



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9959/2016

ACJC/256/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 FEVRIER 2019**

Entre

**A**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2017 et intimée, comparant par Me Romain JORDAN, avocat, rue Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée et appelante, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2019.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1195/2017 du 21 décembre 2017, reçu par les parties le 8 janvier 2018, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé donné le 13 avril 2016 pour le 31 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_, bailleresse, à B\_\_\_\_\_, locataire (ch. 1 du dispositif), débouté la locataire de toutes ses conclusions (ch. 2), ordonné la restitution du loyer consigné auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire à la bailleresse (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont nié l'existence d'un défaut en lien avec la surface du parking et la surface de stockage.

Relativement à la surface du parking, les premiers juges ont considéré que le fait que la locataire n'était plus en mesure de garer treize véhicules mais uniquement neuf, suite à un changement du marquage au sol, ne constituait pas un défaut, dans la mesure où le contrat de bail ne faisait référence qu'à une surface et non à un nombre de places déterminé. La surface au sol étant conforme au contrat, il n'existait aucun défaut.

Quant à la surface de stockage, la locataire avait visité les lieux avant de signer le contrat de bail en 2014 et connaissait ainsi parfaitement les locaux. La mention d'une surface de stockage de 324 m<sup>2</sup> (18m×18m) dans le contrat, alors qu'en réalité celle-ci était de 149,40 m<sup>2</sup> (env. 18m×8m), était manifestement une erreur de plume que la locataire pouvait facilement reconnaître en début de bail. La locataire a ainsi signé celui-ci en toute connaissance de cause. Il n'existait dès lors aucun défaut en lien avec la surface de stockage.

En l'absence de défauts, les prétentions de la locataire en suppression de ceux-ci et en réduction du loyer devaient être rejetées, et les loyers consignés libérés en faveur de la bailleresse.

S'agissant de la résiliation du bail, les premiers juges ont considéré que le motif du congé, à savoir le non-respect du bail en lien avec le parcage de véhicules et l'entreposage de matériel, n'était qu'un prétexte et s'inscrivait dans la relation difficile des parties en lien avec lesdites surfaces depuis plusieurs années, sans que l'on ne puisse rejeter la faute sur l'un ou l'autre des protagonistes. Le congé donné par la bailleresse était chicanier et devait dès lors être annulé.

- B. a.** Par acte déposé le 7 février 2018, A\_\_\_\_\_ forme appel contre le chiffre 1 du dispositif du jugement du Tribunal du 21 décembre 2017.

Après avoir produit une pièce nouvelle, soit l'ordonnance pénale précitée, rendue le 27 novembre 2017, la bailleresse conclut à la validation du congé notifié le 13 avril 2016 pour le 31 décembre 2018 à la locataire et à la confirmation du jugement pour le surplus.

Selon la bailleresse, la locataire, depuis le début du bail, n'avait cessé de violer ses obligations contractuelles et de nombreuses dissensions étaient apparues entre les parties, notamment en lien avec la transformation des locaux, la pose de panneaux publicitaires, l'entreposage, dans la cour, de divers matériels et le parcage aux alentours des locaux loués de ses divers véhicules, le tout sans autorisation de la bailleresse ou sans respecter ses obligations contractuelles.

Le congé donné en raison des violations précitées n'était pas chicanier comme l'avaient retenu à tort les premiers juges et n'était en tout état pas contraire à la bonne foi, reposant sur des motifs compréhensibles. Il appartenait à la locataire de démontrer la mauvaise foi de la bailleresse, ce qu'elle n'avait pas fait.

L'ordonnance pénale du 27 novembre 2017, bien que rendue postérieurement au congé, démontrait l'attitude chicanière de la locataire, qui avait été condamnée pour dommages à la propriété envers la bailleresse, ce qui constituait un indice de l'attitude de celle-ci lors de la résiliation du bail.

En retenant que tant l'attitude de la locataire que celle de la bailleresse étaient au cœur des tensions, les premiers juges avaient procédé à une constatation inexacte des faits, dans la mesure où les témoignages avaient démontré l'inverse, à savoir que la locataire était de mauvaise foi, virulente et sourde à toutes remarques de la part de la régie.

Enfin, il était insoutenable de considérer que la locataire avait cru agir dans son droit comme elle le faisait auparavant, à l'époque où la bailleresse était titulaire d'une entreprise dans le local litigieux. En effet, lorsque la locataire avait aménagé dans les locaux, la bailleresse n'était déjà plus propriétaire de ladite entreprise, de sorte que cette constatation des premiers juges était peu compréhensible et arbitraire.

Enfin, les premiers juges avaient retenu à tort que la locataire avait fait valoir ses prétentions en lien avec la surface de parking de bonne foi, dans la mesure où il ressortait des nombreux courriers entre la régie et la locataire que cette dernière adoptait un comportement chicanier et inadéquat à l'égard de la bailleresse. Le congé n'avait, du reste, pas été donné en raison des prétentions de la locataire sur les places de parking.

Pour l'ensemble de ces raisons, le congé devait être validé.

**b.** Dans sa réponse du 12 mars 2018, la locataire a conclu au rejet de l'appel de la bailleresse.

S'agissant de l'ordonnance pénale, le Ministère public n'avait procédé à aucune instruction et la locataire bénéficiait de la présomption d'innocence. Elle contestait d'ailleurs les reproches formulés.

---

La locataire n'avait jamais violé ses obligations résultant du contrat de bail. Jusqu'en novembre 2015, il n'existait aucun litige avec la bailleuse sur la surface de stationnement et l'utilisation de celle-ci. Ce n'est que suite à la pose du nouveau marquage au sol, qui désavantageait la locataire en réduisant le nombre de places disponibles, que le litige était survenu. La locataire n'avait jamais violé ses obligations contractuelles et n'avait jamais eu de mésententes avec les autres locataires de l'immeuble à ce sujet.

S'agissant de la surface de stockage, la bailleuse n'avait pas prouvé les violations contractuelles qu'elle alléguait. Aucun témoin n'avait fait allusion à d'éventuels problèmes d'entreposage. Le plan annexé au contrat de bail prévoyait une surface d'entreposage sur la zone marquée en jaune. Or, cette zone avait été transformée par la bailleuse en zone de passage, en violation du contrat. Le matériel figurant sur différentes photographies de la bailleuse n'était pas la propriété de la locataire mais d'autres utilisateurs de l'immeuble.

