



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15407/2014

ACJC/1777/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 14 DECEMBRE 2020**

Entre

1) **SI A** _____ **SA** p.a. **B** _____ **SA**, _____, _____ Genève, appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 janvier 2020, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

2) **Madame C** _____, domiciliée _____ [GE], appelante et intimée, comparant par Me Charles PONCET, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur D _____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant par Me Philippe JUVET, avocat, rue de la Fontaine 2, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.12.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/15/2020 du 10 janvier 2020, reçu par les parties le 14 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 25 juin 2014 par A_____ SA à la succession de feu E_____, soit pour elle C_____ et D_____, et à l'exécutrice testamentaire de la succession de feu E_____, Me F_____, pour le 31 décembre 2014 concernant l'arcade située au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté en conséquence A_____ SA et C_____ de leurs demandes reconventionnelles en évacuation formées le 18 février 2015 à l'encontre de D_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que le fait que le loyer apparaisse notoirement en-dessous du prix du marché, ce qui était admis par D_____, ne dispensait pas le bailleur de se conformer aux prescriptions de l'article 11 alinéa 1 OBLF, lequel lui imposait d'apporter la preuve stricte qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire, et ce au regard de la méthode absolue (loyers usuels du quartier, calcul de rendement). Or, la bailleuse avait échoué à apporter cette preuve dès lors qu'elle n'avait pas produit cinq exemples de loyers comparatifs répondant aux conditions de l'article 11 OBLF. Le motif invoqué à l'appui de la résiliation n'avait pas été démontré, de sorte que celle-ci devait être annulée.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 13 février 2020 à la Cour de justice, C_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour valide la résiliation de bail notifiée le 25 juin 2014 pour le 31 décembre 2014, D_____ devant être débouté de toutes autres ou contraires conclusions.
 - b.** Par acte expédié le 13 février 2020 à la Cour, A_____ SA appelle également de ce jugement. Elle conclut à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour valide la résiliation de bail notifiée le 25 juin 2014 pour le 31 décembre 2014 et ordonne l'évacuation de D_____ des locaux litigieux dès l'entrée en force de la décision, ce dernier devant être débouté de toutes autres ou contraires conclusions.
 - c.** Dans sa réponse du 16 mars 2020, D_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.
 - d.** Dans leurs répliques et dupliques, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.
 - e.** Les parties ont été avisées le 10 juillet 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ SA (ci-après : la bailleuse ou A_____) est propriétaire de l'immeuble sis _____, rue 1_____ à Genève, au rez-de-chaussée duquel se trouve une arcade (ci-après : l'arcade) dans laquelle est exploité le "G_____".

b. E_____ et H_____ étaient actionnaires, par moitié chacun, de la A_____.

Il est admis que la A_____, en tant que bailleuse, a conclu un contrat de bail tacite portant sur l'arcade avec E_____, en tant que locataire.

c. Depuis 1981, D_____, fils de E_____ et H_____, exploite le "G_____ " dans ladite arcade.

d. H_____ est décédée le _____ 1992. E_____ est devenu usufruitier de la moitié des actions qu'elle détenait dans la A_____.

e. Le 31 octobre 1994, D_____, désigné comme locataire, et E_____, désigné comme bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'arcade, destinée à l'exploitation d'un café-restaurant.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 1995 au 31 décembre 2000, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée six mois avant l'échéance du bail.

Le loyer a été fixé à 18'000 fr. par an, plus 3'000 fr. de provisions pour les frais de chauffage, d'eau chaude et de climatisation.

D_____ dispose également d'un dépôt au sous-sol.

f. E_____ est décédé le _____ 2012 à Genève, laissant comme héritiers légaux son fils, D_____, et sa fille, C_____. Me F_____, notaire, a été nommée exécutrice testamentaire de la succession.

g. Les deux héritiers sont actuellement opposés, directement ou indirectement, dans plusieurs procédures judiciaires : des actions successorales ont été intentées par le fils en relation avec les successions de chacun des parents; des actions en annulation des décisions des assemblées générales des sociétés propriétaires des immeubles faisant partie des successions ont aussi été ouvertes par D_____; des procédures de mesures superprovisionnelles et provisionnelles ont également été intentées.

h. Le 1^{er} mai 2014, le Conseil d'administration de la A_____ a décidé, par deux voix (soit celles de C_____ et de I_____) contre une (celle de D_____) de résilier le bail de l'arcade du "G_____ " pour le prochain terme utile en vue de sa relocation au prix du marché.

