

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26410/2006

ACJC/554/2010

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 17 MAI 2010**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié, appelant et intimé sur appel incident d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 octobre 2009, comparant par Me Daniel A. MEYER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

D'une part,

Et

**B**\_\_\_\_\_, ayant son siège, intimée et appelante sur appel incident, comparant par Me Alain MAUNOIR, avocat, 13, rue de Chantepoulet, case postale 1882, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

D'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

## **EN FAIT**

- A. Par acte adressé par pli recommandé le 3 décembre 2009 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 octobre 2009, notifié aux parties par plis recommandés du 2 novembre 2009, déclarant valable le congé donné à A\_\_\_\_\_ le 16 mars 2006 pour le 30 septembre 2006 et condamnant A\_\_\_\_\_ à évacuer de sa personne et de ses biens le terrain sis sur la parcelle n°x de la Commune de C\_\_\_\_\_, qui constitue une réserve naturelle, communément dénommée « D\_\_\_\_\_ » et mis à sa disposition en vertu de la convention du 7 février 2006, déboutant les parties de toutes autres conclusions et condamnant A\_\_\_\_\_ au paiement des débours de 170 fr.

En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer du 6 février 1996, portant sur la jouissance de la réserve naturelle de D\_\_\_\_\_, afin d'y développer une activité apicole. Dans la mesure où A\_\_\_\_\_ n'avait pas contesté le congé qui lui avait été notifié le 27 juin 2005 pour le 31 décembre 2005, ni le second congé du 16 mars 2006 pour le 30 septembre 2006, et que la résiliation de bail n'était entachée d'aucun motif de nullité, A\_\_\_\_\_ ne disposait d'aucun titre l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte que B\_\_\_\_\_ était fondée à requérir son évacuation. Le Tribunal des baux et loyers a débouté B\_\_\_\_\_ de ses conclusions en octroi d'une indemnité pour occupation illicite, les parties étant convenues que A\_\_\_\_\_ devait s'acquitter du loyer en livrant 20 kg de miel par année à B\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ avait cessé la livraison de miel avant l'échéance du bail, mais B\_\_\_\_\_ n'avait jamais réclamé l'exécution de cette obligation, ni mis en demeure A\_\_\_\_\_ de lui livrer ledit miel.

Le Tribunal a également débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions en paiement de 36'000 fr. correspondant à la valeur du rucher, celui-ci étant amovible et pouvant être repris par A\_\_\_\_\_ lors de la restitution de la parcelle.

A\_\_\_\_\_ conclut à ce que la Chambre d'appel en matière de baux et loyers ordonne, préalablement, la réouverture des enquêtes, notamment un transport sur place, et, principalement, la mise à néant du jugement entrepris, qu'il soit constaté que la résiliation donnée par B\_\_\_\_\_ est nulle, que B\_\_\_\_\_ soit déboutée de ses conclusions, avec suite de dépens, et, subsidiairement, qu'il soit constaté qu'il a acquis à ses frais le rucher et les ruches sises sur la parcelle, qu'il soit constaté que le rucher et les ruches constituent des constructions fixes, que B\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser la somme de 36'000 fr. à titre d'indemnité pour la cession en sa faveur du rucher et des ruches et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de ses conclusions, avec suite de dépens. A l'appui de ses conclusions, A\_\_\_\_\_ fait valoir que le congé est nul, celui-ci étant contraire aux règles de la bonne foi. Les motifs invoqués par B\_\_\_\_\_ à l'appui de la résiliation de bail étaient faux et ne

---

constituaient qu'un prétexte, celle-ci souhaitant uniquement prendre possession du rucher et des ruches, pour les mettre à disposition d'un nouveau locataire. Le Tribunal des baux et loyers n'avait à tort pas fait droit à ses conclusions en paiement de 36'000 fr. à titre d'indemnité pour le rucher et les ruches, cette construction faisant partie du sol et ne pouvant être enlevée de la parcelle.

A\_\_\_\_\_ a produit notamment le contrat d'assurance de la maison de jardin, du rucher et de son contenu, la somme assurée étant de 30'000 fr.