Il arrivait à la locataire, de façon exceptionnelle, d'entreposer du matériel dans la cour pour le charger ou le décharger, mais de façon limitée dans le temps, soit quelques heures. Les photographies produites dans la procédure n'étaient pas datées et ne démontraient pas que le matériel y figurant appartenait à la locataire. Enfin, depuis le dernier courrier de la régie du 10 novembre 2015, il n'existait plus aucun reproche envers la locataire à ce sujet.

La chronologie des faits démontrait que la résiliation du bail était intervenue suite à l'opposition de la locataire au nouveau marquage opéré par la bailleuse sur la surface de parking.

c. La bailleuse n'a pas répliqué.

- C. a. Par acte déposé le 7 février 2018 au greffe de la Cour de justice, B \_\_\_\_\_ forme appel contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement précité, dont elle sollicite l'annulation. La locataire conclut, principalement, à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse de supprimer le marquage au sol en lien avec la surface de parking, à ce qu'il soit dit qu'elle possède l'exclusivité d'utilisation de cette surface. Elle requiert également une réduction de loyer de 7,75% dès le 9 novembre 2015 jusqu'à la suppression du marquage et la mise à disposition exclusive de la surface litigieuse.

Subsidiairement, la locataire sollicite une expertise judiciaire en lien avec ce qui précède et, plus subsidiairement, le renvoi de la cause aux premiers juges, afin que ces derniers ordonnent une telle expertise. Le jugement devait être confirmé pour le surplus.

En substance, la locataire estime que la réduction du nombre de places disponibles, par un marquage au sol qui lui est défavorable, constitue un défaut.

Le contrat de bail prévoyait qu'une seule place était réservée à la bailleuse, alors que le nouveau marquage lui en octroyait désormais six. Il convenait, en outre, de déterminer si le nouveau marquage induisait une perte de surface, ce que les premiers juges n'ont pas fait. Une expertise judiciaire sur ce point était nécessaire.

**b.** Dans sa réponse du 12 mars 2018, la bailleuse a conclu au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions.

S'agissant de la surface du parking, le raisonnement de la locataire sur la réduction du nombre de places disponibles n'était pas fondé, dans la mesure où elle évoquait à tort une prétendue nouvelle interdiction de parcage à proximité du portail, alors que différents témoins avaient démontré que cette interdiction existait depuis plus de 30 ans. Le fait que la locataire «compensait» cette interdiction de parcage en se garant sur une surface équivalente à gauche de la surface louée n'était pas conforme au contrat. Le contrat de bail ne prévoyait pas l'octroi d'un nombre de places déterminé, ni même l'exclusivité pour les locataires de la zone extérieure située le long du chemin 1\_\_\_\_\_. La surface étant en définitive la même que celle mentionnée dans le contrat, il n'existait aucun défaut.

Enfin, la réalisation d'une expertise judiciaire était inutile, dans la mesure où les locataires avaient admis que la surface louée était conforme au contrat de bail.

Par ailleurs, la locataire avait été condamnée par ordonnance pénale par le Ministère public pour avoir endommagé du matériel appartenant à la bailleuse, ce qui justifiait également la résiliation du bail, bien que ce fait se soit produit postérieurement à celle-ci.

**c.** Par réplique du 18 avril 2018, la locataire a précisé que, depuis le début du bail, elle avait utilisé une surface de parcage «en compensation», sans réaction de la bailleuse, de sorte qu'il existait un accord tacite sur le sujet.

L'exactitude des mesures pour déterminer la surface totale de parcage était contestée. Enfin, les premiers juges avaient admis que la locataire avait subi une péjoration de sa situation, par la diminution du nombre de places de parc suite au nouveau marquage au sol, sans toutefois en tirer les conséquences qui s'imposaient. Alors que le contrat de bail prévoyait l'octroi d'une seule place de parc en faveur de la bailleuse, le nouveau marquage au sol lui en octroyait désormais six, ce qui démontrait une réduction de surface disponible.

La bailleuse entendait louer des bureaux à une tierce entreprise, avec les nouvelles places de parc ainsi disponibles, pour en tirer un revenu locatif. Pour ce faire, la bailleuse s'était appropriée sans droit la surface faisant l'objet du contrat de bail de la locataire, ce qui n'était pas admissible.

Enfin, la locataire avait contesté l'ordonnance pénale.

**d.** Par duplique du 14 mai 2018, la bailleresse a contesté l'existence d'un accord tacite sur la «compensation» des places de parc. La surface louée était conforme à celle prévue dans le contrat, de sorte qu'il n'existait aucun défaut.

Enfin, la bailleresse a indiqué que le Ministère public avait maintenu son ordonnance pénale suite à l'opposition de la locataire, de sorte que l'affaire était désormais en mains du Tribunal de police.

**e.** Les parties ont été avisées le 16 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

**D.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 5 janvier 2014, A\_\_\_\_\_, bailleresse, et B\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux au [no.] \_\_\_\_\_, chemin 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE), pour un loyer annuel, charges non comprises, de 77'058 fr., du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2018, renouvelable tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de douze mois.

Selon le contrat et le plan annexé à celui, la mise en location comprend un local n° 1 (au rez-de-chaussée, à l'usage de bureaux, signalé en vert sur le plan), un local n° 1bis (au 1<sup>er</sup> étage, à l'usage de dépôt et de vestiaire, signalé également en vert sur le plan), un local n° 2 (au rez-de-chaussée et à l'étage, à l'usage de dépôt), une surface extérieure de 18m×8m (signalée en jaune sur le plan, avec la mention «18m×18m») et une parcelle n° 4 (à l'usage de parking, signalée en rouge sur le plan). Le plan comprend également une surface de parking, signalée en bleue, dans la cour intérieure de l'immeuble.

Le contrat de bail fait mention que la cour intérieure doit rester libre de tout matériel et palette et que les véhicules garés dans celle-ci ne doivent pas être placés devant les portes fenêtres des autres locataires.

Enfin, l'art. 19 du contrat de bail indique qu'une place de parking est réservée à l'usage de la bailleresse.

**b.** Durant le mois de mai 2014, la locataire s'est plainte auprès de la régie de plusieurs défauts, en lien avec notamment le bouilleur, la chaudière, les toilettes, le portail d'entrée, la climatisation, ainsi que l'éclairage et les mauvaises herbes dans la cour.