i. Par avis de résiliation du même jour adressé à D_____, A_____ a résilié le bail de l'arcade du "G_____" pour le 31 décembre 2014. Cette résiliation a toutefois été annulée, la A_____ ayant admis - après ouverture par D_____ d'une procédure devant le Tribunal des baux et loyers (C/2_____/2014) - qu'elle était entachée d'un vice formel dans la mesure où elle-même était la bailleuse principale de sorte qu'elle n'était pas liée par une relation juridique de bail avec D_____, lequel était sous-locataire.

j. Par une nouvelle résiliation du 25 juin 2014, la A_____ a résilié le bail (tacite) de l'arcade du "G_____", avec effet au 31 décembre 2014, par deux avis de résiliation adressés, le premier aux hoirs D_____ et C_____ et, le second à l'exécutrice testamentaire de la succession de feu E_____, Me F_____. Le motif invoqué était le même que précédemment, soit la relocation de l'arcade au prix du marché.

k. Par requête du 24 juillet 2014, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 31 octobre 2014, déposée le 11 novembre 2014 devant le Tribunal des baux et loyers, et dirigée contre la A_____ et C_____, D_____ a contesté la résiliation, concluant à la constatation de sa nullité, voire à son inefficacité, subsidiairement à son annulabilité et plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation du bail de six ans. Après échec de la conciliation, il a déposé sa demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 11 novembre 2014.

D_____ a allégué que la résiliation de bail était nulle au motif qu'elle émanait d'un bailleur (A_____) qui n'était pas celui figurant sur le contrat de bail et qu'elle avait été notifiée à l'D/E/H_____ alors qu'il était personnellement locataire. Par ailleurs, la A_____ n'avait pas valablement pu prendre la décision de résilier le contrat de bail puisque la titularité des actions était querellée, une action en annulations des décisions de l'assemblée générale étant pendante (C/3_____/2014). Enfin, le congé était annulable pour avoir été donné pendant une période de protection, de mauvaise foi et dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire.

l. Le 18 février 2015, la A_____ et C_____ ont chacune conclu préalablement à l'irrecevabilité de la requête formée par D_____ et principalement à la validation du congé notifié le 25 juin 2014 pour le 31 décembre 2014. Sur demandes reconventionnelles, elles ont conclu à l'évacuation de D_____ des locaux litigieux avec exécution directe.

Relativement à la réalité du motif du congé invoqué, elles ont relevé que D_____ avait lui-même admis, dans le cadre de l'action successorale qu'il avait intentée, que le loyer était inférieur à ce qu'il aurait pu être. La A_____ a produit un document (pièce 4) - établi par D_____ en mai 2014 et produit dans le cadre de

l'action successorale - à teneur duquel le loyer acquitté était de 18'000 fr. alors que selon le prix du marché il aurait été de 31'400 fr. Après indexation à l'ISPC depuis 1982, le loyer (au prix du marché) aurait ainsi été de 54'806 fr. 80 en 2014. D_____ admettait en conséquence avoir bénéficié d'une avance d'hoirie de 793'857 fr. A toutes fins utiles, la A_____ a produit sept exemples de loyers comparatifs.

m. Dans sa réplique et réponse à la demande reconventionnelle du 27 mars 2015, D_____ a conclu à l'irrecevabilité des réponses et demandes reconventionnelles de la A_____ et de C_____. Sur demande principale, il a conclu préalablement à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les causes numéros C/2_____/2014 (annulation du premier congé qui n'avait pas encore été retiré) et C/3_____/2014 (action en nullité des décisions prises par l'assemblée générale de la A_____ le 27 mai 2014) et principalement au constat de la nullité de la décision du Conseil d'administration de SI A_____ SA du 1^{er} mai 2014 relative à la résiliation du bail de l'arcade du "G_____", ainsi qu'à la nullité voire l'inefficacité du congé du 25 juin 2014.

Il a admis que le loyer dont il s'acquittait était inférieur au prix du marché (p. 32, § 2), ajoutant qu'il aurait accepté une augmentation de loyer. Il a toutefois fait valoir qu'il s'était acquitté des charges d'entretien et de réparation de l'arcade depuis 1983 à la place du propriétaire du fond et ce pour plus de 900'000 fr. En tenant compte de ce montant, le loyer payé était de 4'500 fr. par mois, montant parfaitement adapté. Il a, par ailleurs, contesté que les loyers comparatifs produits puissent être retenus comme tels.

n. Lors de l'audience du 18 septembre 2015, le Tribunal a, sur le siège, refusé d'ordonner la suspension de la procédure vu l'absence de motifs d'opportunité commandant une telle suspension et a limité la procédure à la question de la qualité pour agir de D_____.

