



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2955/2017

ACJC/798/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 JUIN 2019

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 mai 2018, comparant en personne,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée et appelante sur appel joint, représentée par **C**_____, Agence immobilière, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.06.2019.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/497/2018, rendu le 31 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié par B_____ SA à A_____ le 25 janvier 2017 pour le 28 février 2017 s'agissant de l'appartement de 3,5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné B_____ SA à restituer à A_____ l'usage du grenier (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Ledit jugement a été expédié aux parties par plis recommandés le 1^{er} juin 2018.

En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleresse n'était pas en droit de se prévaloir des demandes contenues dans sa mise en demeure du 13 janvier 2017 à l'égard de la locataire, à savoir de retirer sa plainte pénale et certains allégués contenus dans son mémoire du 26 octobre 2016, de sorte que le congé qui s'en était suivi, notifié sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, était inefficace. Par ailleurs, après avoir constaté que le grenier faisait bien partie des dépendances mises à disposition de la locataire à teneur du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, le Tribunal a considéré que la bailleresse, qui en avait retiré la jouissance à la locataire pour pouvoir effectuer des travaux dans les combles alors qu'elle n'avait ni entrepris ces travaux, ni démontré que de tels travaux étaient prévus, devait le restituer à la locataire. Enfin, s'agissant des nouvelles conclusions prises par la locataire dans ses écritures de plaidoiries écrites déposées lors de l'audience du 26 septembre 2017, elles se basaient sur un autre complexe de faits qui ne faisait pas partie de la présente procédure et, pour certaines, ne relevaient pas de la compétence du Tribunal. Aussi, la locataire devait être déboutée desdites conclusions.

b. Par écriture adressée le 29 juin 2018 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : l'appelante ou la locataire) a formé appel contre ce jugement. Elle conclut à ce que la Cour ordonne à B_____ SA (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) de l'indemniser à hauteur de 50% du montant de son loyer, hors charges, depuis le 1^{er} janvier 2005 jusqu'à un à trois mois après son arrêt ("votre jugement"), ordonne à la régie C_____ de lui confirmer par écrit que les photographies faites par son employée, D_____, à son insu, ont été détruites et ordonne que les plaquettes de sa boîte aux lettres soient mises aux normes comme cela a été le cas pour d'autres voisins. Au surplus, elle conclut à ce que la Cour confirme le jugement entrepris.

A l'appui de son appel, elle produit trois pièces nouvelles, à savoir : un courrier adressé à la régie le 13 septembre 2016, un courrier adressé au Tribunal des baux et loyers le 29 mai 2017 dans le cadre de la cause C/2_____/2016 opposant les mêmes parties (cf. let. B. 1 ci-dessous) et un billet d'avion portant sur un voyage prévu au Brésil, du 1^{er} juillet au 26 août 2018.

c. Par écriture du 4 juillet 2018, la bailleresse a également formé appel contre le jugement précité. Elle conclut à son annulation et, principalement, à ce que le congé soit considéré valable avec effet au 28 février 2017, subsidiairement, avec effet au 26 avril 2017.

A l'appui de ses conclusions principales, elle invoque la violation de l'art. 257f al. 3 CO, et à l'appui de ses conclusions subsidiaires, celle de l'art. 266g CO.

Elle produit par ailleurs des pièces nouvelles, à savoir l'arrêt ACJC/724/2018 rendu par la Cour de céans le 11 juin 2018 dans la cause C/2_____/2016 et l'avis du greffe du Tribunal fédéral confirmant le dépôt d'un recours par A_____ contre cet arrêt le 30 juin 2018, enrôlé sous le numéro de cause 4A_388/2018.

d. Le 17 juillet 2018, la bailleresse a répondu à l'appel principal et formé un appel joint. Elle conclut au rejet de l'appel principal et à ce que le jugement soit réformé s'agissant du point de son dispositif relatif à la restitution du grenier à la locataire et à ce que celle-ci soit déboutée de ses conclusions.

e. Le 16 août 2018, dans le délai imparti par le greffe, la locataire a répondu à l'appel de la bailleresse du 4 juillet 2018, concluant à son irrecevabilité et à la confirmation du jugement sur les points attaqués par la bailleresse, à savoir l'inefficacité du congé du 25 janvier 2017 et la restitution du grenier.