**c.** Par courrier du 25 juin 2014, la régie a invité la locataire à déposer l'enseigne publicitaire installée sans autorisation sur la façade de l'immeuble, dans la mesure où un tel comportement était contraire à l'art. 16 du contrat, qui prévoyait une autorisation écrite préalable du bailleur. Des rappels ont été adressés en ce sens à

la locataire le 27 juin 2014 et le 10 octobre 2014, de même que d'autres reproches, notamment en lien avec le stationnement des véhicules et l'entreposage de matériel et de déchets en dehors des surfaces louées.

**d.** Par courriel du 20 juin 2014, la locataire a souhaité faciliter la situation des places de parc autour de l'immeuble. En accord avec un autre locataire ([la société D\_\_\_\_\_ SA; ci-après:] D\_\_\_\_\_), elle a sollicité la création de trois places de parc pour les visiteurs, une à droite et deux à gauche, en entrant dans la cour.

**e.** Entre le 23 février et le 2 novembre 2015, la locataire s'est plainte de divers défauts, en lien avec le stationnement des véhicules, aussi bien dans la cour qu'à l'extérieur, de l'installation par la bailleuse de caméras de surveillance dans la cour et de l'entreposage de déchets.

De son côté, la régie a reproché à la locataire plusieurs manquements, 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.

**f.** Le 9 novembre 2015, la régie a informé la locataire que le marquage des places de parking dans la cour avant et arrière allait être effectué le 11 novembre 2015. Le même jour, la locataire a demandé que les plans de traçage lui soient fournis et a relevé que le marquage des places de parking extérieures avait été effectué durant le week-end du 7 et 8 novembre 2015, à son insu.

**g.** Le 12 novembre 2015, par courrier, la locataire a indiqué, notamment, que suite au marquage effectué sans son accord, il lui manquait 57,40 m<sup>2</sup> de surface de parking extérieur depuis le 9 novembre 2015.

Le 16 novembre 2015, la locataire a indiqué à la régie son refus de toute nouvelle modification des places de parc.

**h.** Le 30 novembre 2015, la régie a mis en demeure la locataire de supprimer le robinet extérieur et de n'utiliser que les neuf places de parking dont elle avait la jouissance. Enfin, les travaux de marquage de la cour intérieure allaient être effectués le 7 décembre 2015.

**i.** Le 4 décembre 2015, la locataire a indiqué que le projet de modification du marquage au sol des places de parc était une modification du bail au détriment du locataire, ce qui nécessitait l'emploi d'une formule officielle.

**j.** Dans sa réponse du 15 décembre 2015, la régie a indiqué que la locataire ne respectait pas l'art. 18 du contrat de bail, dans la mesure où elle garait ses véhicules «n'importe comment».

**k.** La locataire a répliqué le 22 décembre 2015, contestant le reproche formulé. Elle relevait que le contrat de bail, à son art. 19, prévoyait uniquement une seule place en faveur de la bailleuse, alors que le nouveau marquage lui en octroyait désormais six. Les places de parc de la locataire avaient ainsi été réduites de treize à neuf places et ce, sans aucune compensation. Il en était de même dans la cour intérieure, où le projet de la bailleuse prévoyait une perte de deux places de parc. Enfin, la locataire sollicitait le retrait des caméras de surveillance.

**l.** Le 11 avril 2015 (*recte* : 2016), la locataire s'est plainte que le cylindre du local de citerne avait été changé, sans qu'elle en soit informée et sans qu'on lui transmette une nouvelle clé.

**m.** Par avis de résiliation du 13 avril 2016, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 décembre 2018.

Le 21 juin 2016, elle a indiqué que le congé était motivé par le non-respect du bail par la locataire, en lien avec le parcage des véhicules et l'entreposage de matériel.

**n.** Le 6 octobre 2016, la bailleuse a prié la locataire de libérer les places de parc à son nom, occupées par une remorque, un véhicule, un container et des palettes.

**o.** Par plusieurs courriers entre juin 2016 et octobre 2016, la locataire s'est plainte que ses employés et clients avaient été filmés par E\_\_\_\_\_, administrateur de la société bailleuse, ou par les caméras de surveillance présentes dans le bâtiment.

**p.** Le 22 août 2016, la locataire a mis en demeure la bailleuse de remettre en état la zone de parking, en procédant au démarquage des cases, avant le 30 août 2016, faute de quoi le loyer serait consigné. La bailleuse n'ayant pas réagi, la locataire a consigné le loyer à compter du mois de septembre 2016.

**q.** Le 22 novembre 2016, la bailleuse a déposé plainte contre la locataire, accusant l'administrateur de cette dernière, F\_\_\_\_\_, d'avoir saccagé et endommagé des lots de pierres naturelles lui appartenant. Cet événement aurait été filmé par les caméras de surveillance.

En lien avec les faits précités, le Ministère public a rendu une ordonnance pénale le 27 octobre 2017, condamnant F\_\_\_\_\_ à des jours-amende. Ce dernier a fait opposition contre cette ordonnance et l'affaire est actuellement pendante auprès du Tribunal de police.

**r.** La locataire s'est opposée au congé auprès de la Commission de conciliation et, suite à l'échec de la tentative de conciliation, a porté l'affaire devant le Tribunal le 2 novembre 2016. Elle a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à une prolongation de bail de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024. Elle a sollicité également une réduction du loyer à 6'234 fr. 60, charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

---

s. Parallèlement, par demande du 2 novembre 2016 auprès du Tribunal, suite à l'échec de la conciliation, la locataire a conclu à ce qu'elle soit autorisée à consigner le loyer jusqu'à ce que la bailleuse procède à la suppression du marquage effectué le 7 et 8 novembre 2015, que ladite zone soit délimitée entièrement en sa faveur et qu'il soit mis à sa disposition une surface de 228 m<sup>2</sup> sous le tunnel arrière du bâtiment. Il convenait également de condamner la bailleuse à une amende d'ordre de 200 fr. par jour d'inexécution.

A défaut d'exécution dans les 30 jours suivants l'entrée en force de la décision, la locataire devait être autorisée à effectuer elle-même les modifications, aux frais de la bailleuse.

La locataire a conclu en outre à une réduction de loyer de 7,75% dès le 9 novembre 2015 et ce, jusqu'à la complète suppression du marquage et de la mise à disposition de l'intégralité de la zone de parking. Les loyers consignés devaient être libérés en sa faveur, à due concurrence, une fois les modifications effectuées.

t. Le 10 janvier 2017, la bailleuse s'est opposée aux deux requêtes. Elle a sollicité une expertise judiciaire pour déterminer si le nouveau marquage était conforme à la surface définie dans le contrat de bail.

