

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9888/2011

ACJC/173/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 FEVRIER 2014**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 juin 2013, comparant par Me David Lachat, avocat, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise c/o \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Philippe Eigenheer, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

---

### **EN FAIT**

**A.** **a.** A \_\_\_\_\_ (ci-après également : le bailleur) et B \_\_\_\_\_ (ci-après également : la locataire) ont conclu, le 16 mars 2010, un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux de 256 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup> situés au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, pour un loyer annuel net de 174'000 fr.

Les locaux comprennent comme dépendances deux caves situées au sous-sol.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de quinze ans, soit du 1<sup>er</sup> mars 2010 au 28 février 2025, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans.

**b.** Conformément à l'affectation convenue par les parties, B \_\_\_\_\_ exploite dans les locaux un café-restaurant à l'enseigne "C \_\_\_\_\_".

**c.** A teneur des clauses particulières du bail, *"le locataire reste seul responsable de l'évacuation à ses frais de ses ordures, ce conformément aux prescriptions de la Voirie de la Ville de Genève et aux Règles et usages locatifs"* (let. K).

Par ailleurs, *"tout dépôt en dehors des locaux loués est strictement interdit"* (let. J) et *"l'exploitation des locaux ne devra causer aucune nuisance aux autres locataires de l'immeuble, par exemple pour toutes questions d'odeurs de cuisine, bruits de la clientèle, etc."* (let. N).

**d.** Peu de temps après le début du bail, les relations entre les parties se sont dégradées, certains litiges ayant fait l'objet de procédures judiciaires.

Le bail a été résilié par le bailleur, pour justes motifs, avec effet au 31 mars 2011, résiliation qui a finalement été retirée le 13 janvier 2013.

**e.** Dans ce contexte, le bailleur a, le 15 mars 2011, changé les cylindres du local à poubelles situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Faute de disposer des nouvelles clés, la locataire n'a pas pu récupérer les conteneurs qu'elle avait placés dans ce local et, n'y ayant plus accès, elle s'est vue contrainte de trouver dans l'urgence un espace de stockage pour ses déchets.

**f.** Par requête en mesures provisionnelles urgentes déposées le 28 mars 2011 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), B \_\_\_\_\_ a, notamment, conclu à ce qu'il soit ordonné à A \_\_\_\_\_ de libérer l'accès au local à poubelles situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, et à ce qu'il soit ordonné à la force publique de prêter son concours à l'exécution du jugement.

**g.** Par ordonnance du 31 mars 2011, le Tribunal a refusé de prononcer lesdites mesures avant audition des parties.

**h.** Le 6 avril 2011, le bailleur a changé les cylindres de la porte d'accès aux sous-sols et aux caves de l'immeuble, sans fournir un nouveau jeu de clés à la locataire, cette dernière étant dès lors privée de l'usage de ces parties communes.

**i.** Lors de l'audience du 8 avril 2011 par-devant le Tribunal, B \_\_\_\_\_ a amplifié ses conclusions et sollicité du Tribunal qu'il ordonne à A \_\_\_\_\_ de libérer l'accès

aux parties communes de l'immeuble, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CPS.

Elle a allégué être empêchée d'évacuer correctement les déchets organiques entreposés dans son propre local à poubelles situé au sous-sol, puisque l'entreprise de nettoyage mandatée pour ce faire n'avait plus accès audit local, ce qui posait de sérieux problèmes d'hygiène. Au surplus, ses fournisseurs n'étaient plus en mesure de descendre les boissons dans les caves, de sorte qu'elle risquait des ruptures de stock.

Avant que le bailleur ne change les serrures, elle entreposait ses déchets de verre et de carton dans le local à poubelles du rez-de-chaussée - auquel les autres locataires commerciaux avaient toujours accès - afin de permettre leur évacuation, qui ne pouvait se faire depuis le sous-sol en raison du poids des containers à vider. Depuis la mi-mars, elle entreposait tant bien que mal ces déchets au sous-sol et devait les éliminer en passant par le restaurant, ce qui était problématique en termes de salubrité publique.

**j.** A\_\_\_\_\_ a indiqué avoir changé les cylindres du local à poubelles et de la porte d'accès aux sous-sols afin d'empêcher la locataire d'y accéder, ce qu'elle avait fait jusque-là à son insu. Il a soutenu que ces parties communes ne faisaient pas partie du bail, dès lors que B\_\_\_\_\_ disposait - contrairement à l'hôtel et au café-snack (autres locataires) - de son propre local à poubelles ainsi que de locaux traversant avec accès privatif direct sur les rues \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_.