Elle produit un chargé de pièces complémentaires comprenant une pièce nouvelle, à savoir un rapport de consultation de la clinique E_____ daté du 25 juin 2018.

f. Le 28 septembre 2018, la locataire a répliqué au mémoire réponse de la bailleresse du 17 juillet 2018 et répondu à l'appel joint de cette dernière du même jour.

Elle a repris ses précédentes conclusions et en a formulé une série de nouvelles, dont plusieurs portent sur la validation de ses arguments d'appel. Au regard du mémoire d'appel du 29 juin 2018 et du mémoire de réponse à l'appel de la bailleresse du 16 août 2018, ses conclusions nouvelles proprement dites sont les suivantes : que la Cour ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer en sa faveur l'intégralité des loyers consignés sous le n° 3_____, qu'elle condamne la bailleresse à une amende en raison de la violation de l'art. 325bis CP et ordonne à cette dernière de lui verser le dédommagement réclamé dans un délai de 30 jours, faute de quoi la Cour elle-même ("le Tribunal") interviendrait.

La locataire produit un chargé de pièces complémentaires, comprenant des pièces nouvelles relevant de la cause C/2_____/2016 et d'une procédure de récusation liée à la présente cause, enrôlée sous le numéro C/4_____/2018.

g. Aucune réplique de la bailleresse n'ayant été reçue par le greffe dans le délai imparti, les parties ont été informées par avis du 26 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat de bail à loyer signé le 9 juin 2000, F_____, bailleresse, et A_____, locataire, se sont liées pour la location d'un appartement de 3,5 pièces, situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis [rue] 1_____, à Genève.

Le début du bail était fixé au 1^{er} juillet 2000 et son échéance au 30 juin 2001, le contrat s'étant renouvelé tacitement d'année en année, conformément à sa clause de renouvellement.

Le loyer initial a été fixé à 10'680 fr. par année, les acomptes pour charges à 1'080 fr. par année. Ce loyer n'a pas été modifié depuis, de sorte que le loyer annuel s'élève à 11'760 fr.

b. A une date non déterminée, B_____ SA a acquis l'immeuble.

c. La régie C_____ (ci-après : la régie) est chargée de sa gestion.

d. Dès 2010, diverses correspondances ont été échangées entre la locataire et la régie au sujet de travaux à effectuer dans l'appartement, notamment suite à un dégât d'eau survenu en 2010. Les parties ne sont pas parvenues à s'entendre, de sorte qu'une procédure en validation de consignation, exécution de travaux et réduction de loyer pour défaut d'usage, enrôlée sous le numéro C/5_____/2012, a été engagée par la locataire. A l'issue de cette procédure en janvier 2015, celle-ci a obtenu en partie gain de cause et des travaux dans l'appartement ont été mis à la charge de la bailleresse.

e. Le 1^{er} février 2015, une représentante de la régie, D_____, s'est rendue dans l'appartement de la locataire avec un peintre, afin de planifier les travaux à entreprendre. Lors de cette visite, elle a pris des photographies de l'appartement.

Le 6 avril 2015, la locataire a écrit à D_____, afin de lui demander que les photographies prises "sans son autorisation" soient utilisées à des fins strictement professionnelles.

f. Le 5 mai 2015, une nouvelle inondation est survenue dans l'appartement, touchant les murs des WC et de la salle de bains.

g. Le 9 juin 2015, la locataire a adressé un courrier à la régie, dans lequel elle interdisait à D_____ de pénétrer dans son appartement à cause de "son manque de respect et des méthodes de la mafia italienne utilisées par cette dame envers sa personne". Elle hésitait à porter plainte pénale et donnait un délai de dix jours à la régie pour lui confirmer la destruction intégrale des photographies prises "sans son autorisation". Elle précisait finalement qu'elle avait déjà écrit dans le passé pour se plaindre du comportement arrogant et ignoble de cette dame, qui s'apparentait à de la discrimination, voire du racisme.