Le congé était justifié, en raison des nombreuses violations du bail par la locataire. La bailleuse a produit de nombreuses photographies, montrant l'état de la cour et notamment le matériel entreposé, ainsi que le parcage, par la locataire, de véhicules dans des emplacements qui ne lui étaient pas attribués.

Sur la validation de la consignation du loyer, la bailleuse a indiqué que la mention d'une surface de stockage de «18m×18m» était une erreur de plume dans le contrat et que la surface disponible était celle présente depuis de début du bail. Quant au marquage au sol des places de parking, la surface disponible pour la locataire était également conforme au contrat. Il n'était d'ailleurs pas prévu dans le contrat que la locataire dispose d'un nombre de place précis mais uniquement une surface de parking déterminée.

u. Lors de l'audience du 24 février 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

F\_\_\_\_\_, administrateur de la société locataire, a déclaré avoir racheté en 2014 ladite société à E\_\_\_\_\_. Il avait repris les mêmes activités et garé les voitures aux mêmes endroits. Lors de la première partie de 2014, il avait eu une très bonne entente avec E\_\_\_\_\_. Il s'entendait très bien avec la voisine, la société D\_\_\_\_\_. Auparavant, il disposait, conformément au plan annexé au bail, des zones bleues dans la cour et rouges à l'extérieur. Il s'agissait uniquement de zones et il n'y avait pas de marquage au sol pour délimiter les places. Depuis que les places

extérieures avaient été marquées, il y avait neuf places attribuées à sa société. Les places avaient été marquées un week-end, sans qu'il n'en ait été averti, et la zone extérieure (rouge sur le plan figurant au bail) avait été réduite. Il y avait donc moins de surface en faveur de sa société. Concernant la zone de la cour intérieure (zone bleue sur le plan), il n'y avait pas encore eu de marquage car il s'était opposé au projet, vu qu'il perdrait deux places. Concernant la pièce 13 produite avec sa requête, F\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il arrivait à sa société de garer trois voitures sur la zone 23-24-25, deux voitures sur la zone 26-27, deux voitures sur la zone 22 et deux voitures sur la zone 28, sans dépasser et sans que celles-ci se retrouvent devant une porte ou une fenêtre. Quant à la pièce 20 qu'il avait produite, le carré jaune correspondait à un passage pour la société D\_\_\_\_\_ et on pouvait y voir la zone orange qui correspondait à la zone marquée sur le bail. Toute la partie de droite ne pouvait être utilisée en raison de la haie. Quant à la partie jaune, il fallait la laisser libre pour le passage de D\_\_\_\_\_, de sorte qu'il avait toujours compensé ces deux places en débordant sur la gauche du rectangle rouge, ce qui auparavant ne posait aucun problème à E\_\_\_\_\_, qui faisait de même lorsqu'il dirigeait B\_\_\_\_\_. Ces deux places faisaient partie des six que la bailleuse s'était attribuée. Contrairement à la locataire, la bailleuse n'avait pas de personnel.

Au sujet de la publicité sur la façade de l'immeuble, il était exact qu'il avait demandé à pouvoir en placer. E\_\_\_\_\_ lui avait répondu par la négative mais lui avait mentionné les mâts pour mettre des drapeaux. Concernant les autocollants sur la façade, la bailleuse lui avait permis d'en apposer sur les parois des bureaux qui étaient recouvertes par des portes coulissantes en fin de journée. Il contestait avoir entrepris des travaux d'envergure avant son entrée dans les locaux. Il avait procédé à un rafraîchissement des bureaux, qui étaient dans un état pitoyable, avec l'accord de E\_\_\_\_\_. Quant aux poubelles, il s'agissait juste de deux ou trois containers sortis le jour où passait le camion-poubelle et il ne s'agissait pas de l'occupation de deux ou trois places de parking. E\_\_\_\_\_ était sans cesse en train de l'espionner, donnant lieu à des plaintes de son personnel. Enfin, s'agissant des plaques qu'il aurait détruites, il s'agissait de palettes déposées à l'arrière du bâtiment dans une zone que la bailleuse s'était appropriée. Ces plaques étaient en réalité la propriété de la société locataire.

E\_\_\_\_\_ a déclaré qu'initialement, c'était F\_\_\_\_\_ qui avait demandé à ce que les places soient marquées. Il a contesté avoir réduit la zone extérieure, celle-ci étant restée tout à fait identique en termes de surface. Ils avaient fait des divisions de 2,50m de large pour marquer les places et indiquer à qui celles-ci appartenaient. La surface extérieure n'avait pas été modifiée puisqu'elle était délimitée par la clôture et l'axe du bâtiment. Quant à la profondeur de la place, elle était délimitée par le bâtiment et le chemin 1\_\_\_\_\_. Il avait effectué le traçage un samedi car la semaine il y avait des véhicules sur place. F\_\_\_\_\_ n'avait pas été informé car il avait été difficile de le joindre.

---

Le projet était de faire sept places, car si neuf voitures étaient garées, deux se trouvaient forcément devant des portes ou des fenêtres, ce qui était contraire au bail. Il était seul dans sa société mais avait des visiteurs. Il avait dorénavant six places de parking. Il avait une personne qui était intéressée à louer ses bureaux, mais il lui fallait au minimum quatre à cinq places. Ses relations avec F\_\_\_\_\_ s'étaient détériorées au bout de trois mois. Un jour, il était arrivé au bureau et des travaux de démolition du bâtiment étaient en cours sans autorisation. Les parois avaient été démolies et un mur porteur coupé. Il lui avait demandé d'arrêter, mais F\_\_\_\_\_ lui avait répondu qu'il avait autorisé ces travaux, ce qui était faux. Un mois après, il avait reçu un mail de la locataire demandant de mettre de la publicité sur les façades de l'immeuble. Il lui avait répondu qu'il ne souhaitait aucune publicité, mais lui avait indiqué qu'il y avait un mât où il avait la possibilité d'éventuellement mettre un drapeau. Il lui avait dès lors demandé d'attendre l'accord de la régie, mais quelques temps après, il avait constaté qu'il y avait des autocollants sur la façade et des drapeaux sur deux mâts, y compris sur le candélabre d'éclairage public situé devant le bâtiment qui ne lui appartenait pas. Depuis cette période-là, la locataire se garait partout, en travers de la cour, devant les portes et les fenêtres. Parfois, un véhicule était garé juste devant la porte de son bureau, ce qui l'empêchait d'entrer et d'ouvrir la porte. Il ne voulait surtout pas louer un nouveau tunnel à F\_\_\_\_\_ car, d'une part, il avait du matériel qui y était stocké et, d'autre part, il s'ajouterait un nouveau problème. [La société] D\_\_\_\_\_ ne lui avait jamais demandé de changer de place. Le bail de la locataire indiquait qu'elle devait garer ses véhicules du côté gauche du bâtiment et les parkings qui donnaient sur le chemin 1\_\_\_\_\_ étaient réservés pour les entreprises qui venaient déposer du matériel. Il n'avait pas loué à la locataire un nombre de places déterminé, mais une surface de parking. Le but du plan annexé au bail était de spécifier où se trouvait ladite surface. Régulièrement, la locataire mettait ses containers sur ses places de parking, de sorte qu'il était contraint de se garer chez D\_\_\_\_\_.