En outre, la locataire occasionnait des nuisances conséquentes pour les autres locataires, en entreposant sans droit des matériaux et déchets divers hors de ses locaux, et en permettant à des personnes indésirables d'aller et venir à leur guise dans l'immeuble.

**k.** Par ordonnance sur mesures provisionnelles du 18 avril 2011 (JTBL/384/2011), le Tribunal a, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CPS, notamment ordonné à A\_\_\_\_\_ de libérer l'accès aux parties communes en faveur de B\_\_\_\_\_, et plus particulièrement l'accès aux sous-sols, aux caves et au local à poubelles situé au rez-de-chaussée. Le Tribunal a autorisé la locataire à requérir l'assistance de la force publique pour l'exécution de l'ordonnance sur mesures provisionnelles.

**l.** Par arrêt ACJC/1308/2011 du 17 octobre 2011, la Cour de justice a rejeté le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance précitée, et le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours constitutionnel subsidiaire formé par le bailleur (4D\_90/2011 du 20 décembre 2011).

**m.** Le 19 mai 2011, B\_\_\_\_\_ a déposé au greffe du Tribunal des baux et loyers une requête en validation des mesures provisionnelles et en exécution du contrat de bail.

---

Elle a notamment conclu à ce que le Tribunal, sous la menace des peines de droit, ordonne à A\_\_\_\_\_ de libérer l'accès aux parties communes de l'immeuble, soit le local à poubelles situé au rez-de-chaussée, l'entrée de l'immeuble et l'escalier menant aux sous-sols ainsi qu'aux couloirs du sous-sol.

Elle a repris ses conclusions sur mesures d'exécution.

Elle a en outre précisé que la valeur litigieuse de la demande s'élevait à 2'889 fr., montant représentant les frais supplémentaires qu'elle avait dû assumer faute de pouvoir stocker et évacuer ses déchets en empruntant les parties communes.

**n.** A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions, sous suite de dépens.

**o.** Lors de l'audience de débats du 13 janvier 2012, l'administrateur de B\_\_\_\_\_ a expliqué que le bailleur lui avait finalement remis un passe pour lui permettre d'accéder à nouveau aux sous-sols, aux caves et au local à poubelles du rez-de-chaussée. Jusque-là, elle avait entreposé ses déchets de verre et de papier au sous-sol du restaurant, dans son local à poubelles privatif. Cela étant, il n'était pas possible d'y installer des containers, trop lourds à transporter, et il n'était pas possible d'accéder aux sous-sols par l'ascenseur. Par ailleurs, le bailleur refusait de lui fournir un double du passe pour le remettre à l'entreprise chargée d'évacuer les déchets du restaurant, de sorte qu'elle était régulièrement contrainte de déposer ses poubelles sur le trottoir.

A\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il refusait de confier un double du passe à la locataire, pour des raisons de sécurité, ayant constaté que des personnes indésirables continuaient à se déplacer librement dans l'immeuble, alors qu'elles n'avaient rien à y faire.

**p.** Le Tribunal a procédé à une inspection locale, le 4 juin 2012, et a constaté que l'escalier interne au restaurant, qui reliait les arcades au local en sous-sol, était relativement étroit et débouchait sur la rue \_\_\_\_\_. Alléguant l'étroitesse de cet escalier, la locataire évacuait ses déchets organiques en empruntant l'escalier de l'immeuble reliant les sous-sols au rez-de-chaussée. Le Tribunal a noté que la locataire pouvait utiliser la porte de l'immeuble pour monter du sous-sol au rez-de-chaussée, mais pas l'inverse, car la porte se fermait automatiquement dans l'autre sens.

Les premiers juges ont relevé que la locataire déclarait utiliser l'une de ses caves pour y entreposer ses déchets organiques, le bailleur relevant quant à lui que cela posait des problèmes d'hygiène et qu'il avait été contraint de faire appel à un dératiseur.

Le Tribunal a encore constaté que le local du restaurant au sous-sol comportait un bureau, un vestiaire hommes, un vestiaire femmes, des locaux pour l'entreposage des stocks de nourriture et de boissons, ainsi qu'un local de distribution de l'eau chaude utilisé par la locataire pour y entreposer le linge sale.

