

**COUR DE JUSTICE**  
Case postale 3108  
1211 Genève 3

Réf. C/3088/01

ACJC/815/04

**Chambre d'appel en matière de  
Baux et Loyers**

Entre

**Messieurs A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**, domiciliés  
tous deux \_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude  
de Me C\_\_\_\_\_, avocat, \_\_\_\_\_,  
parties appelantes d'un jugement rendu par le  
Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2003,

d'une part,

et

**D\_\_\_\_\_**, **Monsieur E\_\_\_\_\_**, p.a. \_\_\_\_\_,  
élisant domicile en l'étude de Me F\_\_\_\_\_,  
avocat, \_\_\_\_\_,  
parties intimées,

d'autre part,

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_

- **EN FAIT** -

A. En date du 5 juin 1985, la SI rue \_\_\_\_\_ 5-7 a conclu un bail à loyer portant sur la location de bureaux de 6 pièces et hall au 5ème étage d'un immeuble sis 5-7, rue \_\_\_\_\_ à Genève avec le Bureau de [la société] D\_\_\_\_\_, soit pour elle E\_\_\_\_\_.

Le même jour, la SI rue \_\_\_\_\_ 9-11, propriétaire représentée par la même régie, a conclu avec le même locataire un contrat de bail portant sur la location d'un parking N° 1\_\_\_\_\_ au sous-sol de l'immeuble sis 9-11, rue \_\_\_\_\_ à Genève.

Les contrats, conclus pour une durée de 5 ans, du 1er juillet 1985 au 30 juin 1990, se renouvelaient ensuite tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de 3 mois; le loyer du parking a été fixé à 1'200 fr. par an sans les charges. Par avenant du 3 juillet 1998, les parties sont convenues que la place de parking attribuée au locataire était celle portant le N° 2\_\_\_\_\_ et non plus celle portant le N° 1\_\_\_\_\_.

En 1999, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, représentés par l'agence immobilière G\_\_\_\_\_, sont devenus propriétaires de l'immeuble sis 9-11, rue \_\_\_\_\_ et ce en lieu et place de la SI rue \_\_\_\_\_ 9-11.

Par avis de résiliation du 19 décembre 2000, les bailleurs ont résilié le bail relatif à la place de parking N° 2\_\_\_\_\_ attribué au locataire; le congé était motivé comme suit :

"Nous avons besoin de ce parking pour les locataires de l'immeuble".

B. Saisi d'un recours du locataire, la Commission de conciliation a rendu, le 7 décembre 2001, une décision par laquelle elle déclarait le congé valable; le locataire étant débouté de ses conclusions en prolongation de bail.

Par acte du 10 janvier 2002, le locataire a recouru contre cette décision; il exposait que les deux contrats étant liés, le bail relatif au parking ne pouvait être résilié sans celui portant sur les locaux commerciaux et concluait, principalement, à ce que le Tribunal des baux et

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_

loyers annule le congé; subsidiairement, il sollicitait une prolongation de son bail pour deux ans.

En tout état, il concluait à la condamnation des parties défenderesses en tous les dépens, y compris une indemnité à titre de participation aux frais d'avocat du locataire.

Lors de l'audience de comparution des mandataires appointée par le Tribunal des baux et loyers au 5 mars 2002, les bailleurs ont exposé que les baux n'étaient pas liés dès lors que les propriétaires étaient différents depuis le début et qu'il s'agissait d'une parcelle distincte.

Ils ont également affirmé qu'ils avaient besoin du parking pour relouer les surfaces commerciales vacantes qui, sans cela, ne pouvaient trouver preneur.

Le Tribunal des baux et loyers a ordonné une instruction écrite et fixé des délais aux parties pour se déterminer.

Dans leurs écritures du 13 mars 2002, les bailleurs ont expliqué que les baux ne sont pas liés, car il n'existe aucun lien juridique ou économique entre les propriétaires des deux immeubles; ils ont conclu à ce que le Tribunal déclare le congé notifié au locataire le 19 décembre 2000 valable, celui-ci devant être condamné aux dépens.

Dans ses écritures du 19 avril 2002, le locataire a persisté dans ses conclusions.

Il a précisé qu'en 1985 les propriétaires des immeubles sis 5-7, et 9-11, rue \_\_\_\_\_ étaient représentés par la même régie et que les bâtiments quoique distincts sur le plan cadastral formaient une seule et même unité.

La cause fut remise à plaider au 30 avril 2002, le conseil du locataire sollicitant au cours de cette audience une comparution personnelle des parties et l'ouverture d'enquêtes.

Par ordonnance du 7 mai 2002, le Tribunal des baux et loyers a appointé une comparution personnelle des parties laquelle s'est tenue le 10 septembre 2002.

