



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22603/2009

ACJC/1742/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 DECEMBRE 2012

Entre

Madame A_____, domiciliée 4, rue B_____, Genève, appelante d'un jugement rendu le 7 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Albert J. Graf, avocat, avenue Alfred Cortot 1, 1260 Nyon (VD) en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, **en liquidation**, p.a. Office des faillites, chemin de la Marbrerie 13, 1227 Carouge (GE), intimée, représentée par GRANGE & CIE SA, 21-23, chemin de Grange-Canal, 1208 Genève,

et

2) Monsieur D_____ **et Madame E**_____, domiciliés _____ Genève, autres intimés, comparant par Me Olivier Wehrli, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.12.2012.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 7 novembre 2011, expédié aux parties le 14 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions figurant sous ch. IV, V et VI des écritures de A_____ des 3 mars et 23 septembre 2011, accordé à A_____ une prolongation maximale de bail d'une année et demie, échéant au 31 décembre 2011 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- b.** Par acte du 15 décembre 2011, A_____ appelle de ce jugement. Elle conclut, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif et à la suspension de la cause jusqu'à droit connu dans la procédure en réduction de loyer intentée le 25 novembre 2011 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ainsi qu'à la jonction subséquente de ces causes. A titre principal, elle demande l'annulation du jugement du Tribunal des baux et loyers du 7 novembre 2011 et le renvoi de la cause à cette juridiction pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Subsidiairement, elle sollicite l'annulation de la résiliation de bail du 7 septembre 2009 et, encore plus subsidiairement, la prolongation du bail jusqu'au 30 juin 2014.
- c.** Le 6 février 2012, D_____ et E_____ ont conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à sa condamnation en tous les frais et dépens.
- d.** Par mémoire du 10 février 2012, la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation, a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- e.** Par avis du 24 février 2012, reçu le 27 février 2012, le greffé de la Chambre des baux et loyers a communiqué à A_____ les mémoires de réponse déposés par la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation et D_____ et E_____ en indiquant que la cause était mise en délibération.
- f.** Le 19 mars 2012, A_____ a sollicité la fixation d'un délai pour déposer une réplique, demande à laquelle D_____ et E_____ se sont opposés.
- g.** Par arrêt préparatoire du 15 mai 2012, la Chambre des baux et loyers a fixé un délai au 22 juin 2012 à A_____ pour répliquer et un délai de trente jours, dès réception de la réplique, à la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation et à D_____ et E_____, pour dupliquer, et réservé la suite de la procédure.
- h.** La réplique de A_____, expédiée par pli recommandé du 22 juin 2012, a été réceptionnée le 25 juin 2012 par le greffé de la Cour.
- i.** Les époux D_____ et E_____ ont dupliqué le 29 juin 2012. La MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation a, quant à elle, informé la Cour le 9 juillet 2012 qu'elle renonçait à dupliquer.

B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :

a. En date du 10 octobre 1996, F_____, actionnaire-locataire de la SOCIETE ANONYME C_____, bailleur, et A_____, locataire, ont conclu un seul contrat de bail à loyer, portant sur la location du lot 905,U17, comprenant un appartement de 5,5 pièces au 7^{ème} étage, un appartement de 6,5 pièces au 8^{ème} étage, une pièce en attique (9^{ème} étage) et, comme dépendances, deux locaux au rez-de-chaussée (non litigieux dans la présente procédure) de l'immeuble sis 4, rue B_____, à Genève (pce 2 app.).

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation et d'atelier.

b. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} novembre 1996 au 31 octobre 1997, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance (pce 2 app.). L'échéance du bail a par la suite été modifiée au 30 juin de chaque année (pce 3 app. et pce 2 intimée).

