



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4508/2009

ACJC/163/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

1) **Hoirie de feu A**_____, représentée par **B**_____, domicilié 1_____ à _____ (GE),

2) **B**_____ domicilié 1_____ à _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2012, comparant en personne,

et

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

EN FAIT

- A.** Par jugement du 7 novembre 2012, communiqué pour notification aux parties le 8 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a préalablement ordonné la jonction des causes C/1_____ et C/2_____ sous C/4508/2009 (ch. 1) et débouté A_____ et B_____ de leurs conclusions en réouverture de l'enquête sur faits nouveaux (ch. 2). Statuant au fond, le Tribunal a validé l'avis de modification du bail notifié par C_____ à A_____ et B_____ le 13 janvier 2009 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et indiqué les voies de recours (ch. 6).
- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 10 décembre 2012, B_____ appelle de ce jugement. Il conclut principalement à la condamnation de C_____ à lui restituer la jouissance d'un grenier qu'elle lui aurait retiré sans droit et à lui payer la somme de 250 fr. par mois dès le 23 avril 2012 jusqu'à restitution de la jouissance dudit grenier ou jusqu'à droit jugé lui donnant droit de lui en retirer la jouissance.

Subsidiairement, si la modification de bail devait être validée, B_____ conclut à ce qu'il soit donné acte à C_____ de ce qu'elle s'engage, sans augmentation de son loyer de ce fait, à (i) créer et lui attribuer une cave d'au moins 5.25 m² avant restitution du grenier actuel, (ii) mettre l'ascenseur aux normes, (iii) procéder à la réfection de la cage d'escalier et (iv) procéder à la réfection des façades côté rue et côté cour, en l'y condamnant en tant que de besoin.

Préalablement, B_____ conclut à l'ordonnance d'une instruction sur faits nouveaux, notamment pour procéder à l'audition de témoins selon ses conclusions motivées et celles de A_____ du 24 août 2009 [*recte* : 2012], ou, alternativement, au renvoi de la cause au premier juge pour procéder à une instruction sur lesdits faits nouveaux.

b. A titre préalable encore, B_____ a sollicité la suspension de la procédure en raison du décès de A_____ survenu le 6 décembre 2012, afin de permettre à son hoirie de se constituer et d'ester.

Par arrêt du 21 décembre 2012, la Cour de justice a suspendu la procédure jusqu'à ce que les héritiers de A_____ soient connus.

Par arrêt du 17 avril 2013, vu l'attestation d'héritier indiquant que la succession de feu A_____ était dévolue en intégralité à son frère B_____ et vu l'homologation du certificat d'héritier par la Justice de paix, la Cour de justice a ordonné la reprise de la procédure.

c. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 8 avril 2013, B_____ a appelé du jugement du Tribunal des baux et loyers du 7 novembre 2012 en qualité d'héritier universel de feu A_____, reprenant intégralement les conclusions prises dans son appel déposé le 10 décembre 2012.

d. Invitée à se déterminer sur les appels, C_____ a conclu au déboutement de B_____ et de l'hoirie de feu A_____ de toutes leurs conclusions, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation des parties appelantes à une amende en application de l'art. 128 al. 3 CPC.

A l'appui de ses conclusions, C_____ produit un bordereau de pièces dont les pièces n^{os} 5 à 11 et 18 ont été établies antérieurement au 27 septembre 2012 et n'ont pas été versées à la procédure devant le Tribunal des baux et loyers.

e. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 3 juin 2013, agissant en personne et en qualité d'héritier universel de A_____, B_____ a pris des conclusions sur faits nouveaux dans lesquelles il sollicite également, à titre subsidiaire, la condamnation de C_____ à mettre à sa disposition une cave d'au moins 5.25 m² de surface et à lui payer une somme de 250 fr. par mois écoulé entre l'entrée en force d'un jugement validant la modification de bail sollicitée et la mise à disposition d'une telle cave.

A l'appui de ses nouvelles conclusions, B_____ a produit un bordereau de pièces comprenant deux courriers des 9 et 23 avril 2013 dont il était respectivement destinataire et auteur (pièces n^{os} 3 et 4), un résultat de recherche postale du 31 mai 2013 (pièce n^o 5) et la copie d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mai 2013 dans la cause C/7631/2012 (pièce n^o 6).