v. Lors des audiences des 2 mai et 13 juin 2017, neuf témoins ont été entendus.

G\_\_\_\_\_, responsable technique auprès de B\_\_\_\_\_ depuis février 2012, a déclaré avoir été auparavant au service de E\_\_\_\_\_. Il n'avait pas observé de changement dans le nombre d'employés et de véhicules début 2014. Les huit véhicules d'entreprise étaient stationnés dans la cour. Au temps de E\_\_\_\_\_, il y en avait neuf, ainsi qu'un camion plateau qui était stationné sous les abris. Depuis que F\_\_\_\_\_ exploitait l'entreprise, il n'y avait pas eu de changement concernant l'espace commun. Sur le plan annexé au contrat de bail, la partie orange n'était pas entièrement exploitable car il y avait un portail qui donnait accès au stock extérieur de D\_\_\_\_\_. Après le portail de D\_\_\_\_\_, sur la droite, il ne pouvait pas y avoir plus de deux véhicules puisqu'il y avait ensuite un grillage et une haie. En novembre 2015, E\_\_\_\_\_ avait fait procéder à un marquage des places extérieures. Depuis lors, par rapport au plan et à ce qui se faisait avant, B\_\_\_\_\_

disposait de moins de places car certaines avaient été attribuées à E\_\_\_\_\_ ou sa société, à savoir A\_\_\_\_\_, soit les premières places à gauche de la surface orange. Lorsque F\_\_\_\_\_ était arrivé, neuf véhicules pouvaient être garés dans la cour. Ceux qui restaient dans la cour toute la journée étaient toujours garés de manière à ne pas déranger D\_\_\_\_\_. A l'époque, plus de surface dans la cour était utilisée. Actuellement, avec le même nombre de véhicules, ils se serreraient plus afin de respecter la zone bleue figurant sur le plan annexé au bail. Il n'y avait pas de places de parking dans les alentours. Il serait très compliqué d'utiliser les mêmes places pour les véhicules privés et les véhicules d'entreprise, surtout que certains employés rentraient à l'entreprise sur la pause de midi et ne pourraient donc pas parquer leur véhicule d'entreprise. Lui-même utilisait une voiture de fonction qu'il garait sur la surface extérieure attribuée à B\_\_\_\_\_. Le témoin a confirmé l'installation de caméras qui filmaient l'intérieur de la cour, ainsi que l'arrière du bâtiment. Ces caméras le dérangaient car elles filmaient la cour et toutes leurs entrées et celles des clients et il ne savait pas où ces caméras étaient raccordées. Du temps de E\_\_\_\_\_, il y avait déjà une caméra qui filmait l'entrée du portail et une à l'arrière du bâtiment, mais celle-ci ne fonctionnait pas à l'époque car elle n'était ni branchée, ni orientée. Il voyait souvent E\_\_\_\_\_ prendre des photos.

H\_\_\_\_\_, responsable administratif de B\_\_\_\_\_ depuis février 2014, a déclaré que depuis son arrivée, le nombre d'employés était identique. Il a confirmé qu'en novembre 2015, E\_\_\_\_\_ avait délimité les places de parking extérieures. Suite à ce marquage, il y avait moins d'espace puisqu'ils ne pouvaient plus mettre tous leurs véhicules, sauf s'ils empiétaient sur les places marquées A\_\_\_\_\_. Avant, ils pouvaient utiliser toute la zone, de sorte qu'il s'agissait d'environ trois ou quatre places qui étaient concernées. Une place restait vide pour accéder au dépôt de D\_\_\_\_\_, mais cela avait toujours été le cas. Actuellement, il y avait sept véhicules et une fourgonnette dans la cour et aucun n'était garé devant les fenêtres. Lors des travaux de rafraîchissement et de modernisation en 2014, E\_\_\_\_\_ était venu plusieurs fois pour voir. Les publicités sur les façades n'étaient pas visibles la nuit car recouvertes par une porte métallique opaque. Celle sur le mât était visible, mais non éclairée la nuit et avait été enlevée peu de temps après avoir été installée. En août 2016, il avait surpris E\_\_\_\_\_ en train de fouiller le stock de B\_\_\_\_\_ sous les tunnels. Très souvent, E\_\_\_\_\_ venait sur le parking faire des photos de leurs voitures. Il y avait eu une altercation entre F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ au sujet du marquage dans la cour intérieure. A sa connaissance, il n'y avait pas eu de propos violents, ni d'agression physique.

I\_\_\_\_\_, monteur chez B\_\_\_\_\_ depuis début 2014, a déclaré avoir déjà été employé par E\_\_\_\_\_ depuis 1986, à l'époque où il détenait la société. La zone de parking avait changé lors du marquage des places. Il y avait moins de surface à l'heure actuelle. Maintenant, ces places étaient attribuées à la société bailleresse, à savoir A\_\_\_\_\_. La plupart du temps, ces places étaient vides. Il y avait des caméras mais il ignorait à quoi elles servaient.