Le loyer annuel, charges non comprises, a été initialement fixé à 24'840 fr. (pce 2 app.) l'acompte de charges à 3'300 fr. et le télé-réseau à 462 fr. L'acompte de charges a été porté à 3'600 fr. par an dès le 1^{er} juillet 2005. A cette époque, l'immeuble était en très mauvais état et l'appartement également. Le fait que la locataire s'était engagée à le rénover à ses frais a été pris en compte dans la fixation du loyer (PV d'enquêtes du 12.09.11, p. 2).

c. A_____, artiste-peintre, a travaillé et exposé dans ces locaux, la première fois en 1979-1980, puis de 1984 à 1986, en 1990 et en 1995. En 1997 et 2006, elle a exposé dans d'autres galeries à Genève (PV de CP du 13.09.10, p. 2, pce 4 intimés).

d. F_____ a déclaré que A_____ continuait à exposer dans lesdits locaux et qu'elle revenait régulièrement à Genève (PV d'enquêtes du 12.09.11, p. 2).

e. Selon une attestation de l'OCP du 11 décembre 2009, A_____ a quitté le canton de Genève à destination de Nice le 26 mai 1993 (pce 1 intimée). Son site internet indique par ailleurs qu'elle vit et habite à Marseille (pce 4 intimés) où elle termine un projet artistique pour la municipalité. Il ne ressort pas de la procédure si A_____ s'est dans l'intervalle à nouveau constitué un domicile à Genève (PV de CP du 13.09.10, p. 2).

f. En 1997, le lot PPG précité a été saisi dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage. La disposition du bien a été retirée à F_____. A compter du 1^{er} juillet 1997, la SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation s'est substituée, en qualité de bailleuse, à F_____ dans les contrats de bail qui liaient celui-ci à certains locataires des immeubles sis nos 2 et 4 rue B_____, dont A_____ (pce 3 app.).

g. Par jugement du 22 mars 2004, la faillite de la SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation a été prononcée (pce 1 intimés).

h. L'Office des faillites s'est vu confier la mission de vendre les biens de la SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation (PV de CP du 13.09.10, p. 2, mém. rép. intimée all. 12).

i. Dans ce cadre, G_____ a acheté un appartement à la MASSE EN FAILLITE situé au 8^{ème} étage de l'immeuble no 4, côté lac. Elle a déclaré avoir acheté cet appartement en mauvais état, et meublé, ce dont elle ne s'était toutefois pas inquiétée car le logement avait plutôt l'air d'un garde-meuble que d'un appartement. Elle avait par ailleurs reçu diverses assurances de son agent immobilier et de la Fondation de valorisation sur le fait que cet objet n'était pas habité. Or, depuis deux ans, elle était en procédure contre F_____ pour qu'il quitte les lieux (PV d'enquêtes du 12.09.11, p. 4).

j. La Communauté des copropriétaires a engagé des travaux de rénovation de l'immeuble. Dans le cadre de la réfection de l'enveloppe du bâtiment, elle a demandé à A_____ de mettre l'attique à disposition du chantier, ce que celle-ci a accepté, depuis septembre 2008. Toutes les affaires de A_____ sont depuis lors entreposées dans son appartement du 8^{ème}. La SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation n'est pas intervenue dans ce cadre (PV de CP du 13.09.10, p. 2, mém. rép. all. 6, PV d'enquêtes du 12.09.11, p. 2).

k. Par avis du 7 septembre 2009, la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation a résilié le bail de A_____ pour le 30 juin 2010 (pce 9 intimée) afin de pouvoir vendre les objets loués (PV de CP du 13.09.10, p. 2).

C. a. A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête le 1^{er} octobre 2009. Elle concluait à la nullité du congé au motif que l'échéance contractuelle n'avait pas été respectée. Subsidiairement, elle sollicitait l'annulation de la résiliation et la prolongation maximale de son bail.

b. Lors de l'audience de décision du 19 avril 2010, à laquelle A_____ n'était ni présente ni représentée, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré le congé valable et refusé toute prolongation de bail (pce 1 app.).

c. Par acte du 19 mai 2010, A_____ a recouru contre cette décision auprès du Tribunal des baux et loyers. Elle a conclu à "une première prolongation de bail d'une durée de quatre ans", à ce qu'il soit constaté que, victime de graves nuisances liées aux travaux, elle ne disposait plus de l'attique depuis fin septembre 2008 et à ce que le loyer soit réduit de moitié jusqu'à la date de la rénovation finale des locaux.