Un litige est ensuite survenu entre les parties concernant les travaux à entreprendre. La régie a tout d'abord fait parvenir un devis à la locataire, devis que cette dernière a refusé car, selon elle, il ne comportait pas tous les travaux auxquels la bailleuse avait été condamnée.

h. Le 17 juin 2015, la régie a mis en demeure la locataire d'accepter le devis des travaux établi suite aux différents jugements rendus, sous menace de résiliation du bail.

i. Le 30 juin 2015, l'ancien conseil de la locataire a informé la régie que sa mandante persistait à contester le devis et qu'elle ne déconsignerait les loyers qu'après exécution des travaux.

j. Le 14 octobre 2015, la régie a mis en demeure la locataire de payer le loyer, sous menace de résiliation, la locataire n'étant plus en droit de consigner les loyers pour des travaux ayant déjà fait l'objet d'un jugement.

k. Le 29 juin 2016, une fenêtre de la cuisine qui venait d'être modifiée de simple en double vitrage par l'entreprise G_____ SA, est tombée sur le marbre du plan de travail de la cuisine de la locataire, en le fissurant.

l. En juillet 2016, la locataire a introduit une nouvelle procédure en validation de consignation, exécution de travaux et réduction de loyer pour défaut d'usage, enrôlée sous le numéro C/2_____/2016.

m. Le 29 septembre 2016, la locataire a déposé une plainte pénale à l'encontre de la régie. Elle revenait sur l'accident de la fenêtre et les douleurs dont elle avait souffert. Elle indiquait être terrorisée et ne plus croire à un accident au vu des nombreux litiges qui l'opposaient à la régie et du fait que sa fenêtre était la seule à laquelle il manquait des gonds dans l'immeuble.

n. Dans le cadre de la cause C/2_____/2016, portée devant le Tribunal le 29 octobre 2016, la locataire a notamment allégué qu'elle demandait une fois de plus que les photographies de son appartement, prises sans son autorisation par l'employée de la régie, D_____, soient détruites définitivement, demande faite maintes fois auprès de la régie et restée sans réponse. Son intimité avait été violée et la violation de domicile était un crime.

o. Le 13 janvier 2017, la régie a mis en demeure la locataire de retirer la plainte pénale et les allégués figurant dans sa requête civile du 29 octobre 2016 avant le 20 janvier 2017, sous menace de résiliation du contrat de bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, au motif que ces actes comportaient des propos inadmissibles et intolérables à l'encontre de la régie.

p. Par courrier du 20 janvier 2017, la locataire a répondu que la régie était responsable de l'accident survenu le 29 juin 2016. Elle avait constaté que la régie utilisait à nouveau des méthodes violentes pour l'intimider et l'effrayer

en menaçant de résilier son contrat de bail si elle ne retirait pas sa plainte et ses allégues, ce qui constituait une menace ou une contrainte, qualifiées de "gravissimes, illicites et d'une violence inouïe". Elle persistait dans ses propos tenus à l'encontre de l'employée de la régie et précisait que l'attitude de cette dernière, visant à vouloir récupérer l'appartement pour le louer à un prix scandaleux, et sa "terrible discrimination et méchanceté" envers elle lui causaient des dommages psychiques et physiques.

q. Par avis officiel du 25 janvier 2017, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 28 février 2017, en référence à l'art. 257f CO et à sa mise en demeure du 13 janvier 2017, indiquant que pour elle la poursuite des relations contractuelles n'était plus supportable.

r. Le 1^{er} février 2017, le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière après avoir instruit la plainte de la locataire, considérant que les éléments qu'elle avait dénoncés n'étaient pas constitutifs d'une infraction pénale.

La locataire n'a pas recouru contre cette ordonnance.

s. Le 9 février 2017, la bailleresse a formé plainte pénale à l'encontre de la locataire pour diffamation, cette dernière n'ayant pas retiré ses propos considérés comme attentatoires à l'honneur.

t. Par requête du même jour, déposée par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 15 mai 2017 et portée devant le Tribunal le 13 juin 2017, la locataire a conclu à l'annulation du congé et à la restitution de son grenier.

Cette dernière conclusion n'a pas fait l'objet de la procédure de conciliation. Au sujet de l'usage du grenier, la locataire a allégué que la régie le lui avait retiré, en annonçant des travaux dans les combles, ces derniers n'ayant jamais été exécutés.

u. La régie a complété sa plainte pénale les 27 février et 13 mars 2017, la locataire ayant tenu d'autres propos, considérés comme attentatoires à l'honneur de la régie, exposés notamment dans la requête en contestation du congé.

v. Le 6 juillet 2017, le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière relativement à la plainte de la bailleresse, estimant que les propos de la locataire avaient été exposés par devant les autorités judiciaires, à même de faire la part des choses.