Par mémoire de réponse du 20 janvier 2010, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel formé par A\_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement entrepris, et, sur appel incident, à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamné à lui verser une indemnité pour occupation illicite de 33,30 fr. par mois, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2006 jusqu'à son évacuation complète et définitive du terrain et à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamné en tous les frais de la cause de première instance et d'appel. Elle indique que les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur un simple terrain, et non sur un logement ou un local commercial. Les dispositions protectrices contre les congés n'étaient dès lors pas applicables. Le congé n'était de plus pas contraire à la bonne foi et les parties étaient expressément convenues de la possibilité de résilier le bail sans motif. Aucune indemnisation n'était due à A\_\_\_\_\_, dès lors qu'un rucher est considéré comme une construction légère, qui appartient au propriétaire de celle-ci, et qu'il n'est pas solidement ancré dans le sol. De plus, la convention prévoyait la possibilité de résilier le bail sans indemnité. Sur appel incident, B\_\_\_\_\_ fait valoir que A\_\_\_\_\_ occupe de manière illicite la parcelle depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et qu'il est en conséquence redevable d'une indemnité, correspondant à la contre-valeur du prix du miel non livré.

Dans son mémoire de réponse à l'appel incident du 22 février 2010, A\_\_\_\_\_ indique qu'il n'a plus livré en miel B\_\_\_\_\_ depuis l'année 2003, et que celle-ci n'a jamais sollicité la livraison de celui-ci, de sorte qu'elle ne subissait aucun dommage. Dans la mesure où B\_\_\_\_\_ avait fait valoir, comme motif du congé, qu'elle entendait faire inscrire la réserve naturelle à l'Inventaire Fédéral des Bas-Marais d'Importance Nationale et qu'une activité humaine sur la parcelle n'était pas certaine, elle n'aurait pas reloué la parcelle, à l'expiration du bail, et n'aurait dès lors perçu aucun loyer. A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ de ses conclusions sur appel incident, avec suite de dépens.

**B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

**a.** B\_\_\_\_\_ GENEVE est la section genevoise de l'association B\_\_\_\_\_, active pour la protection de la nature et des paysages.

B\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n°x de la Commune de C\_\_\_\_\_, qui constitue une réserve naturelle, communément dénommée « D\_\_\_\_\_ ».

---

**b.** Pendant plusieurs années, le dénommé E\_\_\_\_\_ a effectué une activité apicole sur un petit terrain contigu à la route de x, situé dans la réserve de D\_\_\_\_\_.

**c.** Par convention du 7 février 1996, B\_\_\_\_\_ a remis à bail à A\_\_\_\_\_ la jouissance du petit terrain contigu à la route de x, « *afin d'y poursuivre l'apiculture et d'entretenir le rucher installé par M. [E\_\_\_\_\_]* ».

Les parties ont également prévu que A\_\_\_\_\_ s'engageait à entretenir le rucher et ses abords immédiats, en évitant d'altérer le caractère naturel de l'environnement et de consulter la bailleuse avant d'entreprendre des modifications telles que constructions, plantations, abattages, etc.

Les parties ont pour le surplus précisé dans la convention que A\_\_\_\_\_ devait fournir les ruches, les abeilles et tout le matériel utile au bon fonctionnement du projet et qu'il devait effectuer l'entretien, la réparation et le remplacement du matériel, à ses frais et sous sa responsabilité.

Les parties ont prévu que A\_\_\_\_\_, en tant qu'exploitant, était responsable de tout dommage causé par les abeilles.

A\_\_\_\_\_ s'est engagé à mettre à disposition de la bailleuse 20 kg de miel chaque année pour le libre emploi de la parcelle.

La convention a été conclue pour une durée de 5 ans, dès le mois d'octobre 1995, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Le préavis de résiliation, écrit, était de 6 mois minimum avant l'échéance.

Les parties ont également prévu que A\_\_\_\_\_ ne pouvait prétendre à aucun droit acquis sur le terrain et que la bailleuse n'avait aucun droit de propriété sur le rucher et les installations annexes et qu'elle pouvait exiger sans indemnité l'évacuation partielle ou totale du rucher en cas de dénonciation de la convention.

**d.** Le 27 juin 2005, B\_\_\_\_\_ a mis un terme à la convention pour le 31 décembre 2005. Elle a indiqué que les conditions prescrites dans la convention n'étaient plus respectées par A\_\_\_\_\_.