d. Le 20 mai 2010, A_____ s'est plainte auprès de la régie H_____ de ne plus disposer de la pièce en attique depuis fin septembre 2008. Elle l'a ainsi sommée de la lui restituer rénovée dans les trente jours, de réduire le loyer de moitié dès le 1^{er} octobre 2008 et de lui rembourser le trop-perçu (pce 7 app.). Elle a réitéré ces demandes à plusieurs reprises (pces 8 à 11 app.).

e. Le Tribunal des baux et loyers a convoqué les parties à une audience de comparution personnelle le 13 septembre 2010, à laquelle A_____ n'a pas assisté. Son conseil a déclaré que sa mandante terminait un projet pour la ville de Marseille. Il a précisé que A_____ sollicitait l'annulation du congé au motif qu'il n'avait pas été donné pour la bonne échéance. Cette conclusion avait été formulée dans la requête adressée le 1^{er} octobre 2009 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Ce conseil a également indiqué que sa mandante persistait dans ses conclusions en constatation de droit et en réduction de loyer du 19 mai 2010, tout en admettant que celles-ci n'avaient pas été soumises à l'autorité de conciliation dans le cadre de la requête du 1^{er} octobre 2009.

Le représentant de la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation, a expliqué que selon les indications en sa possession, F_____ occupait l'un et/ou les appartements loués par A_____.

La MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation, qui s'est opposée à la requête, a relevé que la demande de baisse de loyer était nouvelle et n'avait pas fait l'objet de la tentative de conciliation obligatoire. Elle a par ailleurs expliqué que selon les informations obtenues le 11 décembre 2009 de l'Office cantonal de la population, A_____ avait quitté Genève pour Nice le 26 juillet 1993 et qu'avant son départ, elle n'était pas domiciliée dans les locaux litigieux (pce 1 intimée). Elle a en outre indiqué que le loyer de 2'070 fr. par mois pour un appartement de 5,5 pièces d'environ 118 m² avec un balcon d'environ 16 m² au 7^{ème} étage, d'un appartement de 6,5 pièces d'environ 116 m² avec deux balcons d'environ 21 et 17 m² au 8^{ème} étage et d'une pièce en attique d'environ 53 m² avec une terrasse d'environ 182 m² en toiture, était dérisoire (mémoire intimée du 4.10.10).

f. Le 8 novembre 2010, les époux I_____ ont acquis l'appartement de 5,5 pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble (PV d'audience du 14.02.11, p. 1).

g. Lors de l'audience de comparution des mandataires du 14 février 2011, le conseil des époux I_____, intervenus à la procédure compte tenu de leur achat précité, a précisé qu'il concluait au rejet de la demande et faisait siens les arguments de la MASSE EN FAILLITE.

h. Par courrier du 28 février 2011, A_____ a informé le Tribunal des baux et loyers du retrait de sa demande relative à l'appartement de 5,5 pièces au 7^{ème} étage, suite à la conclusion d'un accord avec les époux I_____.

i. Dans ses écritures du 3 mars 2011, A_____ a conclu, d'une part, à la réduction du loyer de 100% depuis fin septembre 2008 jusqu'à la date de la rénovation finale des locaux et à la restitution de l'intégralité de l'attique en état conforme et, d'autre part, à ce qu'il soit constaté que le loyer relatif à l'appartement du 7^{ème} étage n'était plus dû à la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation, dès et y compris le mois de janvier 2011. Elle a persisté dans ses

conclusions du 19 mai 2010 pour le surplus, soit celles en prolongation maximale de son bail.

j. En date du 18 avril 2011, D _____ et E _____ ont acquis l'appartement de 6,5 pièces au 8^{ème} étage (pce 2 intimés), la pièce au 9^{ème} étage (attique) étant restée propriété de la MASSE EN FAILLITE (PV d'enquêtes du 12.09.11, p. 1).