---

Le local à poubelles de l'immeuble était situé au rez-de-chaussée. Le jour de l'inspection, deux containers en plastique brun et deux containers en métal grillagé y étaient entreposés. La locataire a déclaré utiliser les deux containers en plastique brun pour le stockage de ses déchets lourds (verre et papier) et ignorait à qui appartenaient les autres containers. Le Tribunal a constaté que divers objets étaient entassés en désordre au fond du local, sans que les parties puissent en indiquer la provenance.

**q.** Le Tribunal a retenu, notamment, les deux témoignages suivants :

D\_\_\_\_\_, architecte s'étant vu confier le mandat d'aménager les bureaux au centre-ville et la maison d'A\_\_\_\_\_, a déclaré qu'à sa connaissance il était prévu que le restaurant évacue ses déchets organiques en empruntant l'escalier privatif donnant sur la rue \_\_\_\_\_.

E\_\_\_\_\_, architecte d'intérieur s'étant vu confier divers mandats par A\_\_\_\_\_, a déclaré avoir constaté, en consultant le dossier déposé auprès du département des constructions par B\_\_\_\_\_, certaines irrégularités en ce sens que les plans visés par l'administration cantonale ne correspondaient pas forcément aux travaux réalisés sur place.

**r.** Dans leurs plaidoiries finales écrites du 1<sup>er</sup> février 2013, la locataire a persisté dans ses conclusions et le bailleur a pris de nouvelles conclusions (sur lesquelles il n'y a pas lieu de revenir). La cause a été gardée à juger par le Tribunal à réception desdites plaidoiries finales écrites.

**s.** Par jugement JTBL/638/2013 du 7 juin 2013, le Tribunal a déclaré irrecevables les nouvelles conclusions de A\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), ordonné à A\_\_\_\_\_ de libérer l'accès aux parties communes de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, en faveur de B\_\_\_\_\_, soit en particulier l'accès à l'entrée de l'immeuble, au local à poubelles situé au rez-de-chaussée, aux sous-sols (y compris l'escalier menant aux sous-sols) et aux caves (ch. 2), donné acte à A\_\_\_\_\_ de ce qu'il s'engageait à ne pas bloquer la sortie de secours aménagée par B\_\_\_\_\_ au sous-sol du même immeuble et l'y a condamné en tant que de besoin (ch. 3), dit que la décision était prononcée sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CPS (ch. 4), révoqué l'ordonnance sur mesures provisionnelles du 18 avril 2011 pour le surplus (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6), dit que la procédure était gratuite (ch. 7) et indiqué les voies de recours (ch. 8).

**t.** S'agissant du point visé par le chiffre 2 du dispositif du jugement (seul litigieux devant la Cour), les premiers juges ont considéré que l'instruction du dossier au fond n'avait pas remis en cause leur appréciation sur mesures provisionnelles. En particulier, le contrat de bail ne stipulait pas que la locataire avait l'interdiction d'accéder à une partie des locaux communs de l'immeuble; le fait qu'elle disposât d'un accès privatif direct sur les rues \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, contrairement aux autres locataires commerciaux, n'y changeait rien, et la mention dans le bail de l'existence de deux caves au sous-sol comme dépendances à l'objet loué ne voulait pas dire

---

pour autant que l'accès au local à poubelles du rez-de-chaussée lui était interdit; de même, le fait que les plans d'architecte approuvés par A\_\_\_\_\_ prévoyaient l'aménagement d'un local à poubelles dans le restaurant pour les déchets organiques, au sous-sol, ne signifiait pas *ipso facto* que la locataire était privée de l'accès au local à poubelles de l'immeuble pour y entreposer ses déchets lourds (verre et papier), à l'instar des autres locataires commerciaux. Dès lors, puisque l'entrée de l'immeuble, le local à poubelles du rez-de-chaussée, les sous-sols et les caves étaient des parties communes du bâtiment, auxquelles B\_\_\_\_\_ avait eu librement accès durant de nombreux mois, une telle interdiction, si tant est qu'elle soit praticable, aurait à tout le moins dû être expressément convenue par les cocontractants. Il était dès lors constant qu'A\_\_\_\_\_ avait subitement procédé au changement des cylindres du local à poubelles après que la locataire eût initié plusieurs procédures à son encontre, de sorte qu'il semblait que son attitude était plus motivée par un esprit de revanche que par le non-respect du contrat par celle-ci.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 26 juin 2013 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme recours contre le jugement précité, dont il demande l'annulation à l'exception du chiffre 3 du dispositif.
  - b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.
  - c.** Les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour du 28 août 2013 de la mise en délibération de la cause.
  - d.** A\_\_\_\_\_ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

### **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).

*In casu*, compte tenu de la valeur litigieuse (2'889 fr.), seule la voie du recours, au sens des art. 319 et suivants CPC, apparaît donc ouverte.