Elle a précisé avoir pris note de l'indemnisation sollicitée par A\_\_\_\_\_ concernant le rucher principal construit sur place, et que les autres installations devaient être enlevées d'ici au 31 décembre 2005. Concernant les essaims et les ruches, B\_\_\_\_\_ a indiqué être disposée à reprendre tout ou partie de ces colonies et de leurs habitations et a prié A\_\_\_\_\_ de prendre contact avec le responsable des réserves naturelles de l'association à cet effet.

Le 16 février 2006, le conseil de B\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ d'évacuer le terrain, d'ici au 28 février 2006, ainsi que l'ensemble du matériel lui appartenant et se trouvant encore sur place.

Ce congé n'a pas été contesté par A\_\_\_\_\_.

**e.** Le 16 mai 2006, la société de menuiserie F\_\_\_\_\_ a procédé à une estimation du chalet-rucher, à 28'000 fr.

**f.** Par courrier du 16 mars 2006, le conseil de B\_\_\_\_\_ a réitéré sa demande de restitution des lieux, en raison du congé donné le 27 juin 2005 pour le 31 décembre 2005. Il a précisé que le congé était motivé non seulement par l'absence de remise des quantités de miel convenues, mais également par sa volonté de reprendre possession de l'intégralité du terrain.

B\_\_\_\_\_ a derechef résilié la convention pour le 30 septembre 2006.

Ce congé n'a pas non plus été contesté par A\_\_\_\_\_.

**g.** Par requête déposée le 24 octobre 2006 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B\_\_\_\_\_ a requis l'évacuation de A\_\_\_\_\_ de la parcelle et a conclu à la constatation de la validité de la résiliation de la convention, ainsi qu'à la condamnation de A\_\_\_\_\_ au paiement d'une indemnité pour occupation illicite de 41 fr, 60 par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2006.

La tentative obligatoire de conciliation du 6 mars 2007 s'est soldée par un échec et B\_\_\_\_\_ a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers le même jour.

B\_\_\_\_\_ a produit notamment des photographies du petit terrain loué ainsi que du rucher et des ruches.

**h.** A l'audience de comparution des mandataires du 18 juin 2007, B\_\_\_\_\_ a persisté dans sa demande. Pour sa part, A\_\_\_\_\_ s'est opposé à la requête.

Le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'ouverture d'une instruction écrite.

Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 27 août 2007, A\_\_\_\_\_ a conclu à la constatation de la nullité de la résiliation, subsidiairement à la constatation que le rucher et les ruches constituent des constructions fixes au sol et à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui verser une indemnité de 36'000 fr. pour la cession du rucher.

**i.** A l'audience de comparution personnelle des parties du 18 février 2008, le représentant de B\_\_\_\_\_ a expliqué que le congé a fait suite à une décision prise par le comité de B\_\_\_\_\_ et à la Commission des réserves naturelles, celles-ci souhaitant faire inscrire la réserve naturelle à l'Inventaire Fédéral des Bas-Marais d'Importance Nationale. Cette démarche pouvait avoir pour conséquence l'interdiction de toute activité humaine sur le territoire de la réserve. La procédure d'inscription avait débuté en 2007. Il a également déclaré que l'état du rucher n'était pas satisfaisant. Il a précisé qu'aucune décision n'avait été prise de

remettre l'exploitation de la parcelle à un tiers. Le représentant de B\_\_\_\_\_ a confirmé que les négociations avaient été entamées avec A\_\_\_\_\_ portant sur le rachat du rucher, le dernier montant proposé étant de 4'000 fr.

Pour sa part, A\_\_\_\_\_ a expliqué exploiter dix ruches ainsi que le rucher. Concernant la livraison du miel, il a expliqué qu'au départ, il avait la possibilité de vendre le miel à travers des réunions de B\_\_\_\_\_ et qu'il rétrocédait 3 fr. par livre sur la quantité de miel qui revenait à l'association. N'ayant plus la possibilité de vendre le miel à travers l'association, il n'avait plus livré de miel, et ce depuis 4 ans environ. A\_\_\_\_\_ a contesté le motif du congé invoqué par B\_\_\_\_\_ et a expliqué que celle-ci souhaitait remettre la réserve à un apiculteur professionnel. Il a déclaré avoir acquis le rucher et le cabanon du prédécesseur, G\_\_\_\_\_, pour un montant de 25'000 fr., acquisition financée en partie par un prêt.