Par courrier du 8 juin 2011, leur conseil a informé le Tribunal des baux et loyers de leur intervention dans le cadre de la présente procédure.

k. Dans ses écritures du 23 septembre 2011, A _____ a persisté dans ses conclusions.

l. Par mémoire du 23 septembre 2011, la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C _____, en liquidation a conclu au déboutement de A _____ s'agissant de sa demande en prolongation du bail. Pour le surplus, elle a conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce que le loyer/indemnité pour occupation illicite dû par A _____ pour les locaux qu'elle occupait aux 8^{ème} et 9^{ème} étage était de 1'646 fr. 45, acompte de charges compris, dès le 1er janvier 2011.

m. Dans leurs écritures du même jour, les époux D _____ ET E _____ ont conclu à l'admission de leur demande d'intervention et au déboutement de A _____. A l'appui de leurs conclusions, ils ont fait valoir que selon les renseignements de l'Office cantonal de la population, A _____ n'était plus domiciliée dans le canton depuis son départ le 26 juillet 1993. Par ailleurs, il ressortait de son site internet que A _____ vivait et travaillait à Marseille. Elle n'avait par ailleurs plus exposé à l'Espace Clarté depuis 1995, alors qu'elle avait exposé à Genève dans d'autres galeries en 1997 et 2006 (pces 4 et 5 intimés).

n. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue des plaidoiries, le 3 octobre 2011.

D. Dans son jugement du 7 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a retenu qu'aux termes de son recours du 19 mai 2010 contre la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A _____ ne requérait plus que la prolongation du bail. Le litige ne portait ainsi plus que sur cette question. En effet, les conclusions de la locataire figurant aux ch. IV, V et VI de ses écritures des 3 mars et 23 septembre 2011, en constatation du fait qu'elle ne disposait plus de son attique depuis fin septembre 2008, en réduction de son loyer de 100% depuis fin septembre 2008 jusqu'à la rénovation finale des locaux et la restitution de l'intégralité de l'attique, et en constatation du fait que le loyer relatif à l'appartement du 7^{ème} étage n'était plus dû à la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C _____, en liquidation, n'avaient pas été soumises à l'essai préalable de conciliation. Elles étaient en outre sans rapport avec les conclusions en nullité du congé, subsidiairement en annulation de celui-ci et en prolongation de bail. Ceci entraînait leur irrecevabilité. Par surabondance, le Tribunal relevait que la locataire ne faisait valoir aucun intérêt juridique à l'admission de

ces conclusions en constatation de droit (ch. IV des écritures des 3 mars et 23 septembre 2011).

Sur le fond, le Tribunal a considéré que la locataire n'avait ni allégué ni démontré un intérêt particulier à la conservation des locaux litigieux, tandis que les époux D_____ et E_____ ne faisaient valoir aucune urgence particulière à récupérer ceux-ci. L'octroi d'une unique prolongation de bail d'une année et demie échéant au 31 décembre 2011 apparaissait dès lors suffisante.

- E. Le 25 novembre 2011, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête à l'encontre de la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE ANONYME C_____, en liquidation et des époux D_____ et E_____. Elle y a conclu à ce qu'il soit constaté que victime de graves nuisances liées aux travaux, elle ne disposait plus de son attique depuis fin septembre 2008 (ch. II), à une réduction de loyer de 100% depuis le 1^{er} octobre 2008 et jusqu'à la date de la rénovation finale des locaux et de la restitution de l'intégralité de l'attique en état conforme (ch. III) et à la condamnation des cités à tous dommages-intérêts à chiffrer (ch. IV).

A_____ n'a cependant informé la chambre de céans ni du numéro de cause ni du statut de la procédure susvisée.

- F. L'argumentation des parties relative au jugement susvisé sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 15 novembre 2011. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique à la procédure de recours. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure, soit les art. 274 ss CO et l'aLPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012, consid. 2.2).
2. **2.1** La voie de l'appel est ouverte pour autant que la valeur litigieuse atteigne 10'000 fr. (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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). 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, no 8 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur une prolongation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer et aux provisions pour frais accessoires pour la durée de la prolongation restant à courir (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 48 et les réf. cit.).

2.2 Le loyer mensuel, charges comprises, n'est pas déterminable en l'espèce; l'appelante règle mensuellement 1'646 fr. 45, charges et télé-réseau inclus, pour les 2 objets. La valeur litigieuse est néanmoins supérieure à 10'000 fr.

2.3 Le jugement attaqué constituant par ailleurs une décision finale et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'étant réalisée, la voie de l'appel au sens des art. 308 ss CPC est ouverte.