Au surplus, B_____ a persisté dans l'intégralité des conclusions prises dans les actes d'appel des 10 décembre 2012 et 8 avril 2013.

f. A nouveau invitée à se déterminer, C_____ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité des conclusions sur faits nouveaux prises par B_____ et l'hoirie de feu A_____ et, au fond, au déboutement des précités de telles conclusions, persistant au surplus dans les conclusions prises dans ses précédentes déterminations.

g. Les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause par courrier du greffe du 8 août 2013.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. En date du 11 décembre 1996, la SI D_____, alors propriétaire, A_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à (GE).

Le bail précisait que l'appartement avait des dépendances "*selon état des lieux, à titre gratuit et à bien plaire*". Parmi ces dépendances figurait un grenier n° 5 d'une surface de 10.5 m².

Etaient par ailleurs mis à disposition de l'ensemble des locataires un garage à vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble ainsi qu'une buanderie et un étendage situés dans les combles.

b. En cours de bail, l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE) a été acquis par C_____ (ci-après également : "la bailleresse").

Dans le cadre d'une procédure de conciliation, le bail de B_____ et A_____ a été renouvelé pour une durée de trois ans du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2006, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

c. Par courrier de son architecte du 3 mars 2008, C_____ a informé les locataires de l'immeuble qu'elle souhaitait procéder à des travaux, notamment pour créer deux appartements dans les combles. Cette transformation impliquait la démolition des greniers, qui seraient remplacés par des caves. Une nouvelle buanderie serait également installée au rez-de-chaussée.

Par lettre du 6 août 2008, la bailleresse a rappelé à B_____ et A_____ que les travaux à entreprendre impliquaient la libération complète des combles, et notamment la restitution des greniers. Le courrier précisait qu'en contrepartie, les locataires se verraient mettre à disposition une cave, et pourraient bénéficier d'une buanderie accessible depuis le rez-de-chaussée.

d. Le 24 septembre 2008, C_____ a notifié à B_____ et A_____ un premier avis de modification du bail portant sur le retrait de la jouissance de leur grenier à l'échéance de leur contrat, soit le 30 juin 2009. Cet avis a été retiré par la bailleresse pour des raisons formelles.

Le 13 janvier 2009, C_____ a notifié à B_____ et A_____ un nouvel avis de modification du bail, portant sur le "*retrait de la jouissance de votre grenier dès le 01.07.2009 et attribution d'une cave dont la surface sera inférieure de 40 à 50% à celle de votre actuel grenier.*"

Cet avis était motivé comme suit : "*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 (...)*".

e. Le courrier de la régie qui accompagnait cet avis officiel indiquait qu'outre la création de deux appartements dans les combles et la création de caves en remplacement des greniers, les travaux impliqueraient également :

- le rafraîchissement de la cage d'escalier et des façades;
- le remplacement et la mise aux normes de l'ascenseur;
- la création d'une buanderie accessible depuis le rez-de-chaussée;
- la création d'un local à vélo à l'entrée du bâtiment.

Il était précisé que les travaux en cause n'entraîneraient aucune augmentation de loyer.

f. B_____ et A_____ ont chacun contesté l'avis de modification du bail susvisé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Enregistrées sous C/1_____ et C/2_____, les deux causes ont été déclarées non conciliées respectivement le 30 avril et le 18 juin 2009. Elles ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers par C_____ les 2 juin et 14 juillet 2009.

g. Le Tribunal a ordonné une instruction écrite et l'ouverture d'enquêtes.

Entendue comme témoin, l'architecte du projet a notamment déclaré :

"[...] Nous avons trouvé des locaux au sous-sol de l'immeuble, et au rez-de-chaussée de l'immeuble et à l'entrée du garage pour les nouvelles caves et la buanderie. Les caves seront plus petites au moins de moitié. La buanderie sera presque de la même taille. Nous avons dû faire avec les surfaces à disposition. Les surfaces disponibles ne s'opposent pas au projet. [...].

