

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29472/2002

ACJC/1292/2008

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**AUDIENCE DU LUNDI 3 NOVEMBRE 2008**

Entre

**X**\_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2008, comparant par Me François ROULLET, avocat, rue Ferdinand-Hodler 11, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile, et intimé sur appel incident,

d'une part,

et

**Y**\_\_\_\_\_, intimé et appelant sur incident, comparant par Me Tal SCHIBLER, avocat, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

### EN FAIT

Par jugement JTBL/315/2008, rendu le 3 mars 2008 et notifié par plis recommandés du 7 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a, *sur demande principale du locataire*: déclaré valables les congés notifiés le 2 décembre 2002 à X\_\_\_\_\_ pour les appartements sis au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, de l'immeuble 2-2bis, rue \_\_\_\_\_ à Genève et, *sur demande reconventionnelle du bailleur*, l'a condamné à verser à Y\_\_\_\_\_ 19'760 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> avril 2004. Les parties ont été déboutées de leurs autres conclusions.

Ce jugement est consécutif à une requête en annulation de résiliation de bail, subsidiairement en prolongation de bail, formée par X\_\_\_\_\_ et à une demande reconventionnelle de Y\_\_\_\_\_, actuel propriétaire de l'immeuble, en paiement de 41'839 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2004, au titre d'arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite pour la période courant de mars 2002 à février 2006 inclus.

X\_\_\_\_\_ appelle de cette décision par acte déposé le 23 avril 2008 au greffe de la Cour. Il conclut, ce jugement étant mis à néant, à ce que la Cour : *sur demande principale*, annule les congés notifiés le 2 décembre 2002 et relatifs aux appartements au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 2-2bis rue \_\_\_\_\_, avec suite de dépens, et, *sur demande reconventionnelle*, déboute Y\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. *Subsidiairement*, il sollicite l'ouverture de probatoires.

L'intimé Y\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et forme appel incident, sollicitant, *sur demande reconventionnelle* et avec suite de dépens, d'une part, la condamnation de X\_\_\_\_\_ à lui verser 157'000 fr. et 225'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2005 à titre de loyer et une indemnité mensuelle pour occupation illicite de 3'000 fr. dès décembre 2005 et jusqu'au jour du prononcé de l'arrêt et, d'autre part, l'évacuation de X\_\_\_\_\_ des locaux qu'il occupe encore dans l'immeuble considéré, le jugement étant confirmé pour le surplus.

X\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel incident.

Lors des plaidoiries devant la Cour, Y\_\_\_\_\_ a fait valoir que ses conclusions contenaient une erreur de plume, en ce sens que le dies a quo de l'indemnité de 3'000 fr. mensuelle était réclamée dès le 1<sup>er</sup> juin 2008. Il a en outre invoqué le fait qu'il avait déposé une demande d'autorisation tendant à la démolition/reconstruction de l'immeuble et que les squatters occupant une partie des locaux avaient récemment été évacués. Pour le surplus, les parties ont persisté dans leurs arguments et conclusions.

Les éléments suivants résultent du dossier :

---

**A. a.** Le 26 août 1994, X\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, alors propriétaire de l'immeuble sis 2-2bis rue \_\_\_\_\_ à Genève, ont conclu deux conventions, d'une teneur identique, portant l'une sur un appartement de 3 pièces au 2<sup>ème</sup> étage, l'autre sur un appartement 5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 2, rue \_\_\_\_\_, à Genève.

Ces conventions ont la teneur suivante :

"Je soussigné (soit X\_\_\_\_\_), reconnais avoir pris possession de l'appartement de 3 pièces au 3<sup>ème</sup> étage depuis le 24 août 1994 (respectivement l'appartement de 5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage dès le 16 août 1994), pour le compte de mes employés.

Monsieur A\_\_\_\_\_, propriétaire de l'immeuble précité, est d'accord de mettre à ma disposition et à bien plaie l'appartement ci-dessus, pour la somme mensuelle de 400 fr. (respectivement 600 fr.) payable à B\_\_\_\_\_ (...).

Je m'engage également à régler les frais d'eau et d'électricité auprès des Services industriels ainsi que toutes les charges communes.

Je m'engage enfin à accepter de quitter ce logement dans le mois qui suit un seul avis placardé sur la porte d'entrée et envoyé sous pli recommandé, sans condition ni indemnité.

Je m'engage à ne pas céder la présente convention en faveur d'une tierce personne et à ne pas loger une autre personne dans ce logement sans que celle-ci soit au bénéfice du même type de convention, laquelle n'est pas transmissible.