2.4 L'acte ayant été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable.

- 3.** L'appelante conclut préalablement à l'octroi de l'effet suspensif, à la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu sur les prétentions soumises à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête du 25 novembre 2011 et à la jonction des deux causes précitées.

3.1 Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC, la procédure devant la Chambre de céans est régie par le nouveau droit de procédure.

L'art. 125 let. c CPC dispose que pour simplifier le procès, le Tribunal peut ordonner la jonction de causes. En vertu de l'art. 126 al. 1 CPC, le Tribunal peut également ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

Le Tribunal a toute latitude pour prendre d'office ou sur requête les décisions destinées à simplifier le procès. La division ou la jonction de causes peut être ordonnée lorsqu'elle apparaît opportune aux juges. Cette mesure n'est pas conditionnée à des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère légal est celui de la simplification du procès selon l'appréciation du Tribunal (CPC-HALDY, n. 6 ad art. 126 CPC). Quant à la suspension, elle doit correspondre à un vrai besoin. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le spécifie, d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante. Ainsi que le Message du Conseil fédéral le précise, une suspension peut aussi s'imposer pour permettre une négociation ou une médiation entre les parties (CPC-HALDY, n. 5 ad art. 126 CPC et les réf. cit. au Message du Conseil fédéral).

3.2 Il convient, en premier lieu, de relever le caractère antinomique des conclusions en suspension d'une procédure jusqu'à droit connu dans une autre procédure, d'une part, et en jonction de ces deux procédures, d'autre part. Ces deux hypothèses s'excluent en effet mutuellement.

Cela étant, il n'y a lieu d'ordonner ni de jonction de la présente procédure avec celle intentée le 25 novembre 2011 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers - procédure dont l'appelante n'indique ni le numéro de cause ni le statut - ni de suspension jusqu'à droit connu dans celle-ci.

Dans sa requête du 25 novembre 2011, l'appelante conclut à la constatation du fait qu'elle ne dispose plus de son studio depuis la fin du mois de septembre 2008, à la réduction du loyer à raison de 100% du 1^{er} octobre 2008 «jusqu'à la date de la rénovation finale des locaux et restitution de l'intégralité de l'attique en état conforme» et au paiement de dommages-intérêts dont le montant n'est pas chiffré.

Or, la présente procédure initiée le 1^{er} octobre 2009 par l'appelante tend uniquement, comme il sera exposé ci-après, à obtenir une prolongation du bail résilié le 7 septembre 2009. L'issue de la procédure entamée le 25 novembre 2011 n'a dès lors aucune portée préjudicielle pour juger la présente affaire. L'appelante ne prétend du reste pas le contraire.

L'appelante sera déboutée de ses conclusions en suspension et en jonction.

3.3 L'appel étant doté d'un effet suspensif automatique en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC et aucun des intimés n'ayant conclu au retrait dudit effet suspensif, les conclusions prises par l'appelante à ce sujet sont irrecevables car sans objet.

4. L'appelante fait valoir que le Tribunal des baux et loyers a instruit la cause de manière lacunaire.

4.1 L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu arbitrairement qu'elle n'exposait plus à l'Espace Clarté depuis 1995. Elle allègue, de manière peu intelligible, «une exposition permanente au 7^{ème} et un atelier/appartement au 8^{ème}, les deux désormais regroupés au 8^{ème}» (cf. mémoire d'appel du 15 décembre 2011, § IV.A).

4.2 La Chambre de céans relèvera en premier lieu que l'appelante ne conteste pas qu'elle n'habitait plus dans l'immeuble litigieux et avait quitté le canton de Genève pour s'installer à Marseille en 1993. La contestation de l'état de fait porte uniquement sur la question de savoir si l'appelante continue d'exposer dans les locaux litigieux.

En l'espèce, le témoin F_____ a déclaré - sans plus amples détails - que l'appelante revenait régulièrement à Genève et qu'elle continuait à exposer dans l'Espace Clarté. Les intimés contestent cette déclaration sans toutefois rapporter une preuve du contraire.

Il sera dès lors retenu que l'appelante continue d'exposer dans lesdits locaux.

4.3 L'appelante fait également grief au Tribunal de n'avoir examiné «l'ampleur des travaux et la configuration spéciale des lieux avec l'attique [...] que sur papier» et de ne pas avoir effectué un transport sur place.