L'avantage pour la propriétaire est la création de deux nouveaux appartements dans l'immeuble. L'ascenseur sera également remis aux normes et les combles isolés, ce qui va améliorer le rendement énergétique. C'est un avantage pour les locataires que la toiture soit davantage isolée. [...] Il y aura 10 caves dans l'immeuble. [...] Les appartements dans les combles n'auront pas de cave. Normalement, les appartements qui ne sont pas situés dans les combles devraient avoir chacun une cave. Il y aura dans les caves un éclairage, une prise triple et une porte fermée à clé. Il y aura ainsi 10 caves pour 12 appartements. [...] Les caves auront entre 2 et 3 m²."

h. Les parties ont ensuite sollicité la suspension de la cause jusqu'à droit jugé par la Commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la CCRA) au sujet de l'autorisation de construire, ce à quoi le Tribunal des baux et loyer a fait droit par jugement du 22 avril 2010.

Par décision du 25 mai 2010, la CCRA a rejeté le recours formé par plusieurs locataires contre l'autorisation de construire délivrée à C_____.

Un recours formé par les locataires contre la décision précitée a été rejeté par arrêt du Tribunal administratif du 21 décembre 2010, puis par arrêt du Tribunal fédéral du 4 mai 2011.

i. Par courrier du 26 septembre 2011, B_____ et A_____ ont sollicité la reprise de la procédure devant le Tribunal des baux et loyers. C_____ en a fait de même par lettre de son conseil du 27 septembre 2011.

Par ordonnance du 4 octobre 2011, le Tribunal a ordonné la reprise de l'instruction de la cause.

A_____ a recouru contre cette ordonnance auprès de la Cour de justice. Par arrêt du 23 avril 2012, la Cour de justice a déclaré ce recours irrecevable.

j. En date du 13 juin 2012, A_____ a introduit au Tribunal des baux et loyers une nouvelle procédure, dans laquelle il a notamment conclu à la restitution du grenier litigieux et au versement d'une indemnité pour perte de jouissance dudit grenier.

Cette procédure a été inscrite sous C/3_____.

k. Le 24 août 2012, B_____ et A_____ ont saisi le Tribunal des baux et loyers de conclusions motivées sur faits nouveaux dans les procédures C/1_____ et C/2_____. Ils ont exposé qu'en date du 27 avril 2012, la bailleuse avait fait procéder à l'évacuation de leur grenier. Ils ont conclu à ce que le Tribunal ordonne une instruction sur faits nouveaux et la réouverture des enquêtes.

l. En dernier lieu, C_____ a conclu devant le Tribunal à la constatation de la validité de la modification du bail litigieuse et à ce que le jugement à rendre soit déclaré immédiatement exécutoire nonobstant appel.

Pour leur part, B_____ et A_____ ont persisté dans leurs conclusions sur faits nouveaux. Sur le fond, ils ont conclu principalement à la condamnation de la bailleuse à leur restituer la jouissance du grenier qu'elle leur avait retirée et à leur payer une somme de 250 fr. par mois dès le 23 avril 2012 et jusqu'à cette restitution.

Subsidiairement, si la modification de bail devait être validée, les locataires concluaient à ce qu'il soit donné acte à la bailleuse de ce qu'elle s'était engagée, sans augmentation de loyer de ce fait, notamment à créer et leur attribuer une cave d'au moins 5.25 m² avant restitution du grenier, à mettre l'ascenseur aux normes et à procéder à la réfection de la cage d'escalier ainsi que des façades, en l'y condamnant en tant que de besoin.

Le Tribunal a gardé les causes C/1_____ et C/2_____ à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries du 27 septembre 2012.

m. Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a retenu tout d'abord qu'il n'y avait pas lieu de rouvrir l'instruction sur faits nouveaux, dès lors que lesdits faits, à savoir l'évacuation et la démolition des greniers en avril 2012, n'étaient pas contestés par la bailleuse. De tels faits n'étaient de surcroît pas pertinents pour statuer sur la validité de l'avis de modification de bail litigieux, dans la mesure où ladite validité devait être examinée à la lumière des circonstances prévalant lors de la notification de l'avis en question, au mois de janvier 2009.