**1.2** Selon l'art. 319 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle est jointe au dossier.

En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, le recours est recevable.

**1.3** A la lecture de l'acte de recours, bien que le recourant indique faire recours contre l'intégralité du jugement entrepris à l'exception du chiffre 3 du dispositif (par lequel il se fait donner acte de son accord de ne pas bloquer la sortie de secours), on constate que ne sont en réalité visés que les chiffres 2, 4, 5 et 6 du jugement entrepris, puisqu'il ne discute pas le rejet de ses conclusions jugées tar-

---

dives par le Tribunal (ch. 1 du dispositif), ni la gratuité de la procédure (ch. 7), pas plus que les voies de droit (ch. 8).

Seuls demeurent dès lors litigieux l'accès au local à poubelles commun (gestion des déchets du restaurant) et l'accès aux parties communes (gestion des livraisons).

2. **2.1** S'agissant d'un recours *stricto sensu*, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Ce dernier grief se recoupe avec celui d'arbitraire dans l'établissement des faits ou dans l'appréciation des preuves. Le pouvoir d'examen de l'instance de recours cantonale se recoupe ainsi avec celui du Tribunal fédéral appelé à statuer sur un recours en matière civile (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, BOHNET/HALDY/JEANDIN/ SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 5 ad art. 320 CPC; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II 257 ss, 266; CORBOZ, Commentaire LTF, 2009, n. 19 ad art. 97). Il convient dès lors d'examiner si le premier juge a outrepassé son pouvoir d'apprécier les preuves et - par voie de conséquence - s'il a versé dans l'arbitraire.

Il appartient en particulier au recourant de motiver en droit son recours et de démontrer l'arbitraire des faits retenus par l'instance inférieure (HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., n. 2513 à 2515).

**2.2** En l'espèce, tout en constatant que le résumé des faits n'appelait aucune remarque en ce qu'il synthétisait la procédure et les conclusions des parties (recours, page 3, ch. 4.1), le recourant fait grief aux premiers juges d'avoir manifestement constaté de manière inexacte deux points de fait litigieux.

**2.2.1** Il allègue en premier lieu que ses pièces 9 (plan des architectes de la locataire), 10 (rapport de l'architecte F\_\_\_\_\_), 13 et 14 (courriers au et du Département des affaires régionales confirmant que l'autorisation d'exploiter avait été délivrée à l'intimée sur la base de plans qui mentionnent, au sous-sol des locaux loués, un local à poubelles) établissent que l'intimée n'a pas tenu son engagement de créer au sous-sol un local pour ses poubelles.

Il considère que ces faits, d'une importance décisive pour l'issue de la cause, n'ont pas été retenus par le Tribunal, qui a dès lors manifestement constaté les faits de manière inexacte.

Force est de constater que le grief du recourant ne porte pas sur l'établissement des faits par le Tribunal, mais sur l'appréciation qu'il en a fait. En effet, les premiers juges ont retenu que bien que les plans d'architecte prévoyaient l'aménagement d'un local à poubelles dans le restaurant pour les déchets organiques, au sous-sol, cela ne signifiait pas *ipso facto* que l'intimée était privée de l'accès au local à poubelles de l'immeuble pour y entreposer ses déchets lourds (verre et papier), à l'instar des autres locataires commerciaux (cf. let. A.t partie En Fait *supra*).

Les premiers juges n'ont dès lors pas omis de prendre en considération un élément important propre à modifier la décision, puisqu'ils ont en l'occurrence constaté l'existence de plans d'architectes prévoyant l'existence d'un local à poubelle au sous-sol et l'ont même discutée. Le Tribunal ne s'est pas fondé sur un moyen manifestement inapte à apporter la preuve, et n'a pas, de manière évidente, mal compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou procédé à des déductions insoutenables.