**j.** Huit témoins ont été entendus lors des audiences des 16 juin, 6 octobre et 15 décembre 2008, et des 2 mars et 27 avril 2009. Ils ont en substance déclaré ce qui suit :

- H\_\_\_\_\_, fonctionnaire, a été président de B\_\_\_\_\_ jusqu'en 1995. Son poste actuel était conservateur de la nature et du paysage à la direction générale de la nature et du paysage au Département du territoire. Il a indiqué que l'inscription au Registre des Bas-Marais d'Importance Nationale avait pour but de maintenir ou d'améliorer la qualité du site. Selon les nouvelles recherches effectuées concernant l'apiculture, il s'avérait que la présence du rucher entravait la recherche alimentaire, pour les espèces en voie de disparition, comme les papillons. Un premier projet d'inscription au Registre fédéral avait été effectué, mais D\_\_\_\_\_ ne remplissait pas les critères concernant la surface. Après des travaux effectués, ayant conduit à l'agrandissement du marais, B\_\_\_\_\_ allait déposer la demande d'inscription auprès des autorités fédérales prochainement. L'inscription permettrait d'obtenir des financements de la Confédération pour l'entretien du site naturel. B\_\_\_\_\_ avait reçu des subventions fédérales jusqu'en 2008, date de modification des subventions fédérales.

- I\_\_\_\_\_, inspecteur au Service Cantonal des Ruchers, s'était rendu sur la parcelle dix ans auparavant, afin d'examiner l'implantation des ruches. Il avait effectué une seconde visite trois ans plus tard, dans le cadre du référencement des ruchers genevois. Il avait constaté un certain manque d'entretien lors de sa première visite. En moyenne, en Suisse, un rucher produisait 12 kg. Le prix du grossiste était d'environ 10 fr. à 13 fr. le kilo et le prix payé par un revendeur entre 16 fr. et 20 fr. par kilo.

- G\_\_\_\_\_ a indiqué avoir été propriétaire du rucher, qu'il avait précédemment acquis du précédent locataire. Le prix de vente s'était élevé à 15'000 fr. Lorsqu'il

---

exploitait son rucher, il était également gardien de la réserve, de sorte qu'il ne devait rien payer pour l'exploitation du rucher.

- J\_\_\_\_\_, cadre à la direction générale de la santé, a indiqué s'occuper des questions liées à l'application de la loi fédérale sur l'épizootie, de sorte qu'il était amené à visiter les ruches et les colonies d'abeilles. Il avait visité le rucher de A\_\_\_\_\_ en 2003 pour la première fois, et l'avait revu en 2006 et en avril 2009. Il n'avait pas constaté de maladie ni de présence d'acariens. Il avait constaté que 12 ruches étaient présentes mais que seules 2 étaient habitées par des abeilles. Dans la bâtisse, une trentaine de ruches pouvaient être habitées par des colonies et deux étaient occupées. Lors de sa dernière visite, il avait constaté que A\_\_\_\_\_ avait enlevé des vieilles ruches et une grande partie du matériel entreposé, de sorte que l'aspect esthétique des lieux s'était amélioré. Il n'avait constaté aucun problème sanitaire et n'avait pas formulé de recommandation à A\_\_\_\_\_.

- K\_\_\_\_\_, épouse de A\_\_\_\_\_, a déclaré que son époux avait acheté son rucher au début de leur mariage, soit il y a 25 ou 30 ans. Le prix d'acquisition s'était élevé à 25'000 fr. et un emprunt avait été fait à leurs deux noms pour financer cet achat. Une convention avait été conclue entre A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ portant sur la surveillance de la réserve. Pendant plusieurs années, il avait touché 500 fr. par an pour cette activité et il donnait une partie de son miel à B\_\_\_\_\_. Elle a indiqué ne pas connaître le motif du congé. Depuis la résiliation, il n'avait plus récolté de miel, mais il avait à nouveau décidé de faire des récoltes, dès 2008. La récolte était variable, dépendant du temps et des maladies; certaines années, celle-ci ne s'élevait qu'à 20 ou 30 kg et il était arrivé une fois qu'elle soit de 980 kg. Lors de bonnes récoltes, le miel était vendu à une personne privée. A deux reprises, le miel avait pu être vendu à des réunions de B\_\_\_\_\_.

