



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/20162/2021

ACJC/649/2024

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 23 MAI 2024

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 septembre 2023, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

**Monsieur B** \_\_\_\_\_, p.a. C \_\_\_\_\_ [régie immobilière], \_\_\_\_\_, intimé, représenté par Me Christian LUSCHER, avocat, Esplanade de Pont-Rouge 9, case postale 1875, 1211 Genève 26.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mai 2024

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/717/2023 du 5 septembre 2023, reçu par les parties le 18 septembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, débouté A\_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), sur demande reconventionnelle, condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui ou dont il était responsable le garage n° 1 \_\_\_\_\_ situé au premier sous-sol de l'immeuble sis chemin 2 \_\_\_\_\_ no. 3 \_\_\_\_\_, à D \_\_\_\_\_ [GE] (ch. 2), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), cela fait, débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le garage n'était pas un accessoire à l'appartement loué par A\_\_\_\_\_ et son épouse, et qu'en conséquence le bailleur était en droit de résilier le contrat portant sur celui-ci. L'art. 271a al. 1 let. d CO, prévoyant l'annulabilité d'un congé donné pendant une procédure de conciliation ou judiciaire en lien avec le bail, n'était pas applicable dans le cadre d'une résiliation signifiée pour un objet loué différent de celui faisant l'objet de la procédure en cours. Le motif invoqué, à savoir la rupture du lien de confiance entre les parties, n'était pas inutilement rigoureux et le locataire avait échoué à démontrer qu'il s'agissait d'un prétexte. En tout état de cause, aucune prolongation ne se justifierait, le locataire pouvant trouver sans difficulté une solution pour stationner son véhicule.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 16 octobre 2023 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou le recourant) forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut au constat de la nullité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation de bail du 12 octobre 2021 portant sur le garage n°1 \_\_\_\_\_, situé au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis chemin 2 \_\_\_\_\_ no. 3 \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_.
  - b.** Par arrêt présidentiel du 24 octobre 2023, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.
  - c.** Dans sa réponse du 16 novembre 2023, B\_\_\_\_\_ (ci-après: le bailleur ou l'intimé) a conclu au rejet du recours.
  - d.** Le recourant a répliqué le 22 décembre 2023 et persisté dans ses conclusions.
  - e.** L'intimé ayant renoncé à dupliquer par courrier du 22 janvier 2024, les parties ont été avisées par pli du greffe du 23 janvier 2024 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 10 novembre 2015, B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, d'une part, et A\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat portant sur

---

la location d'un appartement de six pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 2\_\_\_\_\_ no. 3\_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1er décembre 2015 au 30 novembre 2020, renouvelable d'année en année sauf résiliation trois mois au moins avant l'échéance.

**b.** Le 18 février 2016, B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, d'une part, et A\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un garage intérieur n°10\_\_\_\_\_ au premier sous-sol de l'immeuble sis no. 4\_\_\_\_\_ chemin 2\_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, débutant le 1er mars 2016.

**c.** Le 19 décembre 2017, B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, d'une part, et A\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un garage intérieur n° 1\_\_\_\_\_ au premier sous-sol de l'immeuble sis no. 3\_\_\_\_\_ chemin 2\_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1er février 2018 au 31 mars 2019, renouvelable d'année en année sauf résiliation trois mois au moins avant l'échéance.

Le montant du loyer et des charges a été fixé à 180 fr. par mois, non soumis à TVA.

**d.** Le 5 août 2019, B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, d'une part, et A\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un garage intérieur n° 5\_\_\_\_\_ au deuxième sous-sol de l'immeuble sis no. 6\_\_\_\_\_ chemin 2\_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1er septembre 2019 au 31 août 2020, renouvelable d'année en année sauf résiliation trois mois au moins avant l'échéance.

**e.** Sous la rubrique "Annexe" au pied des contrats des 19 décembre 2017 et 5 août 2019 figure la mention "si le garage ou l'emplacement de parc est loué de façon indépendante ou conjointement avec un local commercial : Conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010", laquelle est biffée, de sorte que ne subsiste que la suivante : "Si le garage ou l'emplacement de parc est loué conjointement avec un local d'habitation : Bail à loyer type pour appartements, édition 2010".

**f.** Par requête déposée le 5 octobre 2020 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont sollicité une baisse du loyer de leur appartement (C/7\_\_\_\_\_/2020).

L'affaire a été conciliée lors de l'audience du 30 novembre 2020 et la cause rayée du rôle.