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_

Lors de cette audience, le locataire a exposé les circonstances de la conclusion des deux contrats ainsi que sa situation personnelle difficile qui lui impose de pouvoir bénéficier d'une place de parking la plus proche possible des locaux pris à bail.

Les bailleurs ont pour leur part étayé la motivation de leur congé en expliquant qu'ils avaient besoin de la place de parc occupée par le locataire pour pouvoir relouer des surfaces vacantes au 1er étage de l'immeuble dont ils sont les propriétaires.

A l'issue de cette audience, le Tribunal des baux et loyers a fixé un délai aux parties pour le dépôt de liste de témoins et réservé la suite de la procédure.

En vertu de l'ordonnance préparatoire rendue par le Tribunal des baux et loyers le 5 novembre 2002, trois témoins ont été entendus, lesquels ont tous confirmé, pour M. H\_\_\_\_\_, ancien régisseur, le fait que les actionnaires des SI rue \_\_\_\_\_ 5-7 et SI rue \_\_\_\_\_ 9-11 étaient les mêmes et que celles-ci étaient représentées par la même régie; pour les témoins I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, que les immeubles semblaient former une seule et même unité, dans la mesure où il n'y avait pas de séparation visuelle entre les parkings de ces immeubles.

Le locataire s'est déterminé après enquêtes, par écriture du 13 mai 2003, persistant dans ses conclusions.

La cause fut remise pour plaider à l'audience du 23 mai 2003, audience lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions. Elle fut gardée à juger à cette date.

Par jugement du 7 novembre 2003, notifié le 11 novembre 2003, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé donné le 19 décembre 2000 au bureau D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, pour le parking N° 2\_\_\_\_\_ situé au sous-sol de l'immeuble sis 9-11, rue \_\_\_\_\_ à Genève, les parties devant être déboutées de toutes autres conclusions.

C'est de ce jugement dont il est appel.

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_

C. A l'encontre de ce jugement et à l'appui de leur appel, A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ font valoir que les propriétaires des deux immeubles concernés étant deux sociétés juridiques distinctes, les deux contrats n'étaient pas liés; les propriétaires de l'immeuble sis 9-11, rue \_\_\_\_\_ à Genève étaient dès lors en droit de résilier le bail pour la place de parking sise dans leur immeuble sans avoir à tenir compte du fait que ledit contrat avait été conclu simultanément à celui passé pour les locaux sis au 5-7, rue \_\_\_\_\_, soit les bureaux du locataire, ni du fait que dans l'esprit de celui-ci, les deux contrats étaient intimement liés.

Par ailleurs, ils invoquent le dommage économique subi, indiquant qu'au regard des pertes financières encourues, comparativement à la valeur locative de la place de parc, le jugement querellé doit être considéré comme totalement inadmissible en équité.

**- EN DROIT -**

1. Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi (art. 443 et 444 LPC), l'appel doit être déclaré recevable.

Le Tribunal des baux et loyers ayant statué en premier ressort (art. 56 P LOJ), la Chambre d'appel statue avec un plein pouvoir d'examen.

2. La première question à résoudre, avant l'examen de la validité du congé notifié à la locataire, est de savoir si le bail des locaux commerciaux sis au 5ème étage de l'immeuble 5-7, rue \_\_\_\_\_ à Genève et celui de la place de parking dans l'immeuble voisin sont effectivement liés.

Autrement dit, il s'agit d'examiner si les deux contrats - l'un formant l'accessoire de l'autre - étaient liés au point qu'il n'aurait pas été raisonnable dans l'esprit du locataire - respectivement du bailleur - d'obtenir - respectivement de céder - l'usage de l'un sans obtenir - respectivement sans accorder - l'usage de l'autre.

Selon les articles 253 a CO et 1 OBLF, sont notamment réputés choses louées, celles dont le bailleur cède l'usage aux locataires avec les

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_

habitations ou locaux commerciaux, telles que les biens mobiliers, garages, places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que les jardins.

Le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance; le locataire n'ayant loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le local commercial. Peu importe dès lors que l'accessoire soit 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 principal, les deux parties au contrat doivent être les mêmes (BARBEY, Commentaires du droit du bail, chap. III, éd. 1991, p. 76, ch. 199). Selon David LACHAT (Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 84 et 85), cette condition n'est pas satisfaisante; en effet, à son avis, il apparaîtrait qu'outre le rapport de cause à effet, la proximité géographique devrait constituer un critère suffisant pour que l'on applique à l'accessoire le statut du principal.

De plus, et selon la jurisprudence, il a été admis, dans un cas particulier, que l'on confonde deux bailleurs économiquement liés (ATF 97 II 61 = SJ 1972, p. 10).

Quant à la Cour de céans, elle a elle-même dit que le fait de signer simultanément deux contrats (soit la location d'un appartement et d'une place de parking par deux actes séparés) implique la volonté de nouer une seule relation contractuelle, même si le bail principal ne mentionne pas que les deux actes sont liés (ACJ N° 1351 du 10.11.1997 dans la cause G. c/ Hoirie P.).