Sur le fond, il convenait de tenir compte de l'intérêt de la bailleuse à améliorer la substance de son bien par la création de logements dans les combles, du fait qu'une cave - bien que de dimension inférieure - avait été mise à disposition en remplacement du grenier supprimé, ainsi que de l'absence d'incidence des travaux sur les loyers. Les inconvénients découlant pour les locataires de la suppression du grenier apparaissaient objectivement de moindre importance et ne remettaient pas en cause l'équilibre des prestations.

La modification de bail faisant l'objet de l'avis notifié le 13 janvier 2009 devait en conséquence être validée. Les conclusions nouvelles des locataires en restitution de la jouissance du grenier et en dommages-intérêts étaient au surplus irrecevables, dans la mesure où elles avaient le même objet que la demande déposée le 13 juin 2012 (cause C/3_____).

n. Par jugement du 21 mai 2013 dans la cause C/3_____, le Tribunal des baux et loyers a substitué B_____ à A_____ en sa qualité d'héritier universel de ce dernier et lui a donné acte de son retrait avec désistement de la demande déposée le 13 juin 2012.

- D.** L'argumentation juridique des parties devant la Cour sera examinée ci-dessous, dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 du Code de procédure civile entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (CPC, RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise.

S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge (art. 404 al. 1 CPC) au regard de ce droit, soit en l'espèce la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1).

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 a pour objet la suppression d'un grenier dont jouissaient les locataires et son remplacement par une cave. Devant le premier juge, les locataires estimaient à 250 fr. par mois la perte de jouissance subie de ce fait. Multipliée par 12 puis par 20 selon l'art. 92 al. 2 CPC, cette somme représente un capital de 60'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte, ce qui n'est pas contesté.

3. **3.1** En cas de décès d'une partie, le procès est suspendu jusqu'à ce que les héritiers soient connus. Cette solution s'impose de plein droit, le juge civil se bornant à constater la suspension résultant de la solution légale (cf. art. 6 PCF; HALDY, in Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 2 et 3 ad art. 126).

En l'espèce, le décès de A_____ est survenu avant l'échéance du délai d'appel, suspendant de plein droit la procédure et l'écoulement de ce délai. Interjeté par son héritier universel avant la reprise de la procédure et dans les formes prévues par la loi, l'appel formé au nom de celui-ci est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Interjeté suivant les mêmes formes dans les 30 jours suivant la notification du jugement entrepris, l'appel formé par B_____ pour son propre compte est également recevable.

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

S'agissant d'une procédure relative à une modification unilatérale du contrat par le bailleur (art. 269d CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

4. **4.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard

(let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Dans deux cas où le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral était limité à l'arbitraire parce qu'il s'agissait de mesures provisionnelles, il a été jugé qu'il n'était pas insoutenable de considérer que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC s'appliquent également aux procédures soumises à la maxime inquisitoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_592/2011 du 31 janvier 2012 consid. 4.1; 5A_402/2011 du 5 décembre 2011 consid. 4.1 et 4.2).

Plus récemment, le Tribunal fédéral a précisé que l'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_310/2012 du 1er octobre 2012 consid. 2.1). Il a en outre relevé que cette disposition ne contient aucune règle spéciale pour la procédure simplifiée ou pour les cas où le juge établit les faits d'office, de sorte qu'aucune violation de l'art. 317 al. 1 CPC ne résulte de la stricte application de ses conditions (arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012 précité consid. 2.2).

4.2 En l'espèce, l'intimée a produit avec sa réponse à l'appel un bordereau de pièces dont les pièces n^{os} 5 à 11 et 18 n'ont pas été soumises au premier juge, bien qu'elles aient été établies antérieurement à la date à laquelle celui-ci a gardé la cause à juger. L'intimée n'expose pas pour quelles raisons elle n'aurait pas été en mesure de produire de telles pièces en première instance déjà. Par conséquent, conformément aux dispositions et principes rappelés ci-dessus, les pièces en question seront déclarées irrecevables et écartées des débats.

L'appelant a pour sa part produit le 3 juin 2013 un bordereau de pièces nouvelles comprenant notamment deux courriers des 9 et 23 avril 2013 dont il était respectivement destinataire et auteur (pièces n^{os} 3 et 4). L'appelant n'explique pas pour quelle raison il n'aurait pas été en mesure de communiquer plus tôt lesdits courriers à la Cour, étant rappelé qu'il incombe à la partie concernée d'intervenir auprès de l'instance d'appel au plus vite dans la phase des débats (JEANDIN, op. cit., n. 7 ad art. 317 CPC). Par conséquent, les pièces concernées seront également déclarées irrecevables.