**g.** Par requête du 6 janvier 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 8 mars 2021 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 18 mars 2021, les locataires ont agi en fixation judiciaire du loyer, en

---

paiement et en réduction de la garantie de loyer de l'appartement de six pièces (cause C/8\_\_\_\_\_/2021).

La procédure est suspendue jusqu'à droit jugé sur la question du loyer maximal autorisé par les autorités administratives compétentes.

**h.** Par avis de résiliation du 28 mai 2021, le bailleur a résilié le bail du garage n° 5\_\_\_\_ pour le 31 août 2021.

Dans le cadre de la procédure en évacuation du garage n° 5\_\_\_\_, avec exécution directe, initiée par le bailleur auprès du Tribunal des baux et loyers (procédure sommaire en cas clairs, cause C/9\_\_\_\_\_/2021), un jugement a été rendu par ce dernier le 30 novembre 2021 (JTBL/1093/2021), condamnant le locataire à évacuer ledit garage, avec exécution directe.

Le Tribunal a considéré qu'il n'y avait pas unité entre le contrat conclu par les parties portant sur un appartement et celui relatif au garage précité, de sorte que la résiliation du second pouvait intervenir indépendamment de celle du premier. La résiliation étant valable, le locataire ne disposait plus d'un titre valable l'autorisant à disposer du garage, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

Par arrêt du 16 mai 2022 (ACJC/643/2022), la Cour de justice a rejeté le recours formé contre le jugement du 30 novembre 2021.

La Cour a retenu que le contrat litigieux avait été conclu plusieurs années après celui de l'appartement, alors que le recourant disposait déjà de deux autres garages. Les parties à ces contrats n'étaient pas les mêmes. Seul le contrat du 18 février 2016, conclu à peine quelques mois après celui de l'appartement, l'avait été entre les mêmes parties et était d'une durée identique au bail de l'appartement. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal avait considéré que le cas était clair, malgré les objections du locataire, qui pouvaient être écartées sur la base des pièces produites. La mention non biffée figurant sous la rubrique "annexe" du contrat litigieux n'y changeait rien. Elle était conditionnelle et ne saurait à elle seule créer un doute quant à la volonté des parties de conclure un contrat indépendant de celui portant sur l'appartement.

**i.** Par avis de résiliation du 12 octobre 2021, le bailleur a résilié le bail du garage n° 1\_\_\_\_ pour le 31 janvier 2022.

**j.** Par requête du 21 octobre 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 6 décembre 2021 et portée devant le Tribunal le 22 décembre 2021, le locataire a conclu à la nullité, subsidiairement l'annulation de la résiliation du 12 octobre 2021 portant sur le garage n° 1\_\_\_\_, plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de 4 ans, et au déboutement de la bailleuse de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de ses conclusions, il a notamment allégué que le garage était loué conjointement avec l'appartement, de sorte que le bailleur ne pouvait résilier le bail portant sur le garage seul.

---

**k.** Dans sa réponse du 7 février 2022, le bailleur a conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation du locataire du garage concerné, avec exécution directe.

**l.** Lors de l'audience du 27 septembre 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le conseil du locataire a expliqué que lors de la conclusion du contrat de bail du logement, les époux A\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ avaient plusieurs voitures, raison pour laquelle le locataire avait contacté la régie pour s'assurer qu'il y avait plusieurs places de voitures à disposition. La régie ayant répondu par l'affirmative, le garage n° 1\_\_\_\_\_ avait été loué par son mandant et était utilisé indifféremment par ce dernier ou son épouse.

Le bailleur a déclaré avoir effectué des travaux d'isolation en lien avec un label énergétique de l'immeuble et avoir procédé à une isolation sous la dalle au niveau des plafonds des parkings. Or, le locataire avait réalisé des trous dans les plaques d'isolation, lesquels avaient dû être rebouchés. Depuis lors, il avait bouché l'intégralité des espaces d'aération sur les parties supérieures du box de sorte à ce que l'on ne puisse plus observer depuis l'extérieur son box. Il s'interrogeait par conséquent sur le fait qu'il avait pu procéder de nouveau à des trous afin d'installer le "top case" de son véhicule. Par ailleurs, le locataire n'avait pas fait preuve de souplesse dans le cadre des visites pour les travaux dans l'immeuble et avait montré une certaine nonchalance, en refusant à deux reprises d'ouvrir son box. Il ne pouvait pas attendre des nouvelles au retour du locataire et devait avancer dans les travaux, visant à effectuer des économies d'énergie (isolation, ballons d'eau chaude et panneaux photovoltaïques). Le rapport de confiance entre les parties était rompu. La résiliation du bail du garage n'était pas en lien avec la contestation relative à la fixation du loyer.