La régie n'a pas recouru contre cette ordonnance.

w. Par mémoire réponse du 31 août 2017, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal déboute la locataire de ses conclusions et déclare le congé valable. Elle

n'a pas conclu à l'irrecevabilité de la conclusion en restitution du grenier et ne s'est pas prononcée à ce sujet.

x. Lors de l'audience du Tribunal du 26 septembre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La locataire a déposé des écritures intitulées "plaidoiries écrites", dans lesquelles elle a conclu à l'annulation du congé, à ce que le Tribunal ordonne à la régie de lui restituer son grenier, la condamne à payer une indemnité due au non-respect de l'art. 325bis CP, dise qu'il n'y avait pas eu de mensonge concernant l'accident avec le cadre de la fenêtre et les photographies prises à son insu, exige la confirmation de la destruction de ces photographies et ordonne à la régie de procéder à sa demande en lien avec la boîte aux lettres. Elle a allégué subir des intimidations, des persécutions et des menaces de résiliation de la part de la régie, celle-ci ne visant que l'appât du gain et adoptant une attitude raciste envers elle. Elle a enfin allégué que malgré ses demandes, la régie n'avait pas mis aux normes sa boîte aux lettres, la traitant différemment de ses voisins.

Elle a produit des photographies des boîtes aux lettres et des échanges de courriers à ce sujet avec la régie.

y. Lors de l'audience du Tribunal du 29 mai 2018, le Tribunal a entendu D_____. Celle-ci a déclaré être en charge de l'immeuble en question depuis son arrivée à la régie, en 2009. Les relations avec la locataire s'étaient détériorées bien qu'elle n'ait absolument rien fait pour en arriver là et qu'elle n'ait rien contre cette locataire. Les courriers de cette dernière étaient très agressifs à son encontre. Elle n'avait jamais pris de photographie sans l'accord de la locataire. Elle s'était rendue deux ou trois fois dans l'appartement de cette dernière dans le cadre de l'exécution des travaux. C'était la locataire qui l'avait chaque fois laissée entrer. Elle n'y était jamais allée contre son gré ou à son insu. Certaines entreprises ne voulaient plus se rendre chez cette locataire car elles savaient que cela pouvait devenir compliqué et qu'elles risquaient de devoir venir témoigner au Tribunal. Les ouvriers étaient envoyés au minimum à deux chez la locataire car celle-ci déformait et amplifiait constamment leurs propos. La locataire avait déposé une plainte contre elle et la régie, ce qu'elle trouvait inacceptable et inadmissible. Son métier impliquait d'avoir des relations avec les locataires, mais avec A_____, elle ne pouvait pas faire correctement son travail. Lorsqu'elle s'était rendue chez elle pour prendre des photographies, il n'y avait pas eu de propos violents mais s'en étaient suivis des courriers virulents.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

z. A l'issue de la procédure C/2_____/2016 qui a pris fin en septembre 2018, la locataire a également obtenu satisfaction en partie s'agissant de l'exécution de travaux par la bailleuse.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 11'760 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel de la locataire, comme celui de la bailleresse ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Ils seront traités dans le même arrêt.

1.3 Il en est de même de l'appel joint formé par la bailleresse dans le délai de réponse à l'appel de la locataire (art. 313 al. 1 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in

Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

1.6 En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

1.6.1 En l'espèce, la locataire allègue dans son appel du 29 juin 2018 plusieurs faits non soumis à l'instance précédente et produit également de nouvelles pièces.

Le courrier du 13 septembre 2016 à la régie aurait pu être produit pendant la procédure de première instance. L'appelante n'a pas indiqué les motifs pour lesquels elle aurait été empêchée de le produire devant le Tribunal. Dès lors, cette pièce, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, sont irrecevables.

Le billet d'avion et le rapport de consultation médicale du mois de juin 2018, établis ultérieurement à la procédure de première instance, sont par contre recevables, et peuvent être considérés par la Cour dans la mesure de leur pertinence.

Quant aux pièces se rapportant à deux autres procédures ayant eu cours par devant la juridiction des baux et loyers (C/2_____/2016 et C/4_____/2018), produites avec les écritures du 29 juin et du 28 septembre 2018, elles seront considérées recevables, dès lors qu'elles sont connues de la Cour et de la partie adverse.

1.6.2 Il en est de même des pièces produites par la bailleuse avec ses écritures du 4 juillet 2018.

- 2.** En premier lieu, il s'agit d'examiner la recevabilité des conclusions formulées en appel par la locataire, ainsi que le grief de la bailleuse relatif à la recevabilité, en première instance, de la conclusion de la locataire en restitution du grenier.