Je m'engage à ne pas causer de dommages extérieurs à l'immeuble ni à poser de banderoles ou de "sprayages".

En cas d'amélioration du logement par moi-même, je m'engage à ne pas réclamer d'indemnités et à en avertir Monsieur A\_\_\_\_\_ avant l'exécution de travaux. "

**b.** Par ailleurs, par contrat de travail du 7 décembre 1994, A\_\_\_\_\_ a confié à X\_\_\_\_\_ la conciergerie, à temps partiel, de l'immeuble sis 2, rue recte 2) \_\_\_\_\_; il n'est pas contesté qu'il lui a alors mis à disposition un appartement de 3 pièces sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble. Le salaire mensuel de X\_\_\_\_\_ était fixé à 260 fr. et la valeur de la prestation en nature, correspondant à la mise à disposition du logement, à 300 fr. Le contrat de travail prévoit un délai de résiliation de deux mois pour la fin d'un mois de la première à la neuvième année de service et de 3 mois pour la fin d'un mois, dès la dixième année.

**c.** Enfin, par convention du 3 août 1999, B\_\_\_\_\_, en charge de la gestion de l'immeuble, a autorisé X\_\_\_\_\_, à bien plaie et à titre gracieux, à utiliser le jardin de l'immeuble sis 2-2bis rue \_\_\_\_\_, jusqu'à la date à laquelle devaient commencer des travaux de rénovation du bâtiment en cause, étant précisé que X\_\_\_\_\_ était informé qu'une autorisation de rénovation et de transformation de l'immeuble avait d'ores et déjà été délivrée par le DAEL (aujourd'hui DCTI). Il est constant que les travaux autorisés, dont la nature n'a pas été précisée, n'ont finalement pas été entrepris.

---

En relation avec la conclusion de ces différentes conventions, C\_\_\_\_\_, employé de B\_\_\_\_\_ jusqu'à fin mai 2003, a expliqué que A\_\_\_\_\_ avait le projet de démolition/reconstruction relatif à l'immeuble, mais que les autorisations se faisaient attendre. Le bâtiment se trouvait dans un état de vétusté important et le propriétaire ne voulait pas engager de travaux dans l'attente de l'autorisation requise. Pour éviter que l'immeuble ne soit squatté, il avait été décidé de conclure avec X\_\_\_\_\_ des "baux de confiance" portant sur quelques appartements, X\_\_\_\_\_ devant verser un loyer et quitter les lieux dans l'hypothèse de l'obtention de l'autorisation de construire.

**B.** A\_\_\_\_\_ est décédé le 16 août 2000.

Sa succession a été répudiée et liquidée par voie de faillite, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ étant désignés comme administrateurs spéciaux de la faillite.

B\_\_\_\_\_ a continué à s'occuper de la gérance de l'immeuble.

**C.** Le 2 avril 2002, X\_\_\_\_\_ s'est plaint à B\_\_\_\_\_ d'avoir reçu un "rappel relatif aux appartements" loués. Faisant référence à un entretien du 10 mars précédent, il a rappelé qu'il avait été convenu qu'il ne paierait plus aucun loyer à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2002, ce pour une durée indéterminée, et qu'en lieu et place, il prendrait à sa charge les réparations des appartements.

X\_\_\_\_\_ relève dans ce courrier qu'en temps de pluie, l'eau entre dans les appartements, que le chauffage ne fonctionne plus, "etc."

Dans un courrier du 12 juin 2002, X\_\_\_\_\_, faisant référence à un nouvel entretien ayant eu lieu dans l'immeuble, a confirmé à la régie qu'à teneur d'un accord intervenu entre lui-même, la régie et F\_\_\_\_\_ (créancière de la succession A\_\_\_\_\_), étant donné l'état des immeubles 2-2bis rue \_\_\_\_\_, il ne paierait plus aucun loyer dès le 1<sup>er</sup> janvier 2002, qu'en échange il entreprendrait des travaux (tels que peinture, eau chaude, chauffage, électricité etc.) pour une somme équivalente à 15'600 fr. l'an et fournirait chaque année un justificatif des travaux effectués et leur prix.

Ce courrier mentionne en annexe un récapitulatif des loyers déjà versés en 2002, des factures relatives à la dératisation de l'immeuble ainsi qu'un devis. Aucune de ces annexes n'a été produite à la procédure. Sans être contesté, X\_\_\_\_\_ a toutefois allégué, dans sa requête introductive, qu'il s'était régulièrement acquitté des loyers de janvier et février 2002, ce qui résulte d'ailleurs également du décompte de régie produit par sa partie adverse, qui fait état d'un solde dû de 10 mois de loyer pour l'année 2002.

