalables. Or, si comme le soutient l'appelante, tel avait été le cas, elle n'aurait pas manqué d'en faire état dans son courriel.

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

**2.2.2** Il découle de ce qui précède que l'appelante n'était pas autorisée à modifier l'aménagement de la surface louée et à y installer des containers et un portail, de sorte que son comportement, qu'elle ne conteste pas en tant que tel, contrevenait de manière importante à l'usage pour lequel la parcelle avait été louée.

L'appelante ne conteste pas davantage ne pas avoir donné suite aux deux mises en demeure reçues de l'intimée, qui lui impartissaient des délais pour remettre la chose louée dans son état initial.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante avait contrevenu à son devoir de diligence consistant en une violation des clauses contractuelles relatives à l'usage de la parcelle louée.

Au vu de ce qui précède, l'intimée était fondée à résilier le contrat de bail sur la base de l'art. 257f CO, sans avoir par ailleurs à démontrer que le maintien du bail était devenu insupportable.

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

### **3.1.**

**3.1.1** Sont assimilées aux logements ou aux locaux commerciaux les choses dont l'usage est cédé avec ces logements ou ces locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO; art. 1 OBLF).

Des biens immobiliers peuvent être assimilés à des logements ou à des locaux commerciaux, telles leurs dépendances: greniers, caves, mansardes, locaux de bricolage, garages, places de parc, terrains, jardins, etc. Le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature, de leur lien fonctionnel et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le logement ou le local commercial. Peu importe que l'accessoire soit, ou non, mentionné dans le

bail, que les parties aient signé deux contrats ou que les baux aient été conclus simultanément ou non. En revanche, pour que les dépendances suivent le sort du logement ou du local commercial, les parties aux deux contrats doivent être les mêmes (LACHAT, op. cit., p. 146).

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

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

### **3.2.**

**3.2.1** En l'espèce, le Tribunal a considéré que la surface litigieuse ne pouvait être considérée comme l'accessoire des locaux et terrains loués en 2014, au motif que le second contrat avait été conclu huit ans après le premier et que les deux contrats ne comportaient aucune clause ayant pour effet de les relier spécifiquement entre eux. En outre, la surface litigieuse étant destinée à l'usage de jardin et non d'espace de stockage, elle n'était d'aucune utilité aux surfaces commerciales faisant l'objet du bail de 2014.

Le fait que les parties aient conclu deux contrats séparés, à plusieurs années d'intervalle, n'est toutefois pas déterminant pour la qualification de l'accessoire. Il sera par ailleurs retenu que l'appelante a conclu le contrat de bail litigieux pour la seule raison qu'elle était déjà locataire de locaux, d'une surface extérieure et d'une parcelle à usage de parking, attenants à la surface litigieuse, dans lesquels elle exploite son activité commerciale. Quand bien même il a été retenu ci-dessus que l'appelante n'était pas autorisée à modifier l'aménagement de ladite surface, d'y installer des containers et de créer une entrée jusque-là inexistante, il n'en demeure pas moins qu'elle avait l'intention de l'utiliser dans le cadre de son activité, étant relevé que, conformément à ce qui est mentionné dans le contrat de bail, le tunnel présent sur la parcelle était mis à disposition pour le rangement de machines, d'outils, de produits et de matériel, ce qui présentait une utilité manifeste pour l'appelante; il en va de même des emplacements de parking.

Au vu de ce qui précède, la surface litigieuse doit être considérée comme un accessoire des locaux et surfaces loués précédemment par l'appelante.

Conformément à l'art. 257f a. 3 *in fine* CO, l'intimée aurait donc dû résilier le contrat de bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois et non avec effet immédiat.

Compte tenu du non-respect de ce qui précède, la résiliation est inefficace, à savoir nulle. L'appel est par conséquent fondé, le jugement attaqué sera annulé et il sera constaté que le congé extraordinaire donné avec effet immédiat est inefficace.

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

- 4.** Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 mars 2025 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/84/2025 rendu le 27 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20354/2022-11-OSB.

**Au fond :**

Annule le jugement attaqué et cela fait :

Constate l'inefficacité de la résiliation extraordinaire notifiée le 13 septembre 2022 par B\_\_\_\_\_ SA à A\_\_\_\_\_ SA relative au contrat de bail à loyer portant sur la surface de jardinage no. 1\_\_\_\_\_ à destination de jardin (bail de 2022), située n°\_\_\_\_\_, chemin 4\_\_\_\_\_, [code postal] C\_\_\_\_\_.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour suite d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2*