- L\_\_\_\_\_, apiculteur, a indiqué exploiter des ruches dans les bois de Jussy et bénéficier d'un contrat de bail conclu avec B\_\_\_\_\_. Il disposait d'une quarantaine de ruches. La récolte qui pouvait être obtenue dans le meilleur des cas variait entre 20 et 40 kg par année et par ruche. Il a indiqué vendre son miel à des commerçants pour un prix de 16 fr. le kilo et directement aux consommateurs, à 24 fr. le kilo.

- M\_\_\_\_\_, apiculteur, a déclaré exploiter quelques ruches situées à Collonge-Bellerive, comme hobby. Il a indiqué ne pas travailler pour B\_\_\_\_\_ et ne pas connaître A\_\_\_\_\_. L'exploitation des ruches de A\_\_\_\_\_ ne lui avait pas été proposée.

- N\_\_\_\_\_, en formation en apiculture, a rencontré A\_\_\_\_\_. Celui-ci lui avait indiqué ne pas pouvoir le former, en raison du différend l'opposant à B\_\_\_\_\_.

A l'issue de l'audience d'enquêtes du 2 mars 2009, le Tribunal des baux et loyers a déclaré les enquêtes closes et remis l'affaire pour plaider au 18 mai 2009.

**k.** Dans leurs conclusions motivées après enquêtes du 14 mai 2009, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries.

**l.** Le Tribunal des baux et loyers a rendu son jugement le 28 octobre 2009.

**m.** A la suite de l'appel formé par A\_\_\_\_\_, à la réponse et appel incident de B\_\_\_\_\_ du 20 janvier 2010 et à la réponse sur appel incident de A\_\_\_\_\_ du 22 février 2010, la cause a été remise pour plaider au 15 mars 2010.

A l'audience de plaidoiries, les parties ne se sont pas présentées, ni personne pour elles. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

### EN DROIT

1. L'appel, ainsi que l'appel incident, sont recevables pour avoir été déposés dans la forme requise et dans le délai légal (art. 443 al. 1, 444 et 30 al. 1 et 2 LPC).
2. Selon la jurisprudence développée par la Cour de justice, en rapport avec l'art. 56P al. 2 LOJ, tout jugement d'évacuation est rendu en premier ressort, faute d'une valeur litigieuse déterminable (TF, SJ 1997 p. 538 consid. 1b).

La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 15 ad art. 291 LPC, n° 2 ad art. 445 LPC).

3. L'appelant sollicite que la Cour de céans ordonne la réouverture des enquêtes.

L'appelant ne fait aucune mention dans ses écritures des faits qui devraient à nouveau être instruits, ni des personnes qui pourraient être amenées à témoigner dans ce cadre. Il n'indique au surplus pas pour quel motif la réouverture des enquêtes serait nécessaire. La Cour constate que huit témoins ont d'ores et déjà été entendus par le Tribunal des baux et loyers.

Dans ces circonstances, il ne se justifie pas d'ordonner la réouverture des enquêtes.

4. Aux termes de l'art. 266l al. 1 et 2 CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit au moyen du formulaire agréé par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n CO est nul (art. 266o CO).



Un congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive de tout effet juridique. La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit; elle doit être soulevée d'office par l'autorité de conciliation et par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa et bb; ATF non publié du 8.02.2005 in SJ 2005 I 310 consid. 3.2.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 726-727).

La doctrine cite comme exemple de congé nul celui donné oralement par le locataire, celui émanant du bailleur qui n'est pas notifié sur la formule officielle, le congé donné par l'acquéreur de l'immeuble non encore inscrit au Registre foncier, la résiliation donnée par ou à un incapable de discernement et le congé donné par le bailleur, alors que l'immeuble est sous gérance légale (LACHAT, *op. cit.*, p. 727).

A côté des congés radicalement nuls ou désignés comme tel, il en existe d'autres qui, sans être annulables, sont inefficaces et dénués d'effet (ACJ n° 149 du 17.02.1997 S. c/ de O. et M.).

**4.1** Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné sans menace de résiliation de bail, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert de propriété, alors que le besoin n'est pas urgent, est inefficace (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160; ACJC n° 149 du 17 février 1997 S. c/ de O. et M.). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile (LACHAT, *op. cit.*, p. 655). L'art. 266a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ACJC n° 115 du 15 février 2005 T. c/ Z.; ACJC N°759 du 11 juin 2007 R. c/ A.).

Lorsque le congé est inefficace, le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 cons. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

En tant que manifestation de volonté sujette à réception, la résiliation déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire (ATF 107 II 189 = JdT 1981 I, p. 281, 282).