**D.** Le 3 septembre 2002, un incendie d'origine criminelle est survenu dans l'immeuble, détruisant le toit, la charpente, les combles ainsi que l'appartement de

5 pièces sis au 3<sup>ème</sup> étage et endommageant partiellement les autres appartements mis à disposition de X\_\_\_\_\_. Les dégâts ont été qualifiés "d'importants" par C\_\_\_\_\_, chargé à l'époque de la gestion de l'immeuble. A teneur d'un rapport établi par les squatters ayant par la suite investi une partie de l'immeuble, la toiture, les combles et le troisième étage de l'immeuble étaient sérieusement touchés; la seule mesure prise avait été la pose d'une bâche sur le toit, mais les gravats n'avaient pas été évacués et les travaux de consolidation de la charpente n'avaient pas été entrepris; quantité d'eau s'infiltrait ainsi dans la maison par temps de pluie. Les squatters disaient avoir évacué les gravats, sécurisé la toiture et les combles, réhabilité les appartements dévastés et effectué des travaux de rafraîchissement de l'ensemble de l'immeuble (peinture, remise en état des plafonds et parquets, électricité, plomberie, vitres, plâtre), entretenu les coursives et la cour de l'immeuble, enfin procédé au maintien d'une température constante dans l'immeuble et effectué des dératisations chaque année entre 2003 et 2006.

Le 5 septembre 2002, la régie a prié X\_\_\_\_\_ de cesser d'utiliser le jardin, la cheminée de l'immeuble risquant de s'effondrer des suites de l'incendie survenu deux jours auparavant.

Le 17 septembre 2002, la Police des constructions a constaté la présence d'une terrasse avec cabane aménagée en cuisine, publiquement exploitée dans le jardin entourant le bâtiment. Ordre a alors été donné d'interrompre immédiatement l'exploitation de ladite terrasse, interdiction que l'administration de la faillite a communiquée à X\_\_\_\_\_.

Le 18 octobre 2002, X\_\_\_\_\_ a réclamé à l'administration spéciale de la faillite paiement de 30'000 fr. au titre de dommage subi par son mobilier et ses affaires personnelles en raison de l'incendie survenu le 3 septembre 2007. Il a relevé dans son courrier que l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage avait été "ravagé", l'incendie ayant détruit tant le toit que les combles, et qu'il demeurait inutilisable. Les occupants des appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, après remise en état par ses soins, avaient en revanche pu réintégrer les lieux le 16 octobre 2002. Il avait ainsi été contraint de reloger temporairement ses employés, ce qui avait entraîné 2'150 fr. de frais, dont il réclamait également indemnisation. A cela s'ajoutaient les frais de relogement des employés qui occupaient l'appartement au 3<sup>ème</sup> étage, frais qui couraient toujours.

Relevant que le toit et la charpente de l'immeuble étaient totalement détruits, et que l'immeuble n'était protégé que par une bâche de plastique, X\_\_\_\_\_ réservait dès lors ses droits pour tout dommage qui pourrait survenir si l'administration spéciale de la faillite n'effectuait pas rapidement les travaux de remise en état nécessaire. Il sollicitait en outre que des travaux de peinture et le changement des moquettes soient rapidement effectués dans les appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, et que le chauffage, endommagé par l'incendie, soit rapidement remis en l'état.

---

Le 18 octobre 2002, X\_\_\_\_\_ a effectué un nouveau décompte de son dommage, qu'il a arrêté à 78'950 fr., montant qu'il déclarait produire dans la faillite de la succession. Ce montant comprend le relogement des occupants de l'appartement de 5 pièces du 3<sup>ème</sup> étage pour une durée approximative de 18 mois.

Devant les premiers juges, X\_\_\_\_\_ a allégué, sans toutefois étayer son dire, qu'à la suite de l'incendie ses employés auraient pu réintégrer les appartements du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage dès d'octobre 2002 à mars 2003. Les trois appartements auraient ensuite "temporairement" été occupés par des squatters dès le 9 mars 2006; lui-même aurait repris possession de l'appartement de 3 pièces au 2<sup>ème</sup> étage en décembre 2005, et l'occuperait encore actuellement, ce que Y\_\_\_\_\_ conteste.

Il ne résulte pas de la procédure que l'administration de la succession faillie ou la régie en charge de l'immeuble ait réclamé quelque loyer ou indemnité pour occupation illicite à X\_\_\_\_\_ postérieurement à mars 2002. Il n'est pas non plus soutenu qu'une telle créance à l'encontre de X\_\_\_\_\_ ait été portée à l'état de collocation dressé dans le cadre de la