Les premiers juges ont certes retenu que le local à poubelles devant être créé au sous-sol selon les plans susmentionnés était destiné aux déchets organiques (par opposition à tous les déchets), mais cette appréciation n'est pas arbitraire puisqu'elle découle de l'inspection des locaux au cours de laquelle les premiers juges ont constaté les lieux, l'étroitesse alléguée de l'escalier interne et les raisons pour lesquels la locataire entreposait le verre et le papier dans le local à poubelles commun. Le Tribunal a apprécié tous ces éléments de manière non arbitraire.

Partant, le grief sera rejeté.

**2.2.2** En second lieu, le recourant allègue que le Tribunal n'aurait pas retenu le témoignage du témoin D\_\_\_\_\_, lequel avait indiqué qu'à sa connaissance les parties avaient prévu que les déchets organiques du restaurant devaient passer par l'escalier interne de celui-ci, donnant sur la rue \_\_\_\_\_.

Ici également, le Tribunal a bel et bien constaté ce fait (cf. let. A.q partie En Fait *supra*; jugement entrepris, page 7, let. K). Le recourant ne critique dès lors pas l'établissement des faits, mais leur appréciation par le Tribunal.

Or, il n'indique à nouveau pas en quoi cette appréciation serait insoutenable.

Au demeurant, les premiers juges n'ont pas non plus omis ici de prendre en considération un élément important, ne se sont pas fondés sur un moyen manifestement inapte à apporter la preuve, et n'ont pas, de manière évidente, mal compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou procédé à des déductions insoutenables.

Le grief sera, ici également, déclaré infondé.

- 3.** Le recourant fait ensuite grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 18 et 256 CO en ce qu'ils ont retenu que les parties n'avaient rien convenu de particulier à propos de la gestion des déchets du café-restaurant et que par conséquent l'usage des locaux communs de l'immeuble (local à poubelles, sortie côté rue \_\_\_\_\_, escalier interne à l'immeuble menant à la cave, hall d'entrée de l'immeuble, etc.) était acquis à l'intimée.

**3.1** A teneur de l'art. 256 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état (al. 1).

L'usage dont il est question dans cette disposition peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps

---

par le locataire sans opposition du bailleur (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être apprécié objectivement en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 217) et dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Lesdites circonstances sont en particulier le montant du loyer, le lieu de situation de l'immeuble, soit l'environnement des locaux, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public applicables et les usages courants (MONTINI/BOUVERAT, in *Droit du bail à loyer, Commentaire pratique*, 2010, n. 28 ad art. 256 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 217 s.).

Selon l'art. 256 al. 2 let b CO, les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans les baux d'habitation ou de locaux commerciaux.

Le législateur a voulu éviter toute disposition contractuelle qui péjorerait la situation du locataire; ainsi, l'art. 256 al. 2 CO interdit toute stipulation qui supprimerait ou limiterait les conséquences que la loi prévoit lorsque le bailleur viole l'art. 256 al. 1 CO (MONTINI/BOUVERAT, *Droit du bail à loyer*, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n° 57 ad art. 256 CO). Le locataire peut renoncer à l'avance à ses droits de manière indirecte, en convenant avec le bailleur d'un usage des locaux inférieur à la norme. D'ordinaire, il en est tenu compte dans le montant du loyer, ou bien sous la forme d'une indemnité, due par exemple à la fin du bail pour la plus-value qui subsiste (LACHAT, *op. cit.*, p. 50). Seuls les accords sont concernés à l'art. 256 al. 2 CO et non les déclarations unilatérales (MONTINI/BOUVERAT, *op. cit.*, n° 58 ad art. 256 CO). Pour savoir si le locataire est désavantagé par telle ou telle convention, il faut utiliser des critères objectifs et recourir au principe de la confiance; un désavantage futur, voire hypothétique, du locataire, peut être contraire à l'art. 256 al. 2 CO (MONTINI/BOUVERAT, *op. cit.*, n° 61 ad art. 256 CO).

**3.2** Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, il y a lieu de rechercher, tout d'abord, leur réelle et commune intention (art. 18 al. 1 CO). Il incombe donc au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. S'il ne réussit toutefois pas à déterminer ainsi la volonté réelle des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge tentera de découvrir la volonté présumée des parties en interprétant leurs déclarations selon la théorie de la confiance, soit selon le sens que leur destinataire devait raisonnablement leur attribuer, les expressions inexacts dont elles ont pu se servir n'étant pas déterminantes (ATF 125 III 305 consid. 2b; 123 III 165 consid. 3a, JdT 1998 I 2; 123 III 16 consid. 4b; 122 III 426 consid. 5; 111 II 276 consid. 2b).