- 5. 5.1** Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

Cette dernière disposition prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure; il faut en outre qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, ou que la partie adverse consente à la modification de la demande.

5.2 En l'espèce, l'appelant conclut pour la première fois devant la Cour de céans, sur faits nouveaux et à titre subsidiaire, à la condamnation de l'intimée à mettre à sa disposition une cave d'au moins 5.25 m² de surface et à lui payer une somme de 250 fr. par mois jusqu'à mise à disposition d'une telle cave.

S'il apparaît que de telles prétentions relèvent de la même procédure que celles soumises au premier juge et qu'elles présentent un lien de connexité avec ces dernières, l'appelant n'expose pas de manière convaincante en quoi ses conclusions nouvelles reposeraient sur des faits nouveaux ou seraient rendues nécessaires par de tels faits nouveaux. En particulier, l'évacuation des greniers litigieux et leur démolition étaient des faits connus de l'appelant tant à l'issue des débats devant le premier juge qu'au moment où l'appel a été déposé. On ne saurait davantage admettre que de telles conclusions puissent reposer sur des faits résultant des courriers produits par l'appelant à l'appui de ses conclusions sur faits nouveaux, lesdits courriers ayant précisément été déclarés irrecevables.

Par conséquent, les conclusions additionnelles prises par l'appelant "sur faits nouveaux" seront également déclarées irrecevables.

- 6. 6.1** L'instance d'appel peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC), lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre de preuve que l'instance inférieure a refusé d'administrer, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, op. cit., n. 5 ad art. 316).

Cette administration n'intervient toutefois que dans les limites tracées par l'art. 150 al. 1 CPC, aux termes duquel la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés, susceptibles d'influer sur le sort de la cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 précité). Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; ATF 131 III 222 consid.4.3; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

A l'instar de l'art. 157 CPC, l'ancien droit de procédure genevois prévoyait que le juge apprécie librement les résultats des mesures probatoires (art. 196 aLPC). Il était admis que le juge procède à une appréciation anticipée et refuse d'administrer une preuve s'il était convaincu que le moyen proposé, à supposer même qu'il aboutisse, ne serait pas de nature à influencer le résultat des mesures probatoires.

Cette faculté devait être utilisée avec prudence et réserve (BERTOSSA et alii, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 et 3 ad art. 196 aLPC).

Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral - comme c'est le cas en l'espèce - il a par ailleurs été jugé que le droit à la preuve était régi de manière spécifique par l'art. 8 CC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_624/2011 du 27 janvier 2012 consid. 2.3; 4A_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1). Cette disposition n'est pas violée lorsque le juge refuse une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ou pour le motif qu'il s'agirait de prouver un fait déjà établi ou un fait sans pertinence (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_624/2011 précité consid. 2.3).

6.2 En l'espèce, l'appelant reproche au premier juge de ne pas avoir ordonné une instruction sur faits nouveaux, notamment de ne pas avoir procédé à l'audition de témoins supplémentaires, en relation avec le fait que l'intimée a fait procéder à l'évacuation de leur grenier au mois d'avril 2012. A titre préalable, l'appelant conclut à ce que la Cour ordonne une telle instruction ou renvoie la cause au premier juge pour qu'il y soit procédé.

Comme le premier juge, la Cour constate d'une part que les faits en question ne sont pas contestés par l'intimée. D'autre part, il est constant que la validité de la modification de bail, en particulier la validité des motifs invoqués par le bailleur, s'apprécie au regard des circonstances prévalant au moment où l'avis de modification de bail est notifié, la manière dont le locataire peut et doit alors comprendre de bonne foi l'avis du bailleur étant déterminante en cas de volonté divergente (ATF 121 III 6 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.328/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.4). Par conséquent, les faits nouveaux que l'appelant souhaite voir instruire apparaissent dénués de pertinence pour déterminer la validité de la modification de bail litigieuse et c'est à bon droit que le Tribunal a refusé d'ordonner une instruction complémentaire à ce propos. Il n'y a pas davantage lieu d'instruire de tels faits en appel.