**4.2** L'art. 273 al. 1 CO prévoit que la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de

conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.

Les art. 271 et 271a CO ne s'appliquent qu'aux baux d'habitations et de locaux commerciaux ainsi qu'aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (LACHAT, Commentaire romand, n° 3 ad art. 271 CO).

**4.3** Un local commercial est un local plus ou moins fermé, à l'exclusion d'une place de parc, d'un terrain nu ou d'une construction mobilière érigée par le locataire, destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à une activité idéale (cf. également ATF 124 II 208 = JdT 1999 I 107).

Il doit s'agir essentiellement de locaux, à savoir d'espaces fixés durablement et délimités de manière horizontale et verticale, respectivement de bâtiments plus ou moins fermés (ATF 124 III 108 = JdT 1999, p. 108, 110; HIGI, Commentaire zurichois, n° 8 et 22 ad art. 253a, 253b CO).

**4.4** Dans le cas d'espèce, les deux résiliations de bail notifiées par l'intimée à l'appelant, les 27 juin 2005 pour le 31 décembre 2005, puis le 16 mars 2006 pour le 30 septembre 2006, n'ont pas été contestées par l'appelant.

Dans ces conditions, la Cour n'a pas à examiner si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, l'appelant n'ayant pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans les 30 jours suivant la réception des congés.

Par ailleurs, la Cour relève que les dispositions protectrices contre les congés ne sont pas applicables au cas d'espèce, dès lors que les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur un terrain nu, et non sur un local commercial. L'intimée a en effet remis à bail à l'appelant la jouissance d'un petit terrain, pour y effectuer une activité commerciale, mais ne comprenant aucune construction ni local plus ou moins fermé. Le rucher, seule construction présente sur la parcelle, est propriété de l'appelant, ce qui n'est pas contesté par ce dernier. Il ressort par ailleurs des enquêtes que le rucher n'a jamais été propriété de l'intimée et que celui-ci a été vendu à plusieurs reprises par les exploitants successifs du terrain.

Contrairement à ce qu'indique l'appelant, un congé contraire aux règles de la bonne foi n'est pas nul, mais uniquement annulable.

Reste à examiner si le congé est affecté d'un vice, entraînant sa nullité.

L'intimée a résilié, par écrit, sans utiliser le formulaire officiel, le bail le 16 mars 2006 pour le 30 septembre 2006. Dans la mesure où les parties n'ont pas été liées par un contrat portant sur un local commercial, l'usage de la formule officielle n'était pas obligatoire. Le congé a été notifié par écrit, pour une échéance contractuelle. Aucun motif de nullité n'est réalisé, de sorte que la résiliation est

---

valable. Ainsi, et depuis le 30 septembre 2006, l'appelant ne dispose plus d'aucun titre l'autorisant à rester sur la parcelle de l'intimée. En conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a prononcé l'évacuation de l'appelant du terrain en cause.

L'appelant sera dès lors débouté de ses conclusions et le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers sera confirmé sur ce point.

5. L'intimée conclut à la condamnation de l'appelant au paiement d'une indemnité pour occupation illicite, dès le mois d'octobre 2006.

**5.1** Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 et ss CO).

Dans l'hypothèse où le locataire – ou les personnes dont il répond – demeure dans les locaux loués après résiliation du bail et que le bailleur n'agit pas dans un temps raisonnable pour le faire partir, la solution, quant à l'indemnité à payer par l'occupant, doit être recherchée dans les règles sur l'enrichissement illégitime. L'enrichissement correspond alors à la valeur objective des surfaces occupées pour la période pendant laquelle elles ont été utilisées effectivement (SJ 1994, p. 117). Cependant, lorsque le bailleur entreprend les démarches utiles pour faire évacuer les locaux, le locataire qui persiste à occuper ceux-ci viole son obligation contractuelle de libérer les locaux, de sorte qu'il est en demeure et doit réparer le dommage qui en résulte pour le bailleur (art. 103 al. 1 CO; HIGI, Commentaire zurichois, n° 58 et ss ad art. 267 CO).

Le locataire est redevable de dommages et intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur peut réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, qui correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2; LACHAT, op. cit., p. 821; HIGI, op. cit., n° 58 ad art. 267 CO).

