

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4506/2009

ACJC/654/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MAI 2013

Entre

A_____, domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2012, comparant en personne,

d'une part,

et

B_____, domiciliée _____, 1296 Coppet (VD), intimée, comparant par Me Gérald Page, avocat, Grand-Rue 23, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.05.2013.

EN FAIT

A. a. A _____ demeure depuis 1968 dans l'appartement sis _____, à Genève, qu'elle a d'abord partagé avec son mari puis qu'elle a repris à son nom, après son divorce, selon contrat de bail conclu le 21 février 1979 avec la SI C _____ qui était alors propriétaire de l'immeuble.

b. A teneur dudit bail, la bailleresse louait à A _____ un appartement de 4 pièces avec salle de bains installé au 5^{ème} étage à droite, appartement destiné à l'usage d'habitation et qui avait pour dépendances celles que comporte l'appartement.

Le bail était conclu pour une durée d'une année du 1^{er} avril 1979 au 31 mars 1980 et il était renouvelable, par tacite reconduction, d'année en année.

A la conclusion du bail, le loyer mensuel s'élevait à 540 fr., charges non comprises et il s'élevait en 2008 à 790 fr., charges (158 fr. 50) non comprises.

c. Il est avéré que la dépendance, dont la locataire bénéficiait, à titre exclusif, se limitait à l'usage d'un grenier, sis dans les combles de l'immeuble, au 6^{ème} étage, d'une surface approximative de 8,5 m².

Par ailleurs, les locataires de l'immeuble avaient la jouissance de locaux communs, soit une buanderie et une salle d'étendage, également sis dans les combles au 6^{ème} étage ainsi que d'un local à vélo au rez-de-chaussée.

d. En 2000, l'immeuble rue _____ a été vendu à B _____.

e. Par avis du 5 février 2008 adressé aux locataires, la régie D _____, chargée de la gérance de l'immeuble, a informé les locataires de l'intention du propriétaire d'effectuer certains travaux dans l'immeuble qui devaient être confiés au bureau d'architectes E _____.

Une réunion d'information était organisée à l'attention des locataires le 11 février 2008.

f. Par circulaire adressée aux locataires le 3 avril 2008, le bureau d'architectes précité a précisé que B _____ désirait transformer les combles en deux appartements de 4 pièces, transformations qui impliquaient la démolition du 2 pièces existant ainsi que des greniers. Les greniers seraient remplacés par des caves au rez-de-chaussée et au sous-sol. Une nouvelle buanderie serait également installée au rez-de-chaussée.

Le bureau ajoutait que des travaux de remise aux normes de l'ascenseur seraient également effectués.

g. Par courrier du 22 avril 2008, adressé à A_____, D_____ l'informa du dépôt d'une requête en autorisation de construire auprès du DCTI (Département des constructions et des technologies de l'information), laquelle requête visait les travaux suivants :

- rafraîchissement de la façade rue et de la façade cour,
- rafraîchissement de la cage d'escalier,
- remplacement et mise aux normes de l'ascenseur,
- transformations au rez-de-chaussée et au sous-sol pour la création de caves et d'une buanderie accessibles depuis le rez-de-chaussée,
- création d'un local à vélo à l'entrée du bâtiment et transformation des combles en deux appartements de 4 pièces.

La régie ajoutait que ces travaux seraient entièrement financés par le propriétaire et ne donneraient lieu à aucune modification du loyer.

h. Par courrier recommandé du 6 août 2008, D_____ a transmis à la précitée un avis de modification du bail, établi sur la formule officielle, en application de l'art. 269d al. 3 CO, afin de lui notifier formellement le "retrait de la jouissance de votre grenier à l'échéance de votre contrat, soit au 31 mars 2009". La lettre d'accompagnement précisait qu'en compensation, A_____ bénéficierait, sans augmentation de son loyer, de tous les avantages qui découleraient des travaux effectués, à savoir le bénéfice d'une cave et d'une buanderie équipée d'un lave linge et d'un sèche linge accessibles depuis le rez-de-chaussée, un local à vélo à l'entrée du bâtiment, un nouvel ascenseur et la réfection de la cage d'escaliers des façades côté cour et côté rue.