En l'espèce, il apparaît que les appelants, y compris dans leur mémoire d'appel, se prévalent, à titre principal de la dualité des bailleurs (soit deux sociétés juridiquement distinctes) pour nier l'existence de baux liés; cette manière de voir ne saurait emporter la conviction de la Cour P.).

Il apparaît, en effet, à la lecture de l'état de faits retenu par le Tribunal des baux et loyers qu'à l'époque de la signature des deux contrats de bail, portant l'un sur la location de bureaux sis au 5ème étage

de l'immeuble 5-7, rue \_\_\_\_\_ à Genève et l'autre sur une place de parking, au sous-sol de l'immeuble 9-11, rue \_\_\_\_\_, que les bailleurs, qui formaient certes deux entités juridiques distinctes représentaient en réalité une même entité sur le plan économique dans la mesure où il a été allégué et prouvé au cours des enquêtes que les actionnaires de la SI rue \_\_\_\_\_ 5-7 et de la SI rue \_\_\_\_\_ 9-11, étaient les mêmes. Cette thèse est d'autant plus vraisemblable que, comme le confirme le témoin H\_\_\_\_\_ qui s'occupait de la gestion des locaux commerciaux et des places de parking pour les deux propriétaires, la régie avait bel et bien reçu le mandat de louer le plus d'objets possibles, peu importait dès lors que les parkings soient situés sous l'un des immeubles ou sous un autre (témoin H\_\_\_\_\_, PV d'audience du 15 avril 2003, p. 2).

Cette affirmation - décisive - en ce qui concerne la prétention par le locataire de l'existence de deux baux liés n'est d'ailleurs pas démentie - y compris par les bailleuses dans leur mémoire d'appel lesquelles se contentent d'indiquer face aux allégations confirmées par témoins, de leur partie adverse, qu'elles ne possèdent aucune indication à ce sujet, tout en confirmant qu'à l'époque les deux sociétés immobilières étaient bel et bien représentées par le même régisseur, savoir la régie immobilière H\_\_\_\_\_.

Dès lors, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé sur ce point.

A titre subsidiaire, les appelants indiquent que le jugement du Tribunal des baux et loyers, contesté en droit, leur cause un dommage économique considérable dans la mesure où il les empêcherait de relouer un certain nombre de locaux dans l'immeuble sis 9-11, rue \_\_\_\_\_ à Genève lesquels, à défaut d'une place de parking, ne trouveraient pas preneur.

Ils estiment ainsi la perte de revenu locatif dont le locataire serait partiellement responsable à environ 270'000 fr. au 31 janvier 2004.

Outre le fait que la Cour de céans n'a pas à se substituer aux carences des nouveaux propriétaires qui ne pouvaient ignorer - à l'achat des actions relatives à l'immeuble concerné - l'existence de locations croisées entre les immeubles sis 9-11, rue \_\_\_\_\_ et 5-7, rue \_\_\_\_\_ à Genève, il

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_

n'apparaît pas que les premiers juges aient rendu une décision insatisfaisante en équité dans la mesure où, comme il ressort très justement du mémoire-réponse du locataire - et comme ne le contestent pas les appelants - la société K\_\_\_\_\_ qui convoitait une surface complémentaire de 140 m2 dans l'immeuble détenu par les appelants, a fini par prendre à bail lesdits locaux - y compris en l'absence de la place de parc querellée - à partir du 1er janvier 2003.

L'appel sera donc rejeté et le jugement confirmé.

3. Aux termes de l'article 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Dans l'hypothèse de baux liés - confirmée dans le cas d'espèce - le bail de l'accessoire ne peut être résilié qu'avec le bail du principal (LACHAT, op. cit. p. 415).

Il a ainsi été admis qu'une résiliation portant uniquement sur l'accessoire est annulable (ACJ N° 1351 du 10.11.1997 dans la cause G. c/ Hoirie P.).

Le congé litigieux ne portant que sur la place de parking sise au sous-sol de l'immeuble rue \_\_\_\_\_ 9-11 à Genève, la décision des premiers juges emportant l'annulation du congé notifié le 19 décembre 2000 au bureau D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ pour ledit parking sera confirmé et les appelants déboutés de leurs conclusions.

4. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ qui succombent seront condamnés solidairement au paiement d'un émolument en faveur de l'Etat.

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_

P a r c e s m o t i f s

L a C o u r

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1718/2003 rendu le 7 novembre 2003 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3088/2001-3-B.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

M. Stéphane Geiger, président, Mme Marguerite Jacot-des-Combes, M. François Chaix, juges, M. Pierre-Antoine Lapp, M. Olivier Lutz, juges assesseurs, Mme Muriel Rehfuss, greffier.

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_