Le principe de cette interprétation dite objective vaut également lorsque les parties ne se sont exprimées que par actes concluants (TF in SJ 1996 p. 549).

Le juge partira du texte du contrat avant de l'examiner dans son contexte; dans ce dernier cas, toutes les circonstances ayant précédé ou accompagné sa conclusion

---

doivent être prises en considération (TF in SJ 1996 p. 549). Le juge recherche la solution la plus appropriée aux circonstances : on ne saurait admettre que les parties en auraient voulu une autre (ATF 122 III 420 consid. 3a; 115 II 264 consid. 5a, JdT 1990 I 57, rés. SJ 1990 p. 90).

**3.3** Le recourant soutient que les parties avaient voulu que les poubelles en lien avec l'activité prévue dans les locaux loués soient stockées au sous-sol de l'établissement, dans un local ad hoc, que la locataire s'était engagée à créer, ces poubelles devant être évacuées par l'escalier interne à l'établissement, rue \_\_\_\_\_.

L'intimée allègue quant à elle que les articles K, J et N des clauses particulières du contrat ne la privent nullement de l'accès aux parties communes de l'immeuble ni au local à poubelles de celui-ci. De même, les plans d'architecte prévoyant l'aménagement d'un local à poubelles dans le restaurant - pour les déchets organiques selon elle - ne signifiait pas qu'elle fut privée de l'accès au local à poubelles situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

**3.3.1** En l'occurrence, le contrat de bail du 16 mars 2010 ne prévoit pas l'obligation pour la locataire d'aménager un local à poubelles privatif ni ne restreint l'usage du local à poubelles commun au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il n'existe aucun élément permettant de retenir que les parties auraient convenu, oralement ou par écrit, lors de la conclusion du contrat de bail que la locataire n'utiliserait pas le local à poubelles commun de l'immeuble. Les clauses particulières, si elles mentionnent les obligations de la locataire liées à l'élimination des déchets, ne disent pas qu'ils auraient dû - exclusivement - être stockés en un lieu précis.

Le recourant se prévaut des plans déposés par la locataire en vue de l'obtention de l'autorisation d'exploiter le restaurant, sur lesquels figure, au sous-sol, un local *ad hoc* pour les déchets du restaurant. Or, il ne ressort nullement des faits retenus par le Tribunal, et admis par le recourant sous réserve de deux critiques qui ne portent pas sur cette question (cf. consid. 2.2 *supra*), que ces plans seraient antérieurs à la conclusion du bail ou auraient été discutés lors de sa conclusion et intégrés à celui-ci. Le contrat de bail n'y renvoie au demeurant pas.

Le recourant allègue que "*lorsque les parties ont débattu des travaux que la locataire allait effectuer au sous-sol de l'immeuble elles avaient expressément prévu la construction d'un local pour les poubelles*" (recours, chiffre 5.3 page 5). Il en déduit que les parties avaient expressément voulu que les déchets résultant de l'activité du restaurant soient stockés au sous-sol de l'établissement, dans le local que la locataire s'était engagée à créer.

Or, à teneur des principes de doctrines rappelés ci-dessus, les dérogations au détriment du locataire doivent avoir été convenues, alors que le recourant ne fait part que de sa déduction, contestée par l'intimée.

Au demeurant, le témoignage de l'architecte D\_\_\_\_\_, qui indique que "*à [sa connaissance]*" les parties avaient prévu - à une date que l'on ignore - que "*les déchets organiques*" du restaurant devaient passer par l'escalier interne de celui-ci,

donnant sur la rue \_\_\_\_\_, n'est pas de nature à établir que les parties avaient convenu, d'une part, que tous les déchets (y compris le verre et le papier) devaient être stockés à l'intérieur des locaux loués par l'intimée, et, d'autre part, que cette dernière n'aurait pas accès au local à poubelles commun aux locataires de l'immeuble.

En outre, la locataire a pu utiliser le local commun depuis la conclusion du bail jusqu'au 15 mars 2011, date à laquelle le recourant a changé le cylindre du local et empêché son accès à l'intimée. Or, il n'est pas établi que la locataire n'aurait été autorisée à utiliser ce local que dans l'attente de la création de son local privatif au sous-sol de ses locaux; ni le contrat de bail ni aucun document ultérieur ne stipule une telle condition résolutoire.