2.1 Sauf exceptions (art. 198, 199 CPC), la procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC). Lorsque la conciliation échoue, l'autorisation de procéder est en principe délivrée au demandeur (art. 209 al. 1 et 2 CPC). Elle l'autorise à s'adresser au tribunal.

Une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le tribunal doit examiner d'office (art. 60 CPC).

Les indications qui selon la loi doivent figurer dans la demande en procédure simplifiée, notamment la désignation des parties, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 244 al. 1 lit. a-c CPC), sont fournies, dans la procédure au fond, par l'autorisation de procéder jointe à la demande.

Les conclusions de la requête de conciliation peuvent être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation. L'autorisation de procéder devra cependant mentionner les modifications opérées. L'autorité de conciliation attire par ailleurs l'attention des parties en cours de procédure sur les éventuels vices touchant leurs conclusions, en leur accordant éventuellement un délai pour rectifier l'acte (art 132 al. 1 CPC par analogie). Les conclusions de la demande doivent cependant correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 CPC al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 litt. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. lit. b CPC). Si ces conditions ne sont pas réunies, les conclusions différant de celles formulées dans l'autorisation de procéder sont irrecevables, faute d'autorisation valable de procéder, à l'exception de conclusions restreintes, évidemment admissibles (art. 227 al. 3 CPC par analogie) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et 4.3.2).

2.2 Il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur lesquels elles sont fondées (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1).

Tout changement de conclusions constitue *de facto* une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon (SCHWEIZER, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n° 14 ad art. 227 CPC).

2.3 La connexité est donnée d'emblée lorsqu'en modification des conclusions, une autre ou plus ample prétention est invoquée sur la base du même complexe de faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_255/2015 du 1^{er} octobre 2015 consid. 2.2.1 et 2.2.3).

2.4 Une fois la demande introduite au Tribunal, la demande peut être modifiée jusqu'aux débats principaux aux conditions de l'art. 227 al. 1 CPC. Lors des débats principaux, la demande peut être modifiée aux mêmes conditions et à la condition supplémentaire que la prétention nouvelle ou modifiée se fonde sur des *nova* ou

des *pseudo-nova* apportés à temps dans le procès au sens de l'art. 229 (art. 230 al. 1 CPC).

L'art. 229 al. 3 CPC prévoit que lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Ni le texte légal ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre exactement par "*jusqu'aux délibérations*". Il faut comprendre par là non le début effectif des délibérations, qui peut dépendre de l'organisation interne du tribunal et n'est pas nécessairement porté à la connaissance des parties, mais la clôture des débats principaux (après lesquels ces délibérations peuvent commencer), soit la fin des plaidoiries orales lorsqu'il y en a. Les faits et l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (arrêt du Tribunal fédéral 5A_452/2012 du 30 octobre 2012 consid. 4.2).

Si la modification de la demande n'est pas admissible, la demande modifiée doit être déclarée irrecevable.

2.5 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. Il appartient au plaideur qui entend invoquer des *nova* improprement dits en appel de démontrer la réalisation des conditions – strictes – posées par l'art. 317 CPC, en exposant les motifs pour lesquels il n'a pas été en mesure d'introduire l'allégation et/ou l'offre de preuve concernée devant le tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2).

2.6 **2.6.1** En l'espèce, la demande portée devant le Tribunal le 13 juin 2017 par la locataire diffère en ses conclusions de la requête en conciliation du 9 février 2017. En effet, la demande en restitution du grenier ne figurait pas dans cette dernière.

Cette modification de la demande soumise à conciliation ne figure pas dans l'autorisation de procéder délivrée le 15 mai 2017.

Elle n'est pas consécutive à des faits nouveaux.

S'agissant d'une modification du contrat de bail, dont la validité a été remise en cause, le chapitre II du Code des obligations, relatif à la protection contre les loyers abusifs (art. 269ss CO) est applicable, de sorte que cette question est

soumise à la procédure simplifiée, comme celle qui porte sur la contestation du congé.

Dans sa réponse du 31 août 2017 au Tribunal, la bailleuse n'a pas fait valoir que la conclusion portant sur la restitution du grenier, qui n'avait pas fait l'objet de la procédure de conciliation, n'était pas recevable. Elle n'a présenté aucun argument ni en fait, ni en droit, relativement à cet objet du litige et s'est contentée de conclure au déboutement de la locataire, en se prononçant sur la question du congé.