i. En date du 1^{er} septembre 2008, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation des susdites modifications.

j. Selon procès-verbal de conciliation du 10 novembre 2008, établi par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, cette requête a été retirée.

k. En date du 19 décembre 2008, D_____ a notifié à A_____, par avis établi sur formule officielle, la modification de son bail, laquelle était décrite de la manière suivante : "art. 269b al. 3 CO, 19 OBLF : retrait de la jouissance de votre grenier dès le 01.04.2009 et attribution d'une cave dont la surface sera inférieure de 40 à 50% à celle de votre actuel grenier."

Sous la rubrique "motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus : " figurait la motivation suivante :

"art. 269d al. 3 CO, 19 al. 1 let. b ch. 3 et al. 2 OBLF : aménagement de deux appartements dans les combles abritant actuellement un studio ainsi que les greniers, rendant nécessaire la suppression de ces derniers. Création de caves au rez-de-chaussée et au sous-sol et attribuées aux locataires en remplacement des greniers selon les explications détaillées figurant dans la lettre d'accompagnement ci-annexée."

Ladite lettre d'accompagnement ne contenait guère de précisions par rapport aux éléments déjà communiqués et rappelait que les travaux entrepris n'occasionneraient aucune augmentation du loyer.

- B. a.** Par acte adressé le 20 janvier 2009 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a contesté l'avis de modification du bail du 19 décembre 2008, reçu le 22 décembre 2008.

Elle soutenait en substance que l'avis modificatif du bail était prématuré dès lors que les travaux envisagés par la bailleuse n'avaient pas encore été autorisés par l'administration compétente.

- b.** Déclarée non conciliée le 30 avril 2009, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers par B_____ le 2 juin 2009.

c. En substance, la bailleuse a fait valoir dans sa requête qu'elle persistait dans son intention de réaliser les travaux projetés, en particulier le réaménagement des combles.

Elle a conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers constate la validité de la modification du contrat de bail de A_____ en tant qu'elle prévoyait la suppression de la jouissance du grenier, moyennant la mise à disposition d'une cave.

La bailleuse a concédé que la cave qui serait attribuée à A_____ serait plus petite que le grenier dont elle jouissait, mais elle a considéré que cet inconvénient était compensé par les autres avantages que les locataires allaient retirer de la réalisation de l'ensemble des travaux.

d. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 17 septembre 2009, A_____ a persisté dans son opposition. Elle a précisé que se trouvaient actuellement entreposés dans son grenier, des vêtements d'hiver, de la vaisselle et des appareils ménagers.

Le représentant de la bailleuse a indiqué que les nouvelles caves proposées aux locataires mesureraient entre 2,50 et 4 m².

e. Le 3 décembre 2009, le Tribunal des baux et loyers a ordonné des enquêtes et a invité les parties à lui faire parvenir leurs listes jusqu'au 7 janvier 2010.

Le 6 janvier 2010, A_____ a adressé au Tribunal des baux et loyers une liste comportant 15 témoins, dont 6 étaient des fonctionnaires soumis au secret de fonction et un 7^{ème}, un Conseiller administratif de la Ville de Genève.

A_____ a renoncé ultérieurement à l'audition de ces derniers. Tous ses autres témoins ont été entendus par le Tribunal des baux et loyers.

f. L'architecte, mandaté par la bailleresse, a confirmé que l'exécution des travaux permettrait à celle-ci de créer deux nouveaux appartements dans l'immeuble, d'isoler les combles et d'améliorer ainsi le rendement énergétique, ce qui constituait un avantage pour l'ensemble des locataires. L'ascenseur devait être remis aux normes et dix caves créées, d'une surface comprise entre 2 et 3 m². En revanche, le local à vélo n'était pas affecté par les travaux.

g. L'autorisation de construire relative aux travaux de transformation des combles et de rénovation de l'immeuble _____ a été délivrée par le DCTI le 28 mai 2009.