Le locataire a déclaré avoir été en vacances lorsque la régie avait souhaité pouvoir faire une visite et en avoir informé celle-ci. Il avait rappelé la régie à son retour de vacances, laquelle lui avait indiqué qu'elle reviendrait à lui en temps voulu. Il a contesté avoir effectué des orifices dans les plaques d'isolation. Les ouvriers avaient laissé des espacements pour les lanières sur lesquelles le coffre de toit était suspendu. Lorsque le bailleur était passé et avait constaté ces orifices, ceux-ci avaient été bouchés. Il n'avait pas refait de trous, étant précisé que le coffre de toit ne se trouvait plus dans ce garage et qu'il avait bouché les espaces d'aération pour éviter des vols, l'accès aux garages n'étant pas fermé.

**m.** Lors des audiences des 27 mars et 12 mai 2023, le Tribunal a procédé à l'audition de trois témoins.

F\_\_\_\_\_, signataire du bail conclu en 2017 pour le compte de la régie - dont il n'est plus employé depuis 2021 - représentant le bailleur, a expliqué que la remarque sous la rubrique "annexe" signifiait que le sort du garage suivait le sort de

l'appartement principal. Les clauses de l'appartement étaient jointes au contrat, soit les règles et usages locatifs édition 2010.

G\_\_\_\_\_, retraitée, autre signataire du bail conclu en 2017 pour le compte de la régie représentant le bailleur, a indiqué qu'à son souvenir, la mention faisait référence aux conditions générales du bail à loyer type qui s'appliquaient lorsque la place était louée à un locataire de l'immeuble. Lorsque le locataire était quelqu'un d'étranger à l'immeuble, ils appliquaient les conditions générales pour locaux commerciaux.

E\_\_\_\_\_ a déclaré que lors de la conclusion du bail de leur appartement, elle avait une voiture et son mari en avait trois. Ils avaient demandé à la régie à ce moment-là de pouvoir louer plusieurs garages. Il n'y en avait toutefois pas de disponible et c'était seulement quelques mois plus tard qu'ils avaient pu louer un emplacement, lequel ne pouvait contenir qu'un véhicule. Ils avaient loué des parkings ailleurs pour garer leurs autres véhicules. Ils avaient ensuite demandé à la régie de pouvoir louer un deuxième garage lorsqu'ils avaient réussi à libérer les emplacements ailleurs, sauf erreur deux ans plus tard. Il allait de soi pour elle que le second bail, conclu en 2017, les concernait tous les deux puisque l'emplacement était dans le même immeuble que leur logement. Elle utilisait ce garage. Elle ne pouvait pas répondre à la question de savoir pourquoi les plaques d'immatriculation de leurs véhicules étaient valaisannes dès lors qu'ils bénéficiaient, en raison du statut de son mari, policier municipal, d'un "stop direction". Son véhicule était immatriculé à Genève. Elle le garait de temps en temps dans l'immeuble lorsque son mari n'était pas là.

**n.** A l'issue de l'audience du 12 mai 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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 exceptions, 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel du garage s'élève à 2'160 fr. En prenant en compte la période de trois ans précitée, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. Seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC).

Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

**1.3** L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le contrat de bail portant sur le garage n'était pas conclu conjointement avec celui portant sur l'appartement.

L'intimé soutient que la volonté des parties n'était pas de lier le contrat de l'appartement et celui du garage, les parties aux contrats, la durée des baux et les échéances de ceux-ci n'étant pas les mêmes.

**2.1** Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO).

Les choses dont l'usage est cédé avec une habitation ou un local commercial sont également soumises aux dispositions concernant respectivement les baux d'habitations et ceux de locaux commerciaux. On entend par là non seulement les biens mobiliers (par exemple : machines, bacs à fleurs, décorations, meubles, arrêt du Tribunal fédéral du 10 janvier 2012, 4A\_490/2011, consid. 4.1) mais aussi les biens immobiliers comme les garages, places de stationnement extérieures ou souterraines, jardins, grenier, cave, mansarde, local commercial annexe, vitrine (art. 1 OBLF; ATF 125 III 231, consid. 2, JdT 2000 I 194: place de stationnement louée à proximité du logement).

Un accessoire est lié à la chose principale lorsqu'il lui est fonctionnellement utile et que l'usage n'en est cédé, ou obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale (ATF 125 III 231, consid. 2a, JdT 2000 I 194). Il faut toujours que les baux du local accessoire et principal soient conclus entre les mêmes parties et que son usage soit en rapport avec celui de la chose principale. Peu importe en revanche que les contrats aient été conclus en même temps ou à des dates différentes (Message, 1402). Peu importe également que l'accessoire soit mentionné ou non dans le bail ou que les parties aient conclu un ou deux contrats (LCHAT, Bail à loyer, 2019, p. 146 N 4.4.1) (CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, 2ème éd., art. 253a CO N 16-17).