---

---

J\_\_\_\_\_, employé de B\_\_\_\_\_ depuis cinq ans, a déclaré avoir travaillé dans un premier temps pour E\_\_\_\_\_. Depuis la reprise de la société par F\_\_\_\_\_, le nombre de véhicules n'avait pas changé. Il avait constaté qu'il y avait eu un marquage sur la zone extérieure en 2015. Depuis ce marquage, B\_\_\_\_\_ pouvait garer moins de véhicules. La zone était la même, mais une partie avait été attribuée à A\_\_\_\_\_. S'agissant de la cour intérieure, il y avait actuellement sept véhicules, plus un caddy, et ceux-ci n'étaient pas garés devant les fenêtres. A l'époque de E\_\_\_\_\_, il y avait déjà des caméras mais, depuis, des nouvelles avaient été installées. Il avait vu à plusieurs reprises E\_\_\_\_\_ prendre des photos des véhicules stationnés dans la cour et à l'extérieur du bâtiment. E\_\_\_\_\_ était souvent derrière F\_\_\_\_\_ à lui faire des remarques.

K\_\_\_\_\_, administrateur de D\_\_\_\_\_, a déclaré connaître F\_\_\_\_\_ et avoir une très bonne entente avec ce dernier. B\_\_\_\_\_ ne dérangeait d'aucune manière l'exploitation de D\_\_\_\_\_. Courant 2014, F\_\_\_\_\_ l'avait approché pour une question de parking, plus précisément concernant un problème récurrent du fait que les places n'étaient pas attribuées ni numérotées. Il ne s'agissait pas d'un véritable problème. Certains employés ou clients se garaient parfois à côté de B\_\_\_\_\_ ou sur le bord de la route. Il n'avait rien convenu de spécial à ce moment-là, mais il savait que E\_\_\_\_\_ avait parlé à l'époque de numéroté les places et de les leur attribuer. Depuis qu'il louait les locaux en 2009, il y avait toujours eu un portail, de quatre ou cinq mètres de large, qui permettait d'accéder à leur zone de stockage extérieure. Il avait cru comprendre que les caméras avaient été installées pour des raisons de sécurité. Personnellement, elles ne le dérangeaient pas, et encore moins depuis qu'il y avait un panneau à l'entrée de la cour indiquant que la zone était sous surveillance. D\_\_\_\_\_ avait fait installer une caméra qui visait la zone de stockage louée car il avait soupçonné des vols. E\_\_\_\_\_ avait pris des photos à maintes reprises des zones de parking à l'entrée du bâtiment. Durant la nuit, les véhicules étaient garés un peu partout dans la cour, mais jamais devant les accès. D'une manière générale, il avait de bons rapports avec E\_\_\_\_\_, même s'il y avait eu quelques accrochages concernant le stationnement des véhicules et le déblaiement de la neige. A l'extérieur, il y avait six places qui lui étaient attribuées. Il avait demandé qu'elles lui soient attribuées puisqu'elles figuraient dans le bail. Après le marquage, il n'avait donc rien perdu.

L\_\_\_\_\_, employé au sein de la régie, a déclaré savoir que F\_\_\_\_\_ avait effectué des travaux lorsqu'il avait repris les locaux de B\_\_\_\_\_. Ceci avait fait l'objet d'un litige, car ces travaux avaient été réalisés sans que la bailleuse en soit informée. Il s'agissait de travaux qui n'avaient pas été autorisés par la bailleuse. L'aspect relationnel avec la locataire depuis qu'elle avait été rachetée par F\_\_\_\_\_ avait toujours été difficile. Les deux gérants qui s'occupaient de cet immeuble étaient M\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_. Il avait lui-même assisté à une séance lors de laquelle il avait dû traiter d'un problème relationnel entre N\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ dans les locaux de la locataire. Le malentendu portait sur l'installation de drapaux

---

publicitaires sur des mâts sans en avoir demandé l'autorisation. F\_\_\_\_\_ n'avait pas démonté les drapeaux tout de suite, cela avait pris plusieurs mois pour finir avec la menace de mandater une entreprise à ses frais pour les démonter. La mésentente s'était ensuite étendue aux questions de stockage, de zone de parking, d'affichage sur le bâtiment. La pose des drapeaux avait été l'élément déclencheur car à partir de ce moment, tout avait été compliqué. Il parlait de malentendus par politesse. Car il pensait qu'il devait y avoir un peu de mauvaise foi de la part de la locataire. Il se souvenait d'une procédure auparavant en raison de la publicité sur le bâtiment qui avait créé problème, et il avait donc été étonné que la bailleresse ait donné son accord comme le soutenait la locataire. Lorsqu'il s'était adressé à la bailleresse, elle avait confirmé qu'aucun accord n'avait été donné. Les gérants techniques, lesquels s'étaient occupés de la problématique des places de parking, s'étaient souvent plaints de la difficulté d'avancer dans ce dossier avec la locataire en place. Il pensait que le motif du congé résidait dans le fait que les relations entre la locataire et la bailleresse étaient difficiles. Par exemple, il avait reçu trois courriers recommandés de la locataire, expédiés à un jour d'intervalle. F\_\_\_\_\_ n'avait pas respecté les surfaces louées et cela avait effectivement fait l'objet de prises de photos et de déplacements sur place du gérant technique. Depuis la résiliation, les choses ne s'étaient pas améliorées. Il y avait deux aspects : le stockage sur l'arrière du bâtiment avec le dépôt de matériel qui n'avait rien à y faire et la problématique liée au parcage dans les cours intérieure et extérieure. C'était d'ailleurs puisque tout cela était devenu compliqué que la bailleresse avait effectué le marquage. S'agissant des travaux effectués par la locataire, il n'avait pas reçu la copie des factures et il ignorait donc s'il s'agissait de travaux de rafraichissement. Il ne savait pas quelle suite avait été donnée à la problématique des travaux, la résultante était pour lui la résiliation du bail. Il a précisé qu'en deux ans, il avait reçu plus de correspondances que pour d'autres locataires en vingt ans.

M\_\_\_\_\_ a déclaré que la problématique était le stationnement anarchique tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment. Il avait eu une entrevue avec F\_\_\_\_\_, puis avait mis cela par écrit, le but étant d'obtenir l'accord écrit du voisin. Malgré le marquage des places, le parcage était toujours anarchique à l'heure actuelle. En effet, il passait régulièrement sur place et constatait systématiquement que des véhicules de B\_\_\_\_\_ étaient parqués à des emplacements qui ne leur étaient pas réservés. Il a confirmé avoir pris la photo sous pièce 147 de la bailleresse, sur laquelle l'on pouvait constater tout le matériel entreposé en-dehors des surfaces louées. Il n'avait pas d'autres problèmes avec la locataire, ni avec la propriétaire. Il a précisé qu'il avait repris le dossier en 2014 de son prédécesseur N\_\_\_\_\_.

