REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/604/2021 **ACJC/683/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 MAI 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2021, comparant en personne,

et

B_____ SICAV, intimée, représentée par C_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.05.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1060/2021 du 21 décembre 2021, reçu par A_____ le 27 décembre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a déclaré valables les congés notifiés par B_____ au précité le 17 décembre 2020 pour le 31 mars 2021 s'agissant du dépôt n° 4 d'environ 6m2 et du dépôt n° 5 d'environ 6m2 au 1er sous-sol de l'immeuble sis 1_____ 37 à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a considéré que le bail ne portant ni sur une habitation ni sur un local commercial, le congé ne devait pas revêtir de forme particulière et ne bénéficiait pas de la protection contre les congés abusifs. Le préavis de congé ayant été respecté, les résiliations étaient valables et les baux avaient pris fin le 31 mars 2021.

B. **a.** Par acte expédié le 27 janvier 2022 à la Cour de justice, A_____, comparant en personne, a formé appel de ce jugement, sollicitant implicitement son annulation. Il a fait valoir en appel de ce qui suit : "D'une part pour motif abusif du congé de bail à loyer des locaux commerciaux en raison de la surélévation de l'immeuble et d'autre part pour disproportion entre le box proposé, de manière précipitée, à la "veille" de l'audience au TBL, par la régie en échange des dépôts loués et enfin, par l'insignifiance accordée à ma situation personnelle et à mes besoins".

b. B_____ n'a pas déposé de réponse.

c. Par avis du greffe du 10 mars 2022, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrats intitulés "locaux commerciaux, bail à loyer" du 25 mars 2015, FONDS B_____ a remis à bail à A_____ deux dépôts, le premier n° 4 d'environ 6m2 et le second n° 5 également d'environ 6m2 situés au premier sous-sol de l'immeuble sis 1_____ 37 à D_____.

Les baux ont été conclus pour une durée ferme d'une année, du 1er avril 2015 au 31 mars 2016.

Le loyer de chaque dépôt a été fixé à 780 fr. par année.

b. A l'échéance des baux à terme fixe, A_____ a continué à occuper les deux dépôts.

c. Par avis officiels séparés adressés le 17 décembre 2020 à A_____, la bailleresse a résilié les baux pour le 31 mars 2021.

Le motif du congé figure sur un courrier accompagnateur du même jour expédié par la bailleresse, lequel n'a pas été versé à la procédure.

d. Le 8 janvier 2021, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de deux requêtes de contestation des résiliations.

e. Non conciliées à l'audience de la Commission du 1er juillet 2021, et après délivrance de deux autorisations de procéder, A_____ a saisi le Tribunal de ses requêtes (inscrites sous causes C/604/2021 et C/605/2021) le 30 août 2021.

f. Par ordonnance du 4 septembre 2021, le Tribunal a joint les deux procédures sous la référence C/604/2021.

g. La bailleresse n'a pas déposé de réponse écrite dans le délai fixé à cet effet.

h. A l'audience du Tribunal du 14 décembre 2021, A_____ a produit des pièces. Il a déclaré utiliser les dépôts pour stocker ses affaires personnelles.

La représentante de la bailleresse a exposé que cette dernière avait procédé à une surélévation de l'immeuble et avait besoin des dépôts pour les nouveaux logements. Un box avait été proposé à A_____ dans le même immeuble pour entreposer ses affaires, pour un loyer de 140 fr. par mois.

A_____ a déclaré que le box proposé n'offrait pas la même sécurité d'entreposage en raison de la présence de grillages. Il habitait à la 1_____ 62. Son appartement comportait comme dépendance une cave.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

Sur quoi, le Tribunal a rendu le jugement entrepris.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exception, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 780 fr. pour chaque dépôt (2x 780 fr. x 3 = 4'680 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte.

Seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC).

Le recours, en dépit de son intitulé erroné, ayant été interjeté dans le délai prévu par la loi, est recevable sous cet angle (art. 130 et 131 CPC).

1.2.1 A teneur de l'art. 321 al. 1 CPC, il incombe à la partie appelante de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1);

Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit ainsi pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation du recours doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que la partie recourante attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 précité; arrêt du Tribunal fédéral 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Cette obligation s'applique aux griefs de violation du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5).

La partie recourante doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Elle ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Elle ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, le recours est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_356/2020 précité, ibidem).

1.2.2 Dans le présent cas, le recourant se borne à soutenir que les congés seraient abusifs et que le box proposé par l'intimée serait "disproportionné". Il ne critique toutefois pas le raisonnement des premiers juges selon lequel les baux en cause ne bénéficient pas de la protection contre les congés abusifs. Il ne conteste pas non plus que les congés donnés l'ont été dans le respect du préavis légal.

Par conséquent, le recours est irrecevable.

2. Même s'il avait été recevable, le recours aurait été infondé.

2.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

Le législateur a institué des dispositions spéciales applicables en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux, sans toutefois définir les notions d'habitation et de local commercial (BOHNET/DIETSCHI in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], Bâle 2010, n. 2 ad art. 253a CO).

Par local commercial, il faut comprendre tout local qui sert à l'exploitation d'une activité commerciale ou, au sens large, à l'exercice d'une activité professionnelle (ATF 124 III 108 - JT 1999 I 107, p. 110). L'activité peut prendre les formes les plus variées : commerce, fabrication, prestation de services, artisanat, activité artistique ou scientifique. Sont ainsi des locaux commerciaux les fabriques, les ateliers, les bureaux, les magasins, les dépôts, les entrepôts, les salles de spectacles, les ateliers d'artistes ou les cabinets médicaux. L'activité peut être principale ou accessoire : elle doit avoir pour but de fournir un revenu, mais peu importe si elle le fournit réellement (BOHNET/DIETSCHI, op. cit., n. 11 ad art. 253a CO; KNOEPFLER/RUEDIN, Regard circulaire sur le droit du bail commercial, in 13ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, pp. 5-6).

2.2 En l'espèce, les contrats de bail portent sur la mise à disposition de dépôts. Par ailleurs, en dépit de l'utilisation d'un bail préimprimé destiné à des locaux commerciaux, il ne résulte pas de la procédure que les parties au contrat aient envisagé l'exercice d'une activité commerciale dans les locaux en cause. Le recourant a d'ailleurs déclaré devant le Tribunal utiliser les dépôts pour y entreposer ses affaires personnelles.

Par conséquent, les locaux en cause ne constituent pas des locaux commerciaux, de sorte qu'ils ne bénéficient pas de la protection contre les congés institués par les art. 271 ss CO.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 27 janvier 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/1060/2021 rendu le 21 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/604/2021.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN; juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.