**2.2** En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). Constituent des indices en ce

sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, voire de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2 et les références). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves. Si elle s'avère concluante, le résultat qui en est tiré, c'est-à-dire la constatation d'une commune et réelle intention des parties, relève du domaine des faits (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 5.2.1). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire Romand, Code des Obligations I, Genève 2012, n. 49 p. 145).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

**2.3** En l'espèce, le contrat litigieux a été conclu deux ans après celui de l'appartement, alors que le recourant disposait déjà d'un garage. Ces deux éléments permettent déjà de considérer que le bail du garage n° 1 \_\_\_\_\_ n'était pas fonctionnellement lié à celui de l'appartement.

Ensuite, les parties à ces contrats ne sont pas les mêmes. Peu importe à cet égard que l'épouse de l'appelant utilise également ponctuellement le garage n° 1 \_\_\_\_\_. La durée du bail n'est pas non plus identique à celle de l'appartement, indices supplémentaires de l'indépendance des deux contrats.

Ni la mention non biffée figurant sous la rubrique "annexe" du contrat litigieux ni les témoignages d'ordre général et contradictoires des employés de la régie ayant signé le bail, qui plus est près de cinq ans après les faits, ne permettent de parvenir à une autre conclusion, en retenant une volonté réelle et concordante des parties. Sous l'angle de la confiance, le locataire devait comprendre que la mise à disposition de garages supplémentaires par le bailleur était indépendante du bail de l'appartement, et relevait plutôt d'un confort que celui-ci lui consentait.

Comme retenu par la Cour dans son arrêt du 16 mai 2022, relatif au garage n° 5 \_\_\_\_\_, seul le contrat du 18 février 2016, conclu à peine quelques mois après celui de l'appartement l'a été entre les mêmes parties, était d'une durée identique au bail de l'appartement, et peut être considéré comme un accessoire au sens de l'art. 253a CO.



---

Ainsi, le Tribunal n'a pas violé le droit en retenant que le bail portant sur le garage n° 1 \_\_\_\_\_ n'était pas un accessoire de celui de l'appartement.

3. Le recourant reproche également au Tribunal d'avoir refusé d'annuler la résiliation en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO ou de l'art. 271 al. 1 CO, alors que celle-ci constituait manifestement une mesure de représailles du bailleur, liée à la procédure de contestation du loyer initial pendante et était contraire à la bonne foi.

**3.1.1** Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO).

L'écoulement du temps entre la prétention et la résiliation constitue un indice important. Plus l'intervalle entre les deux événements est long, plus l'éventuel lien de causalité devient ténu et plus les indices à fournir devront être convaincants pour que le congé soit invalidé (CPra Bail-CONOD, 2<sup>ème</sup> éd., art. 271a CO N 13).

**3.1.2** Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un bail pour son échéance. En effet, bailleur et locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (CPra Bail-CONOD, art. 271 CO N 3).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. l'arrêt 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid 4.1; 136 III 190 consid 2; 135 III 112 consid 4.1).

**3.2** En l'espèce, comme retenu à juste titre par le Tribunal, l'article 271 CO n'est pas applicable dans le cadre d'une résiliation signifiée pour un objet loué différent de celui faisant l'objet de la procédure en cours. Ainsi, le bailleur était fondé à résilier le bail du garage, indépendant de celui de l'appartement, malgré la procédure en cours en lien avec ce dernier.

Contrairement à ce que tente de soutenir l'appelant, le motif de résiliation, soit la rupture du lien de confiance avec le bailleur, compte tenu de l'attitude chicanière du locataire en lien avec des travaux dans l'immeuble, n'apparaît pas comme un prétexte ou inutilement rigoureux. Le recourant ne conteste pas à cet égard que l'intervention du bailleur a été nécessaire pour qu'il bouche des trous qu'il avait faits dans son garage et que la régie n'a pas pu procéder à une inspection du garage lorsqu'elle le souhaitait.

Le Tribunal n'a ainsi pas non plus violé l'art. 271a al. 1 let. a CO ni fait preuve d'arbitraire en niant la mauvaise foi du bailleur.

Le recours doit être rejeté.

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

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 16 octobre 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/717/2023 rendu le 5 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20162/2021.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît 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. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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

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