L'appelante n'expose toutefois pas dans quelle mesure ces faits seraient pertinents pour statuer sur ses conclusions en prolongation de bail - les seules dont le Tribunal a valablement été saisi - comme il sera exposé ci-après (cf. infra ad 5-6).

Ce point de l'appel par ailleurs étant dénué de toute motivation, le grief susvisé sera écarté.

- 5.** L'appelante reproche au Tribunal des baux et loyers d'avoir déclaré ses conclusions en réduction de loyer irrecevables. Le Tribunal aurait, au contraire, dû les admettre par économie de procédure ou les transmettre à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

5.1 A titre liminaire, il sera relevé que l'appelante ne fait pas grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables ses conclusions en constatation du fait qu'elle ne disposait plus de son attique (ch. IV de ses écritures des 19 mai 2010, 3 mars 2011 et 23 septembre 2011), en restitution dudit attique en état conforme (ch. V de ses écritures des 3 mars et 23 septembre 2011) et en constatation que le loyer relatif à l'appartement du 7^{ème} étage n'était pas dû (ch. VI de ses écritures des 3 mars et 23 septembre 2011). Ces points n'étant plus litigieux devant la Chambre de céans, seule la recevabilité des conclusions en réduction de loyer prises par l'appelante devant le Tribunal des baux et loyers (ch. IV de ses écritures des 19 mai 2010 et V de ses écritures des 3 mars et 23 septembre 2011) sera examinée ci-après.

La Chambre de céans relèvera encore, à toutes bonnes fins, que l'appelante ne prend aucune conclusion sur la recevabilité de sa demande en réduction de loyer au terme de son appel, de sorte que l'on pourrait s'interroger sur la recevabilité de ce grief.

Quoi qu'il en soit, et comme il sera exposé ci-après, c'est à bon droit que le Tribunal a débouté l'appelante sur ce point.

5.2 Conformément à la jurisprudence (cf. supra ad ch. 1), cette question doit être résolue à l'aune de l'ancien droit de procédure.

En vertu de l'art. 274a al. 1 let. b aCO, les cantons instituent des autorités cantonale, régionale ou communale de conciliation qui sont chargées, dans toute question relative aux baux de chose immobilière de tenter, en cas de litige, de les amener à un accord. L'art. 426 al. 1 aLPC dispose ainsi que toute demande susceptible d'être jugée par le Tribunal des baux et loyers doit avoir été soumise à une tentative de conciliation devant la Commission de conciliation instituée par la loi du 4 décembre 1977 (al. 1). Seules les demandes provisionnelles, additionnelles, reconventionnelles, en intervention, interprétation et révision ne sont pas soumises à la tentative préalable de conciliation (al. 2).

De jurisprudence constante, une contestation portant sur un bail d'habitation ou de locaux commerciaux doit faire l'objet d'une tentative de conciliation obligatoire (ATF 118 II 307). Le Tribunal saisi d'une demande qui n'a pas été préalablement soumise à l'autorité de conciliation ne doit pas entrer en matière (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 144 et nbp 71).

Une prétention est réputée soumise à l'autorité de conciliation, même en l'absence de conclusions la concernant, lorsqu'il résulte de la décision de la Commission que la prétention a été évoquée et traitée devant elle, en présence des parties. Par exemple, en soulignant qu'elle n'a pas de pouvoir décisionnel sur cet objet ou que les parties sont restées sur leurs positions. Les conclusions portant sur cet objet sont ainsi recevables devant le Tribunal des baux et loyers (arrêt du Tribunal fédéral du 8 novembre 2002 A. c/ B. publié in CdB 2/2003 p. 33).

5.3 En l'espèce, le conseil de l'appelante a saisi la Commission de conciliation par une lettre - sommaire - datée du 1^{er} octobre 2009. Il y exposait que le bail de sa mandante avait été résilié et concluait à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement à son annulation «avec prolongation maximum». Des copies de la lettre et de l'avis de résiliation du bail, d'un procès-verbal de conciliation du 3 novembre 2004 et d'un courrier du 29 novembre 2004 relatifs aux changements de bailleur et d'échéance du bail étaient jointes à sa requête. L'appelante ne démontre pas avoir adressé d'autres écrits ou pièces à la Commission de conciliation.