Au terme des procédures de recours entreprises, notamment par A_____, contre la délivrance de cette autorisation, celle-ci est entrée en force après rejet de l'ultime recours par le Tribunal fédéral le 4 mai 2011.

h. Courant 2012, la bailleresse a entrepris les travaux, après avoir obtenu des locataires qu'ils vident préalablement les greniers devant être démolis. A_____ s'étant refusée à obtempérer, son local a été vidé par la bailleresse, sous le contrôle d'un huissier judiciaire.

A_____ a déposé plainte en raison de ces faits et a réclamé des dommages-intérêts à la bailleresse par action déposée devant le Tribunal des baux et loyers le 13 juin 2012 (cause C/7630/2012 encore pendante).

i. Dans ses conclusions du 17 septembre 2012, B_____ a, encore une fois, invité le Tribunal à constater la validité de la modification du contrat de bail notifié à A_____.

j. Dans ses dernières conclusions du 17 septembre 2012, cette dernière a conclu au rejet de ladite modification de son bail et au déboutement de B_____ de toutes autres conclusions.

Elle a par ailleurs formé nouvellement des conclusions visant à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de la réintégrer dans les lieux et de remettre ceux-ci dans leur état initial, concluant au surplus à ce que la bailleresse, son conseil et la régie soient condamnés à lui payer 12'000 fr. à titre de dommages-intérêts pour le préju-

dice subi du fait de la privation des locaux donnés à bail et des dommages causés lors de l'effraction et de la démolition du grenier qu'elle louait.

Sur le plan juridique, comme elle l'avait déjà fait auparavant dans son écriture de réponse du 5 novembre 2009, A_____ a, entre autres motifs, relevé que la procédure de modification du bail n'avait pas été respectée dès lors que l'avis de modification ne mentionnait pas la suppression de la buanderie et de l'étendage qui se trouvaient dans les combles.

Elle a ajouté que la nouvelle buanderie, ainsi que les caves, étaient aménagées à proximité de la chaufferie au mazout, sans système d'aération d'adéquat.

Elle a reconnu que la cave, qui lui était attribuée, avait une surface de 3,7 m².

C. a. Par jugement JTBL/1226/2012 rendu le 7 novembre 2012, communiqué aux parties le 8 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a validé l'avis de modification du bail notifié par B_____ à A_____ le 19 décembre 2008 et débouté les parties de toutes autres conclusions.

b. En substance, les premiers juges ont considéré que l'avis modificatif répondait aux prescriptions formelles de l'art. 269b CO et que la modification litigieuse, après pesée des intérêts, était admissible. En particulier, l'intérêt de la bailleuse à améliorer le rendement de son immeuble par la création de deux logements dans les combles l'emportait sur la suppression du grenier, partiellement compensée par la mise à disposition d'une cave, même de dimension inférieure.

C'était par ailleurs à tort que la locataire se plaignait d'être privée de la jouissance de la buanderie et de l'étendage dès lors que ces prestations étaient toujours offertes aux locataires mais dans des locaux différents. Les locaux n'avaient pas été supprimés mais déplacés.

c. Par acte posté de Genève le 7 décembre 2012 à l'attention du greffe de la Cour de justice, A_____ a fait appel dudit jugement concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'avis de modification du bail du 19 décembre 2008 qui lui avait été notifié. Elle a également conclu à ce que soient déclarées recevables ses conclusions nouvelles formées le 17 septembre 2012.

A l'appui de son appel, A_____ s'est plainte de n'avoir pu faire procéder à l'audition de témoins afin d'éclairer le Tribunal sur l'authenticité des éléments de preuve avancés par la bailleuse, dans ses écritures, après la clôture des débats du 15 avril 2012.