7. **7.1** Sur le fond, l'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que la modification unilatérale de bail notifiée par l'intimée le 13 janvier 2009 était valable.

7.1.1 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. Le contenu de cette formule est réglé à l'art. 19 OBLF.

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).

7.1.2 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; LACHAT, *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 (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 articles 269 et 269a CO concernant les loyers abusifs 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).

7.2 En l'espèce, la validité formelle de l'avis de modification de bail notifié par l'intimée le 23 janvier 2009 n'est pas contestée devant la Cour de céans.

Dans la mesure où l'art. 269d CO constitue une norme strictement impérative (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 5 ad art. 269d CO), la Cour relèvera cependant que lors de l'envoi de cet avis, l'appelant savait grâce aux différents courriers de l'intimée que les travaux projetés entraîneraient non seulement la suppression de son grenier, mais aussi le remplacement de la buanderie et la suppression de l'étendage sis dans les combles. Il savait également que les futures caves qui seraient attribuées aux locataires seraient notablement plus petites que les greniers dont ceux-ci disposaient jusqu'alors. Dans ces conditions, le contenu de l'avis de modification unilatérale du bail peut être qualifié de conforme aux exigences de forme prévues par la loi, quand bien même il ne mentionnait pas certains des points ci-dessus ou contenait des indications de surface approximatives. L'appelant, qui ne soutient pas avoir ignoré ce qui précède, pouvait notamment se déterminer en connaissance de cause sur la nécessité d'une contestation (ATF 137 III 362, consid. 3.2.1).

7.3 Quant à la validité matérielle de la modification de bail litigieuse, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée avait un intérêt digne de protection à cette modification, alors qu'il ne serait pas démontré que tel était le cas.

En l'occurrence, il ressort des enquêtes ordonnées par le Tribunal que la suppression des greniers litigieux présente pour l'intimée l'avantage de permettre la création de deux appartements supplémentaires dans l'immeuble, ce qui est de nature à améliorer le rendement financier de l'immeuble. Cette transformation a également pour avantage une meilleure isolation des combles, qui augmente le rendement énergétique de l'immeuble. Dans ces conditions, il faut effectivement admettre que l'intimée possède un intérêt légitime à effectuer les travaux litigieux. Le fait que l'intimée n'ait pas chiffré ni étayé par des pièces comptables l'avantage financier qu'elle pouvait retirer des travaux en question n'enlève rien à cet intérêt.

L'intérêt de l'intimée doit certes être mis en balance avec l'intérêt de l'appelant à conserver la jouissance du grenier litigieux. En l'occurrence, l'appelant souligne que la suppression dudit grenier et son remplacement par une cave entraîne une diminution de plus de la moitié de la surface mise à sa disposition, soit de 10.5 m² à 3.7 m². Comme le Tribunal, la Cour relève cependant que la fourniture d'une cave permet d'éviter une suppression totale des surfaces annexes mises à la disposition de l'appelant. Il apparaît également que les travaux litigieux, comprenant

notamment le rafraichissement de la cage d'escalier et des façades, le remplacement et la mise aux normes de l'ascenseur, ainsi qu'une meilleure isolation des combles, ont pour effet d'améliorer le confort général des locataires, et ce alors que lesdits travaux n'ont pas entraîné d'augmentation de loyer. Devant le Tribunal, l'architecte responsable du projet a notamment rappelé qu'une meilleure isolation de la toiture constituait également un avantage pour les locataires.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les inconvénients découlant pour l'appelant de la suppression du grenier litigieux devaient être relativisés et que la modification de bail y relative pouvait raisonnablement être imposée à celui-ci, l'équilibre des prestations n'étant pas remis en cause de manière significative. En particulier, c'est en vain que l'appelant insiste sur le fait que la cave mise à sa disposition aurait une surface inférieure à celle annoncée dans l'avis de modification de bail, puisque réduite de plus de 50% par rapport à celle du grenier dont il disposait. Comme le relève l'intimée, l'indication donnée dans l'avis en question pouvait et devait de bonne foi être comprise comme une approximation. Il convient également de tenir compte du fait qu'à teneur du contrat de bail, la mise à disposition d'un grenier d'une surface indiquée était effectuée à titre gratuit et à bien plaisir. Il paraît dès lors douteux qu'une modification du contrat de bail entraînant une réduction de cette surface puisse être considérée comme abusive.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a validé l'avis de modification de bail notifiée le 13 janvier 2009. L'appelant sera débouté de ses conclusions tendant à la restitution de la jouissance du grenier litigieux et à la condamnation de l'intimée au paiement d'une indemnité pour perte de jouissance, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant la recevabilité de ces dernières conclusions au regard de l'existence, respectivement du retrait, d'une procédure parallèle tendant notamment au paiement d'une même indemnité.