Lors de l'audience de décision du 19 avril 2010, ni l'appelante ni son conseil n'ont comparu si bien que la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a validé le congé avec effet au 30 juin 2010 et refusé toute prolongation. Les considérants de la Commission ne font aucunement référence à d'autres prétentions de l'appelante, par exemple en réduction du loyer.

Il s'ensuit que les conclusions prises par l'appelante en ce sens au chiffre IV de sa demande du 19 mai 2010, respectivement au chiffre V de ses conclusions des 3 mars et 23 septembre 2011 n'ont pas été préalablement soumises à la Commission de conciliation ni même évoquées devant elle. C'est donc à bon droit que le Tribunal les a déclarées irrecevables.

- 6.** L'appelante fait ensuite grief aux premiers juges de ne pas avoir statué sur l'annulabilité du congé donné le 7 septembre 2009.

Sur le fond, elle conclut à l'annulation de la résiliation de son bail.

6.1 La question susvisée doit également être examinée sous l'angle de l'ancien droit de procédure (cf. supra ad ch. 1).

L'art. 273 aCO dispose que la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (al. 1). L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord. Si elle n'y parvient pas, elle rend une décision sur les prétentions des parties (al. 4). La partie

qui succombe peut saisir le juge dans les 30 jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive (al. 5).

En vertu de l'art. 274e al. 3 aCO, l'autorité de conciliation examine d'office si le bail peut être prolongé lorsqu'elle rejette une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire.

L'inverse n'est cependant pas valable. Lorsque le locataire s'est limité à demander la prolongation du bail, le juge n'est pas habilité à examiner si le congé est annulable. Le locataire qui a seulement demandé la prolongation ne peut donc pas conclure en cours de procédure à l'annulation du congé, sauf s'il agit dans le délai de l'art. 273 al. 1 aCO (LCHAT, op. cit., p. 758, nbp 228).

L'art. 427 aLPC prévoit que les causes dont est saisi le Tribunal des baux et loyers sont introduites par une «requête écrite et motivée», qui consiste en «un acte écrit contenant les éléments nécessaires à déterminer au moins l'identité des parties en présence, l'objet du litige et les conclusions du demandeur». S'agissant du Tribunal des baux et loyers, le législateur entendait ne pas soumettre ces procédures aux exigences strictes de l'assignation. En dérogeant aux règles strictes de l'art. 7 aLPC, l'art. 427 aLPC permet un déroulement simple et rapide de la procédure et d'éviter tout formalisme excessif (ACJC/74/1990 du 07.05.1990 W. c/ Consorts R.).

L'art. 317 al. 2 CPC dispose au demeurant que devant l'instance d'appel, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) ou si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

6.2 En l'espèce, l'appelante a contesté la résiliation de son bail dans le délai de préremption prévu par l'art. 273 al. 1 aCO puisqu'elle a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en constatation de la nullité du congé, subsidiairement en annulation et en prolongation maximale de son bail le 1^{er} octobre 2009.

Il n'en a cependant pas été de même dans la suite de la procédure.

Dans le cadre du recours interjeté auprès du Tribunal des baux et loyers contre la décision de la Commission de conciliation, qui avait déclaré le congé valable et refusé toute prolongation, l'appelante a en effet modifié ses conclusions. Elle ne sollicitait plus qu'une «première prolongation de bail d'une durée de quatre ans», la constatation qu'elle ne disposait plus de son attique et la réduction de son loyer en raison des nuisances liées aux travaux.

Ses écritures du 19 mai 2010 ne font aucune mention de ce qu'il y aurait lieu d'annuler le congé ou de constater sa nullité. Le fait que l'appelante ait produit, dans son chargé de pièces du 19 mai 2010, une copie de sa requête du 1^{er} octobre 2009 à la Commission de conciliation ne permet pas de procéder à une autre lecture de son recours.

La déclaration du conseil de l'appelante à l'audience du 13 septembre 2010 selon laquelle sa cliente solliciterait l'annulation du congé au motif que celui-ci n'avait pas été donné pour la bonne échéance, est par ailleurs intervenue largement après l'écoulement du délai péremptoire de 30 jours prévu par la loi.