Si la doctrine a admis, en règle générale, que l'indemnité pour occupation illicite équivalait au montant du loyer payé antérieurement par l'occupant des locaux, c'est parce que, d'une manière générale, ce loyer correspond à la réelle valeur locative de l'objet loué. Il ne peut toutefois s'agir d'une règle absolue et si le propriétaire démontre subir un dommage plus important, il doit lui être alloué. Le dommage qui peut être réclamé à l'auteur de l'acte illicite correspond à la différence entre le patrimoine actuel du lésé et celui qui aurait été le sien sans l'événement préjudiciable; si le lésé est frustré d'un profit qui doit être considéré comme usuel ou qui aurait été vraisemblablement réalisé selon le cours ordinaire des choses, le dommage réside dans un manque à gagner (ATF du 17.05.1994,

---

T. c/ X. S.A.; ACJ n° 269 du 6.11.1992, L. c/ M.; ACJ n° 80 du 12.02.2001, W. c/ S.).

Le dommage est l'évaluation en termes monétaires de l'atteinte subie par le créancier à son intérêt à l'exécution régulière et complète de l'obligation violée (THEVENOZ, Commentaire romand, n° 30 ad art. 97 CO).

Dans un arrêt du 12 février 2001, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a débouté le bailleur de sa demande de paiement d'indemnités pour occupation illicite (ACJ n° 80 du 12.02.2001 W. c/ S.). Elle a retenu que la bailleuse avait résilié le bail dans le but de vendre la villa et qu'elle avait volontairement décidé de ne pas remettre celle-ci en location dans l'attente d'un acheteur. La Cour a ainsi retenu que la bailleuse n'avait subi aucun dommage postérieurement à la reddition des locaux qui se trouveraient en rapport de causalité avec l'occupation illicite des locataires.

**5.2** Dans le cas d'espèce, l'intimée a mis un terme au contrat de bail à loyer, dès lors qu'elle souhaitait, ainsi que la Commission des réserves naturelles, faire inscrire la réserve naturelle D\_\_\_\_\_ à l'Inventaire fédéral des Bas-Marais d'importance nationale. Elle a également indiqué qu'il n'était pas certain qu'une activité humaine puisse encore avoir lieu sur le territoire de la réserve. Il ressort également des enquêtes que la présence d'un rucher avait entravé la recherche alimentaire de certaines espèces, de sorte que le maintien de celui-ci sur la parcelle n'était pas envisageable. L'intimée a également déclaré ne pas avoir l'intention de remettre en location la parcelle à un nouveau locataire.

La Cour retient également que l'appelant a cessé la livraison de miel prévue contractuellement depuis 2004 environ et que l'intimée n'a jamais réclamé l'exécution de cette obligation, ni avant, ni après la résiliation du contrat.

Au vu des éléments qui précèdent, l'intimée n'a subi aucun dommage. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal des baux et loyers l'a déboutée de ses conclusions en paiement d'indemnités pour occupation illicite.

L'intimée sera dès lors déboutée de ses conclusions sur ce point et le jugement entrepris confirmé.

- 6.** L'appelant conclut à ce qu'il soit constaté que le rucher et les ruches constituent des constructions fixes et à ce que l'intimée soit condamnée à lui verser la somme de 36'000 fr., à titre d'indemnité pour la cession, en faveur de cette dernière, du rucher et des ruches.

**6.1** Aux termes de l'art. 667 al. 1 CC, la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice. Elle

---

comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources (art. 667 al. 2 CC).

Lorsqu'un propriétaire emploie les matériaux d'autrui pour construire sur son propre fonds ou qu'un tiers emploie ses propres matériaux sur le fonds d'autrui, ces matériaux deviennent partie intégrante de l'immeuble (art. 671 al. 1 CC). Lorsque la séparation n'a pas lieu, le propriétaire du fonds est tenu de payer pour les matériaux une indemnité équitable (art. 672 al. 1 CC).

Selon l'art. 677 al. 1 CC, les constructions légères, tels que chalets, boutiques, baraques, élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure, appartiennent au propriétaire de ces choses.