Elle a relevé en second lieu que la Présidente du Tribunal des baux et loyers aurait fait partie de la composition de la Commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses qui avait, par décision du

1^{er} novembre 1996, annulé une autorisation de construire un couloir d'accès dans l'immeuble sis _____ de B_____. Elle observe que ce couloir, dont l'aménagement n'avait pas été autorisé, serait précisément celui dans lequel les nouvelles caves devaient dès lors être créées.

Elle laisse entendre que la Présidente du Tribunal des baux et loyers aurait fait preuve de partialité en favorisant la bailleresse.

Enfin, elle soutient que l'avis de modification du bail du 19 décembre 2008 était, en quelque sorte, vicié car il ne pouvait faire état de caves de remplacement et d'une future buanderie sises dans un couloir dont la création avait été empêchée en 1996 par l'annulation de l'autorisation de construire.

d. B_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet ainsi qu'à la condamnation de l'appelante à une amende en vertu de l'art. 128 al. 3 CPC et à sa condamnation en tous les frais judiciaires.

e. Par courrier du 29 janvier 2013 adressé au greffe de la Cour de justice, A_____ a répliqué spontanément à l'écriture de réponse qui lui avait été adressée le 25 janvier 2013.

f. La cause a été mise en délibération à compter du 25 janvier 2013, ce dont les parties ont été avisées.

EN DROIT

- 1.** A teneur de l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties.

La décision entreprise ayant été communiquée en 2012, soit après l'entrée en vigueur du nouveau droit, la procédure de seconde instance est ainsi régie par le CPC.

En revanche, la procédure applicable devant les premiers juges, jusqu'à la clôture de l'instance, était celle de l'ancien droit, soit la loi de procédure civile genevoise.

- 2.** Selon l'art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_107/2007 du 22 juin 2007 consid. 2.3).

Dans le cas présent, la contestation de la modification unilatérale du bail avait pour objet principal la suppression d'un grenier dont la locataire jouissait et son remplacement par une cave de plus petite dimension. Cette contestation était dès

lors bien de nature pécuniaire mais l'appréciation de la valeur litigieuse, associée à cette perte d'usage, doit être estimée par rapport à la valeur du loyer de 790 fr. par mois pour un appartement de 4 pièces, sans les charges et par référence à l'art. 92 CPC (TAPPY, Code de procédure civile commenté, note 9 ad art. 92 CPC).

L'on peut raisonnablement attribuer une valeur maximale d'usage de 50 fr. par mois au grenier dont la locataire bénéficiait. Cette somme multipliée par 12 puis par 20 selon l'art. 92 al. 2 CPC, donne un capital de 12'000 fr. La voie de l'appel serait ainsi ouverte sur cette base déjà.

Par ailleurs, l'appelante avait formé des conclusions en paiement de 12'000 fr. en date du 17 septembre 2012, conclusions qui, bien qu'écartées par le Tribunal des baux et loyers, entrent néanmoins en ligne de compte pour la détermination de la valeur litigieuse.

C'est donc à juste titre que la locataire a formé un appel au sens de l'art. 308 CPC.

3. L'appel écrit, motivé et signé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 130 CPC).

3.1 En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit par la loi. Il est à cet égard recevable.

3.2 Quant à la forme, l'appel doit être motivé, ce qui signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé ou motivé. La maxime inquisitoire ne dispense pas l'appelant de motiver correctement son appel, l'instance supérieure devant pouvoir comprendre ce qui est reproché aux premiers juges sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, ch. 3, ad art 311 CPC).

3.3 L'appel soumis à la Cour de céans comporte un état de fait et des conclusions mais aucune critique directe et précise à l'encontre du jugement entrepris. Les griefs sont présentés de manière dispersée et leur pertinence, au regard des questions de fait et de droit liées à l'envoi par la bailleuse d'un avis de modification unilatérale du bail, paraît douteuse. Ce nonobstant, bien que la motivation de l'appel soit déficiente, la Cour de céans admettra néanmoins sa recevabilité pour éviter tout formalisme excessif à l'égard d'un plaideur comparant en personne.

4. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

La procédure simplifiée est applicable au litige en raison de sa nature (art. 243 al. 2 let c CPC).

La maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 5. 5.1** La jurisprudence a notamment déduit du droit d'être entendu, découlant de l'art. 29 al. 2 Cst., l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4P.8/2005 du 30 mai 2005 consid. 2.1).

Ainsi, le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les arguments invoqués par les parties et peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 133 III 439 consid. 3.3).

5.2 En premier lieu, l'appelante se plaint de n'avoir pu obtenir la faculté de citer des témoins au sujet des faits nouveaux intervenus courant 2012 et relatés par l'intimée dans ses conclusions du 17 septembre 2012.

Bien qu'elle n'expose pas de manière précise quels seraient ces faits et, parmi ceux-ci, ceux qu'elle contesterait, il suffit de se référer à l'écriture précitée pour constater qu'il s'agit de faits se rapportant à l'exécution des travaux courant 2012 et à l'évacuation du contenu du grenier de l'appelante par la bailleresse.

Ce dernier élément, qui fait au demeurant l'objet d'une autre procédure pendante, est sans aucune pertinence pour statuer sur l'issue du présent litige.

Il en va de même de l'avancement des travaux projetés, dès lors qu'il n'est pas allégué que ceux-ci auraient été réalisés différemment de ce qui avait été annoncé par la bailleresse dans son avis modificatif.

Il n'y avait dès lors pas lieu d'ouvrir des enquêtes ou une quelconque instruction à ce propos.

5.3 En second lieu, l'appelante soutient que les locaux de remplacement n'auraient fait l'objet d'aucune autorisation administrative de construire.

Cet argument avait été écarté par le Tribunal des baux et loyers au motif que cette problématique n'entraîne pas dans sa compétence matérielle. De surcroît, l'on ne comprend pas pour quelles raisons l'appelante soutient qu'il n'y a pas eu d'autorisation administrative de construire les locaux de remplacement, dès lors qu'elle-même admet en page 3 de son appel qu'une autorisation de construire a été délivrée le 28 mai 2009 par le DCTI et qu'elle a recouru à son encontre, sans succès, jusqu'au Tribunal fédéral.

Inconsistant, ce grief sera rejeté.

5.4 En troisième lieu, l'appelante semble mettre en doute l'impartialité de la Présidente du Tribunal des baux et loyers, au motif supposé, qu'elle aurait participé, en qualité de membre d'une commission de recours LCI, à une décision d'autorisation de construire rendue en 1996 et intéressant l'immeuble de l'intimée.

La pièce produite par l'appelante met en évidence la participation d'un homonyme de la Présidente du Tribunal des baux et loyers au sein de la Commission de recours ayant statué en 1996.

A supposer qu'il s'agisse de la même personne, ce qui n'est pas démontré, cette circonstance n'aurait pas constitué un motif de récusation selon les dispositions de la loi sur l'organisation judiciaire genevoise, applicable en vertu du droit transitoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_672/2011 du 31 janvier 2012, consid. 2.1).

Cela étant, ce grief ne peut pas être reçu à ce stade de la procédure. Il aurait dû faire, préalablement, l'objet d'une requête en récusation en bonne et due forme, dès lors que l'appelante, qui était partie à la procédure administrative ayant conduit à la décision du 1^{er} novembre 1996, avait eu connaissance de la composition de ladite commission et qu'elle avait appris, par ailleurs, courant 2011, l'identité de la Présidente du Tribunal des baux et loyers qui avait succédé au magistrat devant lequel la procédure avait été initialement engagée.