7.4 Subsidiairement, l'appelant conclut à ce qu'il soit donné acte à l'intimée de son engagement de procéder sans augmentation de loyer aux travaux annoncés dans l'avis du 13 janvier 2009 et dans le courrier accompagnant cet avis, y compris la mise à sa disposition d'une cave de 5.25 m², en l'y condamnant en tant que de besoin.

L'appelant n'allègue cependant pas, ni ne démontre, que l'intimée n'aurait en réalité pas procédé aux travaux en question, étant rappelé que l'indication relative à la surface de la cave était manifestement approximative et devait de bonne foi être comprise comme telle. En admettant par hypothèse que l'intimée ait négligé de procéder aux travaux en question, on ne voit par ailleurs pas ce qui empêchait l'appelant de prendre d'emblée contre l'intimée des conclusions condamnatoires pour qu'il y soit remédié, au lieu de conclusions constatatoires nécessairement

subsidiaries à celles-ci (ATF 123 III 49 consid. 1a, JdT 1998 I 659; ATF 122 III 279 consid. 3a, JdT 1998 I 605).

Par conséquent, l'appelant sera également débouté de ses conclusions subsidiaires, à supposer que celles-ci soient recevables.

- 8. 8.1** Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr., au plus en cas de récidive.

Agit de manière téméraire, par exemple, celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4, JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b).

8.2 En l'espèce, l'intimée sollicite la condamnation de l'appelant à une amende en application des dispositions susvisées, au motif que celui-ci adopterait systématiquement un comportement procédurier et de mauvaise foi, notamment en appelant du jugement ordonnant la reprise de l'instance que lui et feu A_____ avaient eux-mêmes requise, ou en introduisant une nouvelle procédure par devant le Tribunal des baux et loyers (C/3_____) alors que la présente cause était déjà pendante.

Si la décision de se livrer aux actes procéduraux susvisés peut paraître discutable, il n'apparaît cependant pas que la présente procédure, intentée afin qu'il soit statué au fond sur la validité de la modification de bail litigieuse, ait poursuivi un but principalement dilatoire. Par ailleurs, l'intimée n'indique pas s'être plainte du comportement de l'appelant à l'occasion des actes incriminés, que ce soit dans le cadre de l'appel contre la décision de reprendre l'instance, ni lors du dépôt ou du retrait de la procédure parallèle devant le Tribunal des baux et loyers.

Par conséquent, la Cour considère qu'il n'y a pas lieu de sanctionner à ce stade et dans le cadre de la présente décision le comportement de l'appelant. L'intimée sera déboutée de ses conclusions en ce sens.

- 9.** Selon l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, cette dispense s'inscrivant dans le cadre fixé par l'art. 116 al. 1 CPC.
- 10.** La valeur litigieuse déterminée au considérant 2 ci-dessus, inchangée en appel, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

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

A la forme :

Déclare recevables les appels formés par B_____ pour son propre compte et en qualité d'héritier universel de feu A_____ contre le jugement JTBL/1227/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2012 dans la cause C/4508/2009-4-L.

Déclare irrecevables les conclusions additionnelles prises "sur faits nouveaux" par B_____ le 3 juin 2013.

Déclare irrecevables les pièces n^{os} 3 et 4 produites par B_____ à l'appui de ses conclusions "sur faits nouveaux", ainsi que les pièces n^{os} 5 à 11 et 18 produites par C_____ à l'appui de ses déterminations écrites.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.