N\_\_\_\_\_ a indiqué être intervenu au moment des travaux effectués par la locataire. Il se souvenait que les relations étaient tendues entre F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, puisqu'il avait demandé à ce dernier de passer par la régie pour la communication. Il avait vu que F\_\_\_\_\_ avait pris certaines choses pour acquises,

alors qu'en discutant avec la bailleresse, ce n'était pas des choses qu'elle avait acceptées. Concernant les travaux, il s'était rendu sur place et a priori un mur porteur avait été touché, de même que le système électrique. Les plaintes de la locataire portaient surtout sur des points qui ne figuraient pas par écrit, notamment la question des places de parking. En effet, le bail octroyait un espace et non pas un nombre de places délimité. La locataire lui avait demandé à plusieurs reprises de délimiter les places de parc et il lui avait répondu qu'il n'y avait pas de notion de nombre, mais une notion d'espace. Il avait été effectivement excédé par la situation qui était très énergivore et qui lui prenait énormément de temps. F\_\_\_\_\_ était virulent et sourd à toutes ses remarques.

O\_\_\_\_\_, géomètre, a déclaré s'être rendu sur place et avoir effectué des mesures en décembre 2016. Avant, il avait reçu des documents de E\_\_\_\_\_. Il avait assisté à une altercation entre F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ au moment où il prenait la mesure des places de parking dans la cour intérieure. F\_\_\_\_\_ était à l'origine de cette altercation car il les avait interpellés, pensant qu'il allait tracer les places de parking. Comme une procédure était en cours, il ne voulait pas que la bailleresse intervienne sur place.

w. Lors du transport sur place du Tribunal du 22 septembre 2017, E\_\_\_\_\_ a déclaré que la surface louée débutait sur le pilier situé au milieu du bâtiment, la place n° 13 actuelle étant tracée un peu à gauche de ce pilier. La surface s'arrêtait contre la barrière (portail) situé tout à droite. F\_\_\_\_\_ a confirmé la surface louée mais a précisé qu'il garant deux véhicules décalés sur la gauche du début de la zone pour compenser la zone située devant l'accès au stock de D\_\_\_\_\_. Par rapport au bail, il perdait donc deux places devant l'entrée du stock. E\_\_\_\_\_ a indiqué que cette ouverture avait toujours existé, ce qu'a confirmé F\_\_\_\_\_, tout en précisant qu'elle ne figurait pas sur le plan annexé au bail. Ce dernier a indiqué que E\_\_\_\_\_ lui avait toujours dit qu'il pouvait compter sur 13 ou 14 places de parking, ce que E\_\_\_\_\_ a contesté. F\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il ne garant pas plus de véhicules maintenant qu'auparavant et qu'il utilisait les mêmes emplacements. Selon E\_\_\_\_\_ le bail prévoyait une zone pour trois véhicules devant les locaux de la locataire, une zone pour deux véhicules devant la partie fixe sans fenêtre de D\_\_\_\_\_, une zone pour un véhicule à droite devant le stock de D\_\_\_\_\_ et une zone pour un véhicule à gauche de l'entrée. F\_\_\_\_\_ a confirmé cela, sauf pour la zone à gauche de l'entrée où selon lui il était possible de garer deux véhicules. Selon E\_\_\_\_\_, les deux tunnels étaient les seules parties louées à la locataire à l'arrière du bâtiment. Selon F\_\_\_\_\_, le plan était erroné, car la zone jaune ne correspondait pas aux deux tunnels marqués en vert. Le passage utilisé par la bailleresse ne correspondait pas au plan puisqu'il était censé être collé le long du bâtiment alors qu'actuellement, cette partie était mise à disposition de la bailleresse pour y stocker du matériel.

---

x. Par ordonnance du 25 septembre 2017, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves.

y. Dans leurs plaidoiries finales du 15 novembre 2017 et leurs observations des 1<sup>er</sup> et 19 décembre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

### **EN DROIT**

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd., n. 9 ad art. 308 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel du local commercial, sans les charges, est de 77'058 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (77'058 fr. × 3 ans = 231'174 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Par économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC).

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

---

**2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, la bailleuse a produit une pièce nouvelle, soit une ordonnance pénale rendue par le Ministère public le 27 novembre 2017. Dans la mesure où elle est postérieure aux plaidoiries finales écrites (15 novembre 2017), cette pièce est recevable.

**3. 3.1** La locataire conteste uniquement le rejet par le Tribunal de ses conclusions en lien avec la remise en état de la surface de parking, estimant que le nouveau marquage au sol imposé par la bailleuse constituerait un défaut.

Les parties divergent sur l'interprétation du contrat. La bailleuse soutient que la locataire ne peut prétendre qu'à une surface déterminée de parking, tel que figurant dans le contrat, alors que la locataire estime que l'usage de la surface qui était la sienne depuis le début de bail lui permettait de garer treize véhicules, alors que seules neuf places étaient actuellement disponibles, suite au nouveau marquage au sol effectué par la bailleuse.

**3.1.1** En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO). Pareille démarche, qualifiée d'interprétation subjective, relève du domaine des faits (ATF 131 III 606 consid. 4.1 et les arrêts cités).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procédera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (WINIGER, Commentaire romand, CO-I, 2012, n° 49 ad art. 18 CO).

**3.1.2** Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts.

La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2). Faute de définition légale, elle doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt précité du 28 octobre 2003 consid. 3.1). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (HIGI, Commentaire zurichois, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3<sup>ème</sup> éd., n. 1869, p. 271/272). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 23/24; LACHAT, Le bail à loyer, p. 143; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

**3.1.3** Lorsque le bailleur décide unilatéralement d'apporter au contrat des modifications au détriment du locataire, il doit utiliser la formule officielle agréée par le canton, sous peine de nullité (art. 269d al. 3 CO).

## **3.2**

**3.2.1** En l'espèce, le contrat de bail comprend un plan annexé, délimitant les surfaces de parking. L'art. 19 du contrat précise toutefois qu'une place de parking est réservée à l'usage du bailleur. Il ne ressort pas de la procédure qu'un marquage au sol était présent en début de bail. La locataire a indiqué qu'elle garait ses véhicules de manière identique depuis le début du bail.