En ne soulevant le grief que devant la Cour de céans, après avoir reçu la décision du Tribunal rejetant sa contestation, l'appelante a manifestement agi tardivement étant rappelé qu'aussi bien la LOJ genevoise (art. 96 et 97 aLOJ) que la jurisprudence rendue en application de l'art. 30 al. 1 de la Constitution souligne que la partie qui a connaissance d'un motif de récusation doit l'invoquer aussitôt, sous peine d'être déchue du droit de s'en prévaloir ultérieurement (ATF 136 I 207 consid. 3.4).

- 6. 6.1** A teneur de l'art. 269d al. 3 CO, lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications qu'une majoration de loyer, au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires, il doit respecter les prescriptions de l'al. 1 de cette disposition.

Selon cet alinéa, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir aux locataires 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

Les majorations de loyers sont nulles lorsque :

- a. elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle;
- b. les motifs ne sont pas indiqués;
- c. elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

L'art. 19 al. 1 let. b OBLF précise que la formule destinée aux locataires doit contenir la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur et les motifs précis justifiant ces prétentions.

Si le locataire estime que le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications à son détriment, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires, il peut contester cette modification devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (art. 270b CO).

Sur le plan formel, selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre aux locataires de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non.

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur. Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte les facultés de compréhension du locataire et toutes les circonstances du cas particulier.

La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 3.2 et références citées).

Ni l'art. 269d al. 3 CO ni l'art. 19 al. 1 OBLF ne définissent ce que sont les autres modifications du contrat.

Selon la jurisprudence, il faut comprendre ces termes par toute altération du rapport d'échange entre le bailleur et le locataire (ATF 125 III 231 consid. 3b; MARCHAND in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, note 11 ad art. 269d CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 22.3.6, p. 557).

Il convient par ailleurs de distinguer ces modifications unilatérales du contrat, du retrait de certaines possibilités d'utilisation qui, à l'origine, avaient motivé le locataire à conclure le bail. De telles modifications ne peuvent pas être imposées

aux locataires et le bailleur doit alors résilier le bail (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, note 62 ad art. 269d CO).

Il est admis que l'art. 269d al. 3 CO s'applique aux modifications qui ne concernent ni des éléments essentiels du bail ni des modifications minimales du droit d'utilisation qui n'influent pas sur le rapport prestations/contre-prestations.

Sont ainsi considérées comme autres modifications unilatérales du contrat, par exemple, le retrait du droit d'user de certaines parties communes, comme la buanderie, le garage à vélo, mais aussi le retrait du droit d'user de certaines choses louées sur la base de contrat individuel comme un galetas, une cave ou un garage (cf BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, notes 62 et 63 ad art. 269d CO; ATF 125 III 231 consid. 3 a; LACHAT, *op. cit.*, ch. 22.3.8, p. 558).

Ainsi que le relève la jurisprudence, l'art. 269d CO qui sert, d'après sa place dans la systématique de la loi, à assurer que le bailleur ne formulera pas de prétentions abusives, n'indique pas quels sont les critères selon lesquels une modification du contrat par le bailleur se justifie ou non (ATF 125 III 231, consid. 3c).

Il conviendra dès lors que le juge s'inspire des règles des art. 269 et 269a CO si la modification du contrat est appréciable économiquement. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les intérêts en présence. En particulier, comme en matière de rénovation, le juge se demandera si l'autre prétention peut être raisonnablement imposée aux locataires. Il examinera aussi si la modification intervient au détriment du locataire. En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur (LACHAT, *op. cit.*, ch. 22.3.14, p. 560 et 561). En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité au contrat (LACHAT, *op. cit.*, ch. 22.3.14, p. 561).

6.2 Dans le cas présent, les premiers juges ont considéré que la procédure de notification de la modification unilatérale du bail avait été observée par la bailleuse conformément aux exigences de la loi, en particulier des art. 269d CO et 19 OBLF.

La notification était intervenue en temps utile et sur la formule officielle requise. Ce constat n'est pas remis en cause devant la Cour de céans par l'appelante.

Cependant, dans la mesure où l'art. 269d CO constitue une norme impérative, il incombe au juge de vérifier d'office qu'elle a été correctement appliquée.