Au vu de ce qui précède, force est de constater qu'il n'est pas possible, sur la base des faits de la cause, de dégager une volonté réelle et concordante des parties s'agissant d'une restriction de l'usage du local à poubelle commun de l'immeuble.

**3.3.2** Une telle volonté ne peut pas non plus être dégagée selon le principe de la confiance.

On a vu ci-dessus que le contrat de bail ne faisait pas référence à un local à poubelles privatif, ni n'intégrait les plans d'architecte.

Il est d'usage que la location d'un local inclut les parties communes (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 di 28 octobre 2003 consid. 2.2), y compris celui du local prévu pour les déchets. Il n'est en revanche pas d'usage, sauf à le prévoir, que la création d'un local privatif supprime la possibilité d'accéder aux locaux communs de l'immeuble ayant la même utilité.

En l'occurrence, il ressort des faits de la cause que l'évacuation des déchets lourds (papier et verre notamment) par l'escalier interne au restaurant est plus contraignante pour l'intimée, le Tribunal ayant constaté que l'escalier était plus étroit. Une telle contrainte et, parallèlement, la restriction de l'usage par la locataire du local à poubelles commun de l'immeuble, ne pouvaient dès lors uniquement ressortir de la création d'un local de déchets au sous-sol de ses locaux, mais aurait dû faire l'objet d'un accord entre les parties.

Or, on ne peut en l'espèce déduire, selon le principe de la confiance, des faits ou du comportement des parties, l'existence d'un tel accord.

Partant, le jugement entrepris ne viole pas l'art. 256 CO, de sorte que le recours sera rejeté sur ce point.

- 4.** **4.1** Le recourant fait grief aux premiers juges de lui avoir ordonné de libérer l'accès aux parties communes de l'immeuble en faveur de l'intimée, soit en particulier l'accès à l'entrée de l'immeuble, aux sous-sols (y compris l'escalier menant aux sous-sols) et aux caves.

---

Il considère que puisque les parties avaient prévu des chambres de stockage au sous-sol des locaux loués, immédiatement accessibles par l'escalier interne, elles avaient entendu réserver à l'intimée un usage particulier des locaux à cet égard. Il allègue que la commune et réelle intention des parties était que les livraisons soient effectuées par l'escalier interne et non par les communs de l'immeuble (hall d'entrée côté rue \_\_\_\_\_, escalier menant aux caves, couloir des caves, puis porte de secours donnant au sous-sol du restaurant).

L'intimée explique que l'escalier intérieur du restaurant est trop étroit pour effectuer des livraisons, de sorte qu'il est nécessaire qu'elle utilise, pour ce faire, les parties communes de l'immeuble.

**4.2** Il n'est pas prévu, à teneur du contrat de bail liant les parties, que l'usage de certaines parties communes de l'immeuble (hall d'entrée, escaliers, couloirs, etc.) soit restreint. Il n'existe aucun élément au dossier établissant un accord ultérieur des parties pour limiter leur accès à l'intimée.

Il a été retenu ci-devant qu'il est d'usage que la conclusion d'un bail implique, sauf accord contraire, l'utilisation, par le locataire, des locaux et voies d'accès communs. Or, le recourant n'établit nullement l'existence en l'espèce d'une telle volonté concordante à cet égard, ce d'autant moins que l'intimée a pu utiliser les parties communes durant environ un an avant que le recourant ne change brusquement les cylindres des portes. Les déductions du recourant découlant de l'existence de chambres de stockages accessibles directement par l'escalier interne et d'un accès privatif direct sur les rues \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ne sont pas suffisantes à teneur des principes sus-rappelés pour retenir que les parties auraient convenu que l'intimée ne devait pas utiliser les couloirs et locaux communs aux autres locataires de l'immeuble.

L'usage, par la locataire, de ses seuls locaux et sorties privés pour les livraisons est plus contraignant, en raison du fait que l'escalier interne est plus étroit. Dès lors, comme il a été vu au considérant 3.3.2 ci-dessus, une dérogation à l'usage des parties communes aurait dû faire l'objet d'un accord exprès entre les parties, ce qui n'est pas démontré ni ne savait être présumé selon le principe de la confiance.

Le recourant échoue par conséquent ici aussi à établir que les parties auraient convenu d'un usage particulier de la chose louée, de sorte que le recours sera intégralement rejeté.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/638/2013 rendu le 7 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9888/2011-1-OSD.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

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

*La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 15'000 fr. (consid. 1.1).*