Il ne peut dès lors être considéré que l'appelante a saisi le Tribunal des baux et loyers de conclusions en annulation du congé dans le délai imparti par l'art. 273 al. 5 aCO. L'appelante étant par conséquent déchu de son droit de solliciter l'annulation de la résiliation du 7 septembre 2009, faute de l'avoir exercé en temps utile, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas abordé cette question.

L'appelante ne plaide pas en personne, mais ayant été représentée par un avocat durant toute la procédure, ce raisonnement n'est empreint d'aucun formalisme excessif.

6.3 Par surabondance de moyens, la Chambre de céans relèvera encore que la conclusion de l'appelante en annulation du congé figurant dans son mémoire d'appel constitue une conclusion nouvelle au sens de l'art. 317 al. 2 CPC. Aucune des exceptions prévues par cette disposition n'étant réalisée, la Chambre de céans ne peut entrer en matière sur ce chef de prétentions.

7. Le Tribunal des baux et loyers a accordé à l'appelante une unique prolongation de bail d'un an et demi échéant au 31 décembre 2011. L'appelante conteste ce point du jugement et conclut à une prolongation de bail pleine et entière de quatre ans.

7.1 A titre liminaire, il sera à nouveau relevé que l'appelante n'expose pas dans quelle mesure le jugement querellé consacrerait une mauvaise application de l'art. 272 CO. Il y a dès lors lieu de s'interroger sur la conformité de son appel avec les exigences de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. Le Tribunal des baux et loyers n'ayant toutefois pas fait une application critiquable de l'art. 272 CO, comme il sera exposé ci-après, cette question peut rester indécise.

7.2 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. Un bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO).

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

L'intérêt du bailleur occasionnel pèsera plus lourd dans la balance que celui d'un professionnel de l'immobilier. Le besoin légitime du bailleur d'occuper les locaux l'emporte généralement sur les intérêts du locataire (ACJC/501/1999 du 17.5.1999 R. c/ R.).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a).

L'octroi d'une prolongation suppose également, 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. 3a; 110 II 249 publié *in* JT 1985 I 265-266; 102 II 254 publié *in* JT 1977 I 558; ACJC/218/1992 du 31.08.1992 SA X c/ SI SA X).

Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus de pouvoir d'appréciation (ATF 118 II 50 consid. 4 et les réf. cit.). Conformément à l'art. 310 CPC, la juridiction d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen. Elle s'impose toutefois une certaine retenue lorsque l'appelant fait grief au juge de première instance d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation (CPC-JEANDIN, n. 5, ad art. 310 CPC).

7.3 En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a retenu que l'appelante n'était plus domiciliée à Genève depuis le 26 juillet 1993 et qu'elle vivait à Marseille. Il pouvait être déduit de son absence à l'audience de comparution personnelle des parties du 13 septembre 2010 que la conservation de son logement ne revêtait pas «l'importance que plaidait son conseil». L'appelante n'avait en outre exposé qu'à deux reprises à Genève depuis 1995, la dernière fois en 2006, en d'autres endroits que l'Espace Clarté. Elle n'avait par ailleurs pas démontré avoir effectué des recherches de relogement.

Certes, il ressort du témoignage de F_____ que l'appelante revient régulièrement à Genève et continue à exposer dans les locaux litigieux. Ce témoin n'a cependant

ni indiqué que l'appelante logerait encore dans son appartement ni décrit dans quelle mesure le congé aurait des conséquences pénibles pour l'appelante.

L'appelante n'a en outre ni prouvé ni offert de prouver qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour elle ou qu'elle aurait des difficultés particulières à se reloger.

Vu ce qui précède, l'octroi à l'appelante d'une unique prolongation de bail d'un an et demi n'est pas contraire à l'art. 272 CO. Ce point du jugement sera par conséquent également confirmé.

- 8.** La procédure étant gratuite, il n'est ni perçu de frais, ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 15 décembre 2011 contre le jugement JTBL/1296/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2011 dans la cause C/22603/2009-5.

Déclare irrecevables les conclusions nouvelles de A_____.

Au fond :

Confirme ce jugement

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Maximilien LÜCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.