Eu égard à la motivation de l'avis, l'appelante avait relevé en cours de procédure que l'avis du 19 décembre 2008 ne spécifiait pas que la jouissance de la buanderie et de l'étendage qui se trouvaient dans les combles serait également supprimée par

les travaux envisagés. En outre, les caves de substitution devaient avoir une surface au moins égale à la moitié de celle du grenier démolé.

La lettre d'accompagnement du 19 décembre 2008 ne précise pas non plus la suppression de la buanderie et du local d'étendage sis au grenier mais mentionne en revanche la création d'une buanderie et d'un local à vélo.

Il résulte de l'instruction de la cause que le local à vélo existait déjà dans l'état des lieux antérieurs. Quant aux caves qui ont été créées à la suite de la démolition des greniers, elles n'ont qu'une surface de l'ordre de 2 à 3 m², de sorte qu'elles sont plutôt assimilables, comme l'a relevé l'appelante, à des "rangements". Le plus spacieux d'entre eux, attribué à l'appelante, n'atteint semble-t-il que 3,7 m², de sorte qu'il est d'une surface inférieure de plus de la moitié à celle dont l'appelante jouissait dans le grenier.

Par ailleurs, la salle d'étendage supprimée des combles n'a pas été restituée dans une autre partie de l'immeuble, l'étendage ayant été remplacé par une machine permettant de sécher le linge, disposée dans la nouvelle buanderie.

Sur le plan formel, le contenu de l'avis de modification unilatérale du bail peut être qualifié de conforme aux réquisitions légales.

En effet, compte tenu de l'ensemble des circonstances connues de l'appelante, celle-ci savait, lors de l'envoi de cet avis le 19 décembre 2008, que les travaux entraîneraient non seulement la suppression de son grenier mais aussi celle de la buanderie et de la salle d'étendage sis dans les combles qui devaient être entièrement réaménagés pour permettre la création des deux nouveaux appartements. L'appelante ne soutient du reste pas l'avoir ignoré.

La lettre d'accompagnement indiquait que serait créée uniquement une buanderie de sorte que l'on pouvait a contrario en déduire qu'il n'y aurait pas de nouvelle salle d'étendage. Quant aux surfaces approximatives des nouvelles caves qui seraient attribuées aux locataires, il apparaissait d'emblée qu'elles seraient notablement plus petites que les greniers, ce qui était suffisant pour permettre aux locataires de se déterminer sur la nécessité d'une contestation.

Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de prononcer la nullité de l'avis modificatif.

6.3 Il reste à déterminer si les prétentions formulées par l'intimée étaient ou non abusives.

A cet égard, il sied de rappeler que d'autres travaux de rénovation ont été entrepris dans l'immeuble (isolation de la toiture et rénovation de l'ascenseur) qui devaient

améliorer le confort général des locataires, la bailleuse ayant d'emblée précisé qu'il n'y aurait pas d'augmentation de loyer consécutive à ces travaux.

L'appelante ne soutient pas que la jouissance exclusive de son grenier de même que l'usage commun de la buanderie et de la salle d'étendage aient constitué des éléments essentiels qui l'avaient incitée à conclure le bail en son temps.

Il s'agit donc bien d'autres modifications unilatérales du loyer au sens de l'art. 269d al. 3 CO.

Il a été vu également que la motivation de la bailleuse, qui l'avait conduite à procéder à l'aménagement desdits combles, reposait sur le souci d'améliorer la rentabilité et, à cette occasion, l'isolation thermique du bâtiment. Il s'agit là d'intérêts légitimes que l'intimée pouvait avancer pour justifier la modification du rapport de bail. Ces modifications n'étaient donc pas abusives, au vu de l'ensemble des circonstances.

7. L'appel, infondé, est rejeté.
8. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; art. 116 al. 1 CPC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ à l'encontre du jugement JTBL/1226/2012 rendu le 7 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4506/2009-4-L.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON 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.