Suite au marquage opéré par la bailleuse, cette dernière dispose désormais de six places de parc et la locataire de neuf places. Les témoins ont confirmé que le nouveau marquage ne permettait plus à la locataire de garer le même nombre de véhicules qu'auparavant, de sorte que la modification a été opérée à son désavantage. Les premiers juges ont à bon droit admis ce fait mais ont considéré à tort que, dans la mesure où la surface de parking était la même, il n'existait aucun défaut.

En effet, le contrat de bail ne fait référence à aucune surface précise en mètres carrés en lien avec les places de parc, mais indique uniquement que la locataire

dispose d'un emplacement de parking, délimité sur un plan, avec la précision qu'une place est réservée à la bailleresse. Le plan annexé au bail et les surfaces qui y sont délimitées s'avèrent toutefois peu précis. Dès lors, l'usage qu'a fait la locataire des places depuis le début du bail, sans que la bailleresse ne s'y oppose, est déterminant. Il résulte de la procédure que la locataire était en mesure de garer davantage de véhicules avant le nouveau marquage au sol. Enfin, alors que le contrat précise qu'une seule place extérieure est réservée à la bailleresse, celle-ci dispose, depuis le nouveau marquage, de quatre places supplémentaires. On peine ainsi à comprendre comment la surface de parking pourrait être identique dans ces circonstances. En tout état, l'art. 19 du contrat, qui ne prévoit qu'une seule place de parc pour la bailleresse, a été modifié dans les faits, en défaveur de la locataire.

La modification opérée par la bailleresse, au détriment de la locataire - comme l'ont d'ailleurs retenu les premiers juges - nécessitait l'emploi de la formule officielle, conformément à l'art. 269d al. 1 et 3 CO. La bailleresse n'a toutefois pas utilisé ladite formule, de sorte que la modification opérée est nulle de plein droit (art. 269d al. 2 et 3 CO). Il convient dès lors de rétablir la situation qui prévalait avant la modification litigieuse. Une telle solution n'apparaît du reste pas disproportionnée, puisqu'il s'agit de supprimer un marquage au sol.

En définitive, le jugement sera modifié, en ce sens qu'il sera ordonné à la bailleresse de procéder à la suppression du marquage au sol litigieux, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la présente décision, dit que la situation prévalant avant le marquage des 7 et 8 novembre 2015 doit être rétablie.

**3.2.2** Quant à la baisse de loyer sollicitée, il résulte de la procédure que, indépendamment du nouveau marquage au sol, la locataire a continué à garer ses véhicules comme par le passé, y compris sur des cases marquées au nom de la bailleresse, ce qui lui a valu d'ailleurs plusieurs mises en demeure de la part de la régie. Dans ces circonstances, il ne se justifie pas d'octroyer une baisse de loyer à la locataire, qui n'a, dans les faits, pas subi une perte de jouissance de sa surface de parking.

Le jugement attaqué sera donc confirmé en tant qu'il refuse toute réduction du loyer.

- 4.** La bailleresse s'en prend à l'annulation du congé, estimant que les nombreuses violations contractuelles de la locataire rendaient le congé justifié et non contraire à la bonne foi.

**4.1** Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté

contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur.

Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 in fine). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 précité consid. 2.3; 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2).

Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient

---

aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

**4.2** En l'espèce, la bailleresse a notifié le congé par les violations par la locataire de ses obligations contractuelles.

Il ressort de la procédure que les parties sont en conflit principalement en raison de l'utilisation des places de parking, particulièrement depuis le marquage au sol effectué par la bailleresse. La dernière mise en demeure de la régie du 30 novembre 2015 fait précisément référence à ce fait, ainsi qu'à l'installation d'un robinet dans la cour intérieure.

Quant au matériel présent hors des zones de stockage, il résulte des témoignages recueillis que cette problématique avait été réglée à fin octobre 2015. La locataire a indiqué qu'il lui était arrivé, pour charger ou décharger du matériel, d'entreposer du matériel hors des zones de stockage prévues sur le plan, ceci toutefois de manière limitée dans le temps. Les photographies produites par la bailleresse dans la procédure n'étaient pas datées et ne concernaient pas son matériel, étant précisé que la zone industrielle était partagée entre plusieurs sociétés, lesquelles chargent et déchargent également du matériel.

Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, la chronologie des faits démontre que le motif invoqué par la bailleresse n'était qu'un prétexte et faisait suite aux tensions survenues entre les parties, en lien avec les places de parc. En effet, suite au marquage au sol effectué durant le week-end des 7 et 8 novembre 2015, en l'absence de la locataire, la tension avait atteint son paroxysme. Les autres usagers des locaux, en particulier la société D\_\_\_\_\_, ont indiqué n'avoir jamais rencontré de problèmes avec la locataire, ce qui démontre que le conflit était en réalité limité aux administrateurs des parties, soit E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, qui ont décidé de faire de ce litige une affaire de principe, ce qui a conduit à un dialogue de sourd entre les parties, sans qu'une responsabilité prépondérante ne puisse être établie. Les diverses oppositions de la locataire, notamment au projet de marquage au sol de la bailleresse, de l'installation de caméras de surveillance et du changement du cylindre du local citerne, sans la remise de nouvelles clés, entre novembre 2015 et avril 2016, apparaissent ainsi être le véritable motif de la résiliation du bail intervenu le 13 avril 2016.

Or, comme il l'a été vu précédemment, en particulier quant à la surface de parking, la locataire était en droit de s'opposer à la modification opérée par la bailleresse.

Enfin, la procédure pénale évoquée par la bailleresse a été initiée après la notification du congé et est toujours pendante. Il n'appartient pas à la Cour de se déterminer sur la réalité des accusations formulées à l'encontre de la locataire, cette tâche revenant aux autorités judiciaires pénales compétentes.

Au regard de ce qui précède, le jugement sera confirmé en tant qu'il annule le congé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables les appels formés le 7 février 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/1195/2017 rendu le 21 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9959/2016 et par B\_\_\_\_\_ contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du même jugement.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne A\_\_\_\_\_ à procéder à la suppression du marquage au sol des places de parc situées devant l'aile droite du bâtiment sis chemin 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, à C\_\_\_\_\_, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du présent arrêt.

Dit que la situation qui prévalait avant le marquage au sol des 7 et 8 novembre 2015 est maintenue.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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