C'est donc à juste titre que le Tribunal est entré en matière sur cette conclusion, en admettant implicitement que la bailleuse y avait consenti.

2.6.2 Les conclusions nouvelles présentées par la locataire dans ses "plaidoiries écrites" du 26 septembre 2017, soit alors que les débats principaux étaient déjà en cours, ne pouvaient pas être prises en considération par le Tribunal, dans la mesure où elles ne se fondaient pas sur des *nova* ou des *pseudo-nova* apportés à temps dans le procès. Au demeurant, certaines pouvaient être considérées comme exclues de la compétence *rationae materiae* de la juridiction des baux et loyers.

C'est donc à bon droit que les premiers juges les ont écartées de la procédure. Toutefois, s'agissant d'une question de recevabilité, le Tribunal ne pouvait pas inclure ces conclusions dans celles pour lesquelles il avait débouté la locataire. Il devait les déclarer irrecevables dans le dispositif de son jugement.

Le jugement attaqué sera réformé sur ce point.

2.6.3 A fortiori, ces conclusions, de même que la nouvelle conclusion formulée le 29 juin 2018 en appel, visant la condamnation de la bailleuse à une indemnisation à hauteur de 50% du montant du loyer, hors charges, depuis le 1^{er} janvier 2005 jusqu'à un à trois mois après l'arrêt de la Cour, et les conclusions nouvelles prises dans le mémoire du 28 septembre 2018, sont irrecevables devant la Cour car elles ne remplissent pas les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC.

2.6.4 Quant à la modification des conclusions en validation de congé de la bailleuse, qui formule devant la Cour des conclusions subsidiaires qu'elle n'a pas prises devant le Tribunal, celles-ci peuvent être considérées recevables dans la mesure où elles sont réduites par rapport aux conclusions principales. En effet, ces conclusions subsidiaires admettent une prolongation de l'échéance du congé donné le 25 janvier 2017, du 28 février au 28 avril 2017.

2.7 Au vu de ce qui précède, la Cour examinera les conclusions relatives à la validité du congé notifié le 25 janvier 2017 et à la restitution du grenier.

- 3.** Le premier grief formulé par la bailleuse vise l'application de l'art. 257f al. 3 CO.

3.1 L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.2 et 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2).

Le motif du congé doit se rapporter à un fait ou à une situation qui a été expressément mentionné dans la protestation écrite du bailleur. La doctrine recommande avec insistance que le motif de la résiliation soit mentionné dans la formule officielle de résiliation prescrite pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux (art. 266l al. 2, 271 al. 2 *a contrario*; WESSNER, in Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI, 2^{ème} éd. 2017, n. 32 ad art. 257f CO).

Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1 à 3.4).

Le moment pour décider si un congé signifié selon l'art. 257f CO est valable est celui de la communication au locataire; les faits postérieurs sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient la bailleuse, la mise en demeure notifiée à la locataire le 13 janvier 2017 ne contient aucune référence à l'attitude générale de la locataire ou à un comportement habituel de sa part qui rendrait la poursuite du bail insupportable et que la régie lui demanderait de cesser, faute de quoi son bail serait résilié. Le courrier de mise en demeure demande uniquement à la locataire de retirer sa plainte pénale et les allégués de son mémoire du

29 octobre 2016, que la bailleresse considère comme diffamatoires et attentatoires à l'honneur de la régie.

Or, ainsi que l'ont pertinemment retenu les premiers juges, le congé notifié fondé sur l'art. 257f al. 3 CO ne pouvait l'être que sur la base des reproches formulés dans la mise en demeure préalable. Le dépôt d'une plainte pénale et d'écritures en justice est un droit qui a été exercé par la locataire. Cette dernière ne pouvait être considérée comme violant le devoir de diligence dû envers la bailleresse, du fait de son refus de retirer sa plainte et ses allégués. En outre, la personne qui se considérait lésée par le contenu desdites plainte pénale et écritures était en droit de déposer plainte également, pour que la juridiction compétente en la matière tranche, ce que la régie a fait.

Au vu de ce qui précède, le fait que la locataire n'ait pas retiré sa plainte pénale et le contenu litigieux de ses écritures ne pouvaient pas justifier le congé notifié le 25 janvier 2017 sur la base de l'art. 257f al. 3 CO.

Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point.

4. Le second grief présenté par la bailleresse s'agissant de la constatation de l'inefficacité du congé a trait à la violation de l'art. 266g CO.