o. Après que les autorités cantonales se soient exprimées sur cette question - par jugement JTBL/1343/2015 du Tribunal du 16 décembre 2015 et arrêt de la Cour de justice ACJC/1433/2016 du 31 octobre 2016 - celle-ci a été définitivement tranchée par le Tribunal fédéral qui, dans son arrêt du 28 août 2017, a considéré qu'en tant qu'héritier, D_____, qui était au demeurant l'occupant des locaux et l'exploitant du café qui faisait partie de la succession, avait la qualité pour ouvrir action seul, que la succession du père soit administrée ou non par un exécuteur testamentaire.

p. Par arrêt ACJC/1319/2017 du 16 octobre 2017, la Cour a rejeté l'exception de défaut de qualité pour agir de D_____ et renvoyé la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

q. Le 11 janvier 2018, D_____ a persisté dans ses conclusions prises les 11 novembre 2014 et 27 mars 2015. Il a également produit des pièces nouvelles, soit les divers écritures, jugements et arrêts rendus.

La A_____ et C_____ ont requis que ces écritures et pièces soient écartées de la procédure.

r. Après que les parties aient plaidé sur ce point, par ordonnance du 7 décembre 2018, le Tribunal a refusé de suspendre la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure C/3_____/2014 (action en annulation des décisions de l'assemblée générale de la A_____) pendante par devant le Tribunal de première instance.

s. Lors de l'audience du Tribunal 25 juin 2019, I_____, entendu en qualité d'administrateur de la A_____, a expliqué que le motif du congé était économique. Le loyer actuel était de 257 fr. le m², soit nettement inférieur à celui des loyers du quartier, soit entre 800 fr. et 1'500 fr. le m², de sorte que la bailleuse désirait relouer les locaux au prix du quartier.

D_____ a fait valoir que selon le testament de son père, le "G_____" devait lui revenir, ce qui ne serait pas possible s'il n'avait plus de bail. S'il avait reçu des avantages par un loyer réduit, il était d'accord qu'il en soit tenu compte au moment du partage successoral. Selon lui, le montant du loyer devait être débattu lorsque le propriétaire du capital-actions de la bailleuse serait connu. Aucune proposition d'adaptation du loyer ne lui avait été faite. Depuis 1994, des travaux avaient été effectués dans le "G_____", soit notamment de l'entretien et de la peinture.

C_____ a confirmé que le "G_____" était un bien successoral et que le testament l'attribuait à D_____, précisant qu'il s'agissait du fonds de commerce du café et non des murs et de l'emplacement. Son père savait très bien que le loyer était très en dessous des normes. Ce dernier avait souvent précisé que l'arcade était pour toute la famille et qu'il fallait augmenter le loyer. La bailleuse n'avait pas proposé d'augmentation de loyer à D_____ qui l'aurait refusée et elle n'avait pas d'obligation de le faire.

t. Lors de l'audience du 29 novembre 2019 du Tribunal, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, le conseil de D_____ concluant subsidiairement à l'octroi d'une prolongation jusqu'à droit jugé dans la procédure successorale. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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).

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 articles 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'article 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux qui est de 18'000 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 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.

Dirigés contre une même décision et ayant des objets identiques, ils seront traités dans un seul arrêt.

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

1.5 Selon l'article 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** Les appelantes reprochent au Tribunal d'avoir exigé d'elles la preuve que le loyer des locaux litigieux se situait en deçà des loyers du quartier alors que l'intimé avait admis la réalité du motif du congé.

2.1 2.1.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 2).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi. Ainsi, 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).

Un congé donné par le bailleur pour des motifs économiques, c'est-à-dire en vue d'en tirer un profit, est en principe valable, l'ordre juridique suisse permettant à chacune des parties, sous réserve de dispositions particulières, d'optimiser sa situation économique (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110; avec une formulation plus succincte : ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3). Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb).

Le congé peut dès lors être valablement donné pour des motifs économiques, pour autant, bien évidemment, que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le locataire congédié au regard de la méthode absolue (loyers usuels du quartier, calcul de rendement) (ATF 120 II 105 consid. 3b et 3c; ACJC/1120/2012 du 8 août 2012).

En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché et lui procure un rendement suffisant (arrêt du TF 4A_448/2009 précité consid. 2.3). Dans une telle situation, il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible et non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée ni de fixer le loyer maximal non abusif (arrêt du TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004). Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte, et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4).

Le bailleur qui soutient qu'un loyer supérieur serait conforme aux loyers usuels ou ne lui procurerait pas un rendement excessif doit en effet être à même de l'établir. Alors même qu'il incombe au locataire d'apporter la preuve des faits qui permettent de constater que le congé est contraire aux règles de la bonne foi, le bailleur a le devoir de fournir tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué et s'il ne le fait pas, il doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui. En effet, le bailleur qui est convaincu d'avoir le droit d'exiger un loyer supérieur d'un nouveau locataire a certainement fait ses calculs et il est légitime d'exiger de lui qu'il fournisse les bases de son raisonnement (ATF 120 II 105 consid. 3c, arrêt du Tribunal fédéral 4A_448/2009 précité).

