

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10379/2011

ACJC/77/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 JANVIER 2013

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juillet 2012, comparant par Me Daniel Meyer, avocat, 7, rue Ferdinand-Hodler, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

Madame B_____, **Madame C**_____ et **Madame D**_____, domiciliées _____ (GE), comparant toutes trois par E_____, _____(GE), en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.01.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 6 juillet 2012, communiqué aux parties par plis du 11 juillet 2012, le Tribunal des baux et loyers a accordé à A_____ une unique prolongation de son bail d'un an et demi échéant au 31 décembre 2012 [*recte* : 31 janvier 2013] (ch. 1) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).
- B.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 10 août 2012, A_____ forme appel contre ce jugement, concluant principalement à ce qu'il soit constaté la nullité de la modification unilatérale du contrat de bail, au motif qu'elle n'a pas été notifiée sur une formule officielle, à ce qu'une prolongation de bail de six ans, échéant au 31 juillet 2017, lui soit octroyée et à ce que sa partie adverse soit condamnée en tous les frais et dépens.

A l'appui de son appel, A_____ produit des pièces nouvelles, et allègue des faits nouveaux, portant sur la période 2002 à 2006.

Dans leur mémoire de réponse, B_____, C_____ et D_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris et à ce que les faits nouveaux présentés par leur partie adverse, ainsi que les pièces nouvelles déposées simultanément au mémoire d'appel soient déclarés irrecevables.

- C.** Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :
- a) B_____, C_____ et D_____ sont depuis 1998 nues-propriétaires, pour un tiers chacune, de la parcelle no 1_____, sise _____ (GE).

Leur père, F_____, qui vit actuellement en EMS, en est l'usufruitier. Ce sont ses filles B_____ et C_____ qui gèrent ses affaires depuis 2010.

b) Sur la parcelle, d'une surface de 6'255 m², se trouvent deux hangars et deux chalets.

L'un des deux chalets est loué, depuis le 1^{er} juin 2004, à A_____, étant précisé que ce dernier utilise également une partie de l'un des hangars pour y entreposer l'un de ses deux véhicules.

Les autres bâtiments sont occupés par les nues-propriétaires ou des tiers.

c) Le chalet loué par A_____, objet de la présente procédure, est sis en prolongement d'un local désaffecté, qui était initialement une porcherie. Le chalet loué permet aujourd'hui à A_____ d'entreposer des meubles qu'il récupère, pour la brocante, activité qu'il a qualifiée de loisir lors de son audition par le Tribunal. Désormais en retraite anticipée, le précité travaille encore à 50% pour l'entreprise de transports G_____.

La partie habitation du chalet comporte une salle de bains avec douche, une cuisine, une sorte de séjour avec une petite cheminée, une chambre à coucher ainsi qu'un coin télévision.

A_____ possède par ailleurs une dizaine de moutons, des tortues, des lapins et des poules, qui vivent sur la parcelle litigieuse. Il a également qualifié cette activité de loisir, quand bien même, comme la brocante, elle lui permet de compléter ses revenus.

d) Le contrat de bail initial a été conclu entre F_____ et A_____, dès le 1^{er} juin 2004 et pour une durée de cinq ans, pour un «*prix amicale [sic !] de 500.- frs par mois*». Il portait sur la parcelle no 1_____. Le bail ne mentionne rien s'agissant de la question de son éventuel renouvellement.

Le 12 mai 2009, A_____ a signé un nouveau contrat de bail à loyer, cette fois-ci tant avec F_____ qu'avec les trois filles de celui-ci, désignées comme «*autres bailleurs*» dans le contrat. Ce bail, qui portait également sur la parcelle no 1_____, a débuté le 1^{er} juin 2009, avec échéance au 1^{er} juin 2010. Le loyer a été porté à 600 fr. par mois. Sous l'intitulé «*renouvellement du bail*», il est indiqué : «*au 1^{er} juin 2010 par un nouveau bail (non renouvelable tacitement)*», tandis que sous l'intitulé «*dénonciation du bail*», il est précisé : «*par écrit, avec trois mois de préavis pour le locataire et un an pour le bailleur*».

Enfin, le 3 août 2010, A_____ a signé un troisième contrat de bail relativement à la parcelle no 1_____, débutant au 1^{er} août 2010 et arrivant à échéance le 31 juillet 2011, pour un loyer de 600 fr. par mois. Seules B_____ et C_____ étaient désignées comme bailleuses. Sous l'intitulé «*renouvellement du bail*», il est indiqué : «*au 1^{er} août 2011 par un nouveau bail (non renouvelable tacitement)*», tandis que sous l'intitulé «*dénonciation du bail*», il est précisé : «*par écrit, avec trois mois de préavis pour le locataire et un an pour les bailleurs. Les bailleurs rappellent que la sous-location est interdite*». Le dernier paragraphe du contrat prévoit en outre que : «*d'entente avec M. A_____, M. H_____ et son entreprise devront avoir quitté la parcelle au 31 juillet 2011 au plus tard*».

e) B_____, C_____ et D_____ ont expliqué en première instance avoir inséré le dernier paragraphe cité ci-dessus, après avoir appris que A_____, sans leur accord, sous-louait 1'000 m² de son terrain à H_____, depuis le début du premier bail principal, pour un loyer fixé à 350 fr. par mois.

f) A_____ soutient, sans le prouver, que la sous-location avait été annoncée.

g) Dès le 1^{er} janvier 2011, B_____ et C_____ ont loué directement à H_____ la surface qu'il occupait déjà, pour 300 fr. par mois.