4.1 Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur (LCHAT, Le bail à loyer, 3^{ème} éd. 2019, p. 914) ou une attitude propre à

discréditer son partenaire et à lui porter préjudice (WESSNER, op. cit., n. 29 ad art. 266g CO) peut constituer un motif justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO.

La résiliation prévue à l'art. 266g CO doit être motivée. S'agissant des baux d'habitations et de locaux commerciaux, un courant de la doctrine exige avec raison que les motifs soient expressément énoncés dans l'acte écrit (WESSNER, op. cit., n. 33 ad art. 266g CO et auteurs cités).

4.2 En l'espèce, le courrier annexé à l'avis officiel de résiliation du 25 janvier 2017 se réfère à la mise en demeure du 13 janvier 2017 et au courrier de réponse de la locataire du 20 janvier 2017. La régie prend note que cette dernière entend persister dans ses propos considérés comme inadmissibles et indique qu'elle dépasse les limites du tolérable, de sorte que la bailleuse estime que la poursuite de la relation contractuelle n'est plus supportable et met un terme au contrat pour le 28 février 2017.

Il y a lieu de constater que, contrairement à ce que soutient la bailleuse en appel, ce courrier ne fait pas référence à l'attitude générale de la locataire ou à un comportement habituel de sa part qui rendrait la poursuite du bail insupportable, mais bien sa persistance dans ses propos considérés comme attentatoires à l'honneur de la régie, en relation avec la mise en demeure.

Il a déjà été exposé que ce refus de retirer la plainte pénale et les allégués procéduraux ne constituait pas une violation du devoir de diligence de la locataire qui permettrait à la bailleuse de résilier le contrat pour justes motifs au sens de l'art. 257f CO.

Ce refus ne saurait pas plus constituer un juste motif au sens de l'art. 266g CO, ce d'autant plus que le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière, suite à la plainte de la régie, contre laquelle cette dernière n'a pas recouru. Dès lors, on ne saurait considérer qu'une infraction a été commise par la locataire qui pourrait justifier un juste motif au sens de cette disposition.

Par conséquent, le jugement attaqué sera confirmé s'agissant de l'inefficacité du congé notifié le 25 janvier 2017 (ch. 1 du dispositif).

- 5.** Le dernier point devant être examiné a trait à la prescription, invoquée par la bailleuse relativement à la demande de restitution du grenier, présentée par la locataire plus de dix ans après que cette dépendance lui ait été retirée.

5.1 Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, lorsque le bailleur veut majorer le loyer, il doit faire parvenir une formule officielle agréée par le canton, avec indication des motifs, au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation. La majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une

résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire (art. 269d al. 3 CO).

Ces dispositions sont de droit impératif.

Le locataire peut se prévaloir de la nullité en tout temps. Il peut uniquement être limité dans son droit, par la prescription, relativement à l'action qui découle de cette nullité (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.2.3, relativement à l'action en répétition de l'indu suite à la constatation de la nullité de la fixation du loyer initial).

En application de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état.

Cette obligation s'applique durant toute la durée du bail, aucune limite n'ayant été fixée dans le temps par le législateur.

5.2 En l'espèce, le retrait du grenier, dont il est établi qu'il faisait partie des dépendances de la chose louée, à teneur du contrat de bail, en particulier du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, consiste à l'évidence en une modification du contrat, soit de l'objet de la chose louée, au détriment du locataire.

La baillesse, qui supportait la charge de la preuve s'agissant de la validité de cette modification, n'a pas établi avoir respecté les conditions de l'art. 269d CO, précisément avoir notifié l'avis officiel de modification du bail imposé par cette disposition impérative.

Elle est par conséquent, et tant que dure le contrat, tenue par ses obligations découlant de l'art. 256 CO, à savoir notamment de mettre à disposition de la locataire l'intégralité de l'objet loué, dont fait partie le grenier.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a ordonné la restitution du grenier à la locataire.

Le jugement sera par conséquent confirmé sur ce point également (ch. 2 du dispositif).

- 6.** 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables les appels interjetés le 29 juin 2018 par A_____ et le 4 juillet 2018 par B_____ SA, ainsi que l'appel joint formé le 17 juillet 2018 par B_____ SA contre le jugement JTBL/497/2018 rendu le 31 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2955/2017.

Au fond :

Déclare irrecevables les conclusions formulées par A_____ le 26 septembre 2017 devant le Tribunal.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

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; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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 : cf. considérant 1.1.