Aux termes de l'article 269a let. a CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. L'article 11 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

Le seul fait que le loyer apparaisse notoirement en-dessous du prix du marché ne dispense pas le bailleur qui veut adapter le loyer aux loyers usuels du quartier de se conformer aux prescriptions de l'article 11 alinéa 1 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité).

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

Il appartient en principe au destinataire du congé de prouver les circonstances permettant de constater que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, dans le cas particulier où le bailleur manifeste la volonté de majorer le loyer, le principe a été atténué en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (art. 274d al. 3 CO), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué. Le bailleur qui est convaincu d'avoir le droit d'exiger un loyer supérieur d'un nouveau locataire a certainement fait ses calculs et il est légitime d'exiger de lui qu'il fournisse les bases de son raisonnement; s'il ne le fait pas, il doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif qu'il avait lui-même invoqué à l'appui du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.2; 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3, in SJ 2006 I p. 34).

2.1.3 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Savoir si et dans quelle mesure un fait est contesté est une question qui relève de la constatation des faits, respectivement de l'appréciation des preuves (arrêt du

Tribunal fédéral 5A_91/2014 du 29 avril 2014 consid. 3.2). Les faits allégués peuvent être reconnus expressément ou tacitement. Concernant la charge de la contestation, chaque partie peut se borner à contester les faits allégués par l'autre, mais elle doit le faire de manière assez précise pour que cette dernière sache quels allégués sont contestés en particulier et qu'elle puisse en administrer la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 5A_892/2014 du 18 mai 2015).

Le tribunal administre les preuves d'office lorsque les faits doivent être établis d'office. Il peut les administrer d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (art. 153 CPC).

Il est clair que dans le cadre de la maxime inquisitoire illimitée, le juge n'est lié ni par les faits allégués ni par les faits admis (ATF 128 III 411 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_245/2019 précité; 5A_31/2014 du 11 juillet 2014 consid. 3.3; TAPPY, CR-CPC, 2019, n. 9 ad art. 272 CPC). En revanche, le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir dans quelle mesure un aveu lie le juge dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale (arrêts 5A_245/2019 précité; 5A_298/2015 du 30 septembre 2015 consid. 2.1.2, publié in RSPC 2016 p. 135), jugeant toutefois non arbitraire qu'un juge des mesures protectrices s'en tienne à un aveu (arrêt du Tribunal fédéral 5A_565/2015 du 24 novembre 2015 consid. 4.2.1; TAPPY, loc. cit.).

2.2 En l'espèce, le congé dont la contestation fait l'objet de la présente procédure a été donné par les intimées en vue d'obtenir un loyer plus élevé. Il incombait ainsi à ces dernières d'alléguer et de prouver qu'elles pourraient obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire. Ayant invoqué à cet égard le loyer du marché, il leur appartenait d'alléguer et de prouver les bases de leur raisonnement, le seul fait que le loyer apparaisse notoirement en dessous du prix du marché étant insuffisant.

Dès lors, l'admission toute générale par l'appelant que le loyer qu'il payait était en dessous du prix du marché était insuffisante à considérer que le locataire avait admis la réalisation du motif du congé et que celui-ci n'avait plus à être prouvé, indépendamment d'ailleurs de la maxime applicable.

A cela s'ajoute que la pièce sur laquelle les intimées se fondent pour soutenir que l'intimé a admis le motif de congé a été établie et produite par ce dernier dans le cadre d'une autre procédure (action successorale), aux enjeux différents. Il ne peut dès lors en être déduit que celui-ci a admis la réalisation du motif de congé, non alléguée et non pertinente dans la procédure en question.

Certes, dans la présente procédure, l'appelant a admis que le loyer était inférieur au prix du marché. Mais il a immédiatement formulé des réserves en soutenant que les travaux qu'il avait effectués devaient être pris en compte, ce qui empêchait toute augmentation de loyer. Il a par ailleurs contesté que les loyers comparatifs

produits par les intimées puissent être retenus comme tels. En conséquence, il faut admettre, avec les premiers juges, que l'appelant a contesté avec suffisamment de précision les allégués des intimées, pour que celles-ci le comprennent et puissent en administrer la preuve (ce qu'elles ne sont pas parvenues à faire).

Le jugement doit en conséquence être confirmé, sans qu'il y ait lieu de trancher plus avant la question de savoir dans quelle mesure un aveu lie le juge dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale.

3. A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables les appels interjetés le 13 février 2020 d'une part par la SI A_____ SA et d'autre part par C_____ contre le jugement JTBL/15/2020 rendu le 10 janvier 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15407/2014.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.