Selon la jurisprudence, l'art. 677 CC ne doit pas être interprété littéralement, mais largement, comme une exception au principe de l'art. 667 al. 2 applicable aux constructions que le propriétaire du fonds élève lui-même (ATF 62 II 84 = JdT 1936 I 490). Pour dire si l'on est en présence d'une construction mobilière au sens de cette disposition ou d'une construction établie à demeure qui devient partie intégrante de l'immeuble, il faut tenir compte à la fois de l'intention des parties (élément subjectif) et de l'intensité du lien entre la construction et le sol qui la supporte (élément objectif) (ATF 92 II 227 = JdT 1967 I 264; 100 II 8 = JdT 1974 I 576). L'accent est mis sur l'élément objectif, l'intention du propriétaire n'étant considérée que lorsqu'il s'agit d'une construction qui n'est liée au sol que d'une manière lâche (ATF 100 II 8 = JdT 1974 I 576; 105 II 264 = JdT 1981 I 120).

Même construite avec des éléments préfabriqués, une halle d'usine n'est pas une construction mobilière (ATF 92 II 227 = JdT 1967 I 264); le bâtiment transportable que le locataire d'un terrain y élève et qu'il doit enlever à la fin des rapports contractuels, en vertu du bail, est une construction mobilière (ATF 98 II 199 = JdT 1973 I 166). En revanche, une grange, même lorsqu'elle n'est pas fermement rattachée au sol, ne saurait être qualifiée de construction mobilière si elle n'a pas été érigée en son temps sur le bienfonds sans intention de l'y établir de façon durable (ATF 100 II 8 = JdT 1974 I 576).

**6.2** En l'espèce, il est admis par les parties que le rucher, bien que se trouvant déjà sur la parcelle lors de la conclusion du contrat, est propriété de l'appelant. Les parties ont clairement fait mention de ce qui précède dans la convention qu'elles ont conclue en février 1996. L'appelant a acquis le rucher du précédent locataire, G\_\_\_\_\_, lequel l'avait acquis du premier locataire, lequel avait procédé à sa construction.

Les parties ont précisément convenu dans la convention que l'appelant ne pourrait prétendre à aucun droit acquis sur le terrain et que l'intimée n'avait aucun droit de propriété sur les ruchers et les installations annexes, et qu'elle pouvait exiger, sans indemnité, l'évacuation partielle ou totale du rucher en cas de dénonciation de la

convention. Il est dès lors manifeste que l'appelant a renoncé, dans le contrat de bail, à toute indemnisation concernant le rucher.

Le rucher doit être considéré comme une construction objectivement légère, au sens de la jurisprudence susmentionnée. Cette construction n'a pour le surplus pas été installée à demeure. Le rucher est ainsi une construction dite « mobilière » et ne fait dès lors pas partie intégrante du sol. Même si le rucher devait être considéré comme une construction rattachée durablement au sol, l'appelant ne pourrait solliciter une indemnité, compte tenu de la convention conclue entre les parties.

L'appelant sera dès lors débouté de ses conclusions.

7. L'appelant a conclu à la condamnation de l'intimée aux dépens.

L'ensemble des causes en matière de baux et loyers a un caractère gratuit depuis 1987, sous la seule réserve de l'émolument de 20 fr. à 300 fr., prévu au stade de l'appel, par l'art. 447 al. 2 LPC (ACJ n° 23 du 8 février 1988 P. c/ B. = SJ 1988, p. 365; ACJC n° 759 du 11 juin 2007 R. c/ A.). Aucune participation, ni aucun dépens ne sera en conséquence alloué.

8. L'appelant et l'intimée, qui succombent tous deux, seront condamnés au paiement d'un émolument en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).
9. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., compte tenu des conclusions restées litigieuses suite au jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers (art. 51 al. 1 lit. a et al. 3 LTF); la valeur litigieuse est également indéterminée, dès lors qu'il s'agit d'une procédure d'évacuation (art. 51 al. 2 LTF).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 3 décembre 2009 par A\_\_\_\_\_ et l'appel incident formé par B\_\_\_\_\_ du 20 janvier 2010, contre le jugement JTBL/1097/2009 rendu le 28 octobre 2009 par le Tribunal des baux et loyers en la cause C/26410/2006-1-D.

**Au fond :**

Confirme le susdit jugement.

Condamne A\_\_\_\_\_ au paiement d'un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat.

Condamne B\_\_\_\_\_ au paiement d'un émolument de 100 fr. en faveur de l'Etat.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Mesdames Nathalie THÜRLER et Nathalie LANDRY, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

Le greffier :

Muriel REHFUSS

**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 : cf. consid. 9*