Le contrat de bail principal n'a cependant pas été modifié à cette occasion.

h) Par requête du 2 février 2011, A_____ a conclu «à la constatation de la nullité de la modification unilatérale de son contrat de bail car non notifiée sur formule officielle et constitutive d'une augmentation de loyer déguisée», expliquant qu'en concluant directement un contrat avec H_____ pour la surface que celui-ci sous-louait jusqu'alors, ses parties adverses avaient procédé à une réduction de sa propre surface locative, laquelle aurait dû être assortie d'une diminution de loyer.

Par requête du 16 mai 2011, dirigée contre B_____, C_____ et D_____, A_____ a conclu à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit octroyée, échéant au 31 juillet 2017, admettant qu'il était lié à ses bailleuses par contrat de durée déterminée.

Déclarées non conciliées le 27 septembre 2011, les deux causes ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers en date du 5 octobre 2011, où elles ont été jointes.

i) B_____, C_____ et D_____ se sont opposées à la requête en prolongation de bail, alléguant que la parcelle tient lieu uniquement d'habitation à A_____ - et non de local commercial - et que le chalet doit servir au relogement de la troisième d'entre elles, qui sera prochainement contrainte de libérer sa maison; elles n'apportent cependant aucune preuve de ce dernier point, sinon un projet d'acte d'emption, dont on ignore s'il a finalement été signé.

Les bailleuses se sont également opposées à la requête en constatation de la nullité de la modification unilatérale du contrat.

j) A_____ n'a ni allégué, ni prouvé avoir effectué des recherches de solution de relogement, ce fait ayant été contesté par B_____, C_____ et D_____.

k) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a en premier lieu admis la légitimation passive des défenderesses, considérant que lorsqu'un contrat de bail est exécuté, l'admission de la qualité de bailleur doit être retenue sur cette seule base, sans qu'importe de savoir s'il bénéficiait effectivement d'un droit réel sur la chose louée.

Le Tribunal a ensuite considéré que l'objet du bail était une habitation, et non un local commercial, de sorte que la prolongation de bail maximale était de quatre ans. Il a ensuite relevé l'absence de recherches de solution de relogement par A_____ et le fait que celui-ci avait pleinement conscience de la durée déterminée du contrat. S'agissant des bailleuses, il a relevé qu'aucune urgence n'avait été établie, en particulier relativement à la nécessité de D_____ de devoir emménager dans le chalet litigieux.

Sur la base des considérations précédentes, le Tribunal des baux et loyers a accordé à A_____ une unique prolongation de bail au 31 décembre 2012.

Enfin, les premiers juges ont retenu que la requête de A_____ visant à la constatation de la nullité de la modification unilatérale du contrat était abusive, puisqu'elle visait non pas à compenser une perte de surface, mais une perte de sous-loyer perçu indûment. Ils l'ont donc débouté des fins de sa requête.

D. L'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin.

EN DROIT

1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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).

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié *in* SJ 1997 p. 493, consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application *in casu*.

En l'espèce, vu le loyer annuel de 7'200 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine, s'agissant d'une demande de prolongation de bail, en additionnant les loyers et frais accessoires pour la durée de la prolongation encore litigieuse restant à courir (SJ 1998 p. 201), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr.

Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies.

Dès lors, l'appel est recevable.

2. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (CPC - JEANDIN, art. 310, N. 6).

3. En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne

pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2), le Tribunal fédéral a retenu que la rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque la procédure est gouvernée par la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC).

Au vu des conditions rappelées ci-dessus, étant donné qu'elles constituent de faux *nova*, les pièces nouvelles produites par l'appelant, de même que les faits qu'elles sont censées étayer, sont irrecevables.

4. Dans un premier moyen, l'appelant soutient que le troisième contrat de bail, à savoir celui daté du 3 août 2010, serait nul, faute d'engager l'usufruitier, soit le père des intimées. Il en résulterait que le deuxième contrat, arrivé à échéance le 1^{er} juin 2010, se serait depuis lors renouvelé tacitement, de sorte que les parties seraient à présent liées par un contrat de durée indéterminée.

L'appelant ne prend cependant aucune conclusion à cet égard, notamment en constatation de la durée indéterminée du contrat liant les parties. Au contraire, l'appelant conclut à ce qu'une prolongation de bail de six ans lui soit octroyée, alors même que le grief susmentionné devrait le conduire à nier l'existence de la fin du contrat.

Dans cette mesure, la Cour ne saurait examiner ce moyen.

5. **5.1.** Dans un deuxième moyen, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir limité la prolongation de bail à un an et demi, alors même qu'il s'agirait selon lui d'un bail commercial - dont la prolongation maximale est de six ans - et que la pesée des intérêts entre les parties aurait dû les conduire à accorder une pleine prolongation.

A ce titre, il soutient qu'il élève sur la parcelle litigieuse une trentaine d'animaux et stocke du mobilier destiné à la brocante. Lesdites activités lui procurent un modeste pécule, en complément de sa rente vieillesse et de son salaire pour son emploi à 50%.

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

La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 132 III 626 consid. 3.1; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Si la

volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; arrêt du Tribunal fédéral 4C.374/2006 du 15 mars 2007). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; ATF 129 III 118 consid. 2.5; ATF 128 III 419 consid. 2.2 et les références doctrinales).

En l'espèce, il ne ressort aucunement des différents contrats signés ou des échanges entre les parties, que la parcelle aurait été louée à des fins commerciales. Le fait que, par la suite, l'appelant ait mis à profit la surface de celle-ci et les couverts à sa disposition pour élever des animaux et stocker du mobilier destiné à la brocante ne saurait modifier la nature du contrat convenu, qui visait l'habitation par l'appelant de l'un des deux chalets sis sur la parcelle.

C'est donc à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu que la prolongation maximale était de quatre ans (art. 272b al. 1 CO).

5.3. Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

L'octroi d'une prolongation suppose par ailleurs, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ATF 110 II 254 = JT 1985 I 265-266; ATF 102 II 254 = JT 1977 I 558; ACJC/218/1992 du 31.08.1992 A. SA c/ SI X.).

En l'espèce, l'appelant n'a pas même allégué avoir effectué des recherches de solution de relogement, se contentant d'insister sur les conséquences pénibles de la fin du bail.

De leur côté les bailleuses n'apportent aucune preuve de l'urgence dans laquelle se retrouverait la troisième d'entre elles d'emménager dans le chalet occupé par l'appelant.

Ce faisant l'appréciation opérée par le Tribunal des baux et loyers, s'agissant d'une unique prolongation d'un an et demi ne prête pas flanc à la critique.

Il convient cependant de rectifier l'erreur dans le décompte des mois effectué par le Tribunal, lequel a retenu le 31 décembre 2012 en lieu et place du 31 janvier 2013 comme échéance de la prolongation (1^{er} août 2010 + 18 mois).

6. Dans un dernier moyen, l'appelant rappelle qu'à compter du 1^{er} janvier 2011, une partie de la surface qui lui était louée a été reprise par ses parties adverses, afin d'être louée directement à son sous-locataire, et soutient à cet égard qu'il s'agit d'une modification unilatérale du contrat, laquelle est nulle faute d'avoir été notifiée sur formulaire officiel. Il relève que c'est à tort que le Tribunal lui a reproché un abus de droit et conclut à ce que la nullité de la modification du bail - portant donc sur la diminution de surface de la chose louée - soit constatée. Il ne prend cependant pas d'autre conclusion, notamment en réduction de loyer, et s'étonne même que le Tribunal des baux et loyers ait retenu, dans le jugement entrepris, qu'il en avait sollicité une.

En vertu de l'art. 269d al. 3 CO, le bailleur a la faculté de modifier unilatéralement le contrat de bail, au détriment de son locataire, en notifiant à celui-ci un formulaire officiel avec un préavis de trois mois et dix jours pour une échéance contractuelle. A défaut de respect de ces exigences, la modification est nulle (art. 269d al. 1 CO).

Une diminution de la surface de la chose louée constitue manifestement une modification du contrat au détriment du locataire (David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 559; CPra Bail - MARCHAND, art. 260d CO, N. 14).

En l'espèce, c'est à juste titre que l'appelant se plaint de la diminution de la chose louée, puisqu'une partie de la surface qu'il sous-louait à un tiers a été louée directement à ce même tiers par ses bailleuses. Cette modification n'ayant pas été notifiée dans les formes rappelées ci-dessus, elle est d'évidence nulle.

On ne discerne par ailleurs pas en quoi l'appelant commettrait un abus de droit en soulevant cette nullité, ce d'autant moins qu'il ne prend aucune conclusion en paiement ou en réduction de loyer. Dans cette mesure, la question de savoir si la sous-location avait ou non été autorisée est sans pertinence.

Le jugement entrepris doit donc être réformé sur ce point.

7. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/661/2012 rendu le 6 juillet 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10379/2011-5-B.

Déclare irrecevables les faits nouveaux allégués et les pièces nouvelles produites par A_____, à l'appui de son appel.

Au fond :

Annule ce jugement.

Et statuant à nouveau :

Accorde à A_____ une unique prolongation de son bail d'un an et demi, échéant au 31 janvier 2013.

Constate la nullité de la modification du bail consistant en la diminution de la surface de la chose louée à compter du 1^{er} janvier 2011, s'agissant de la partie de la parcelle q'A_____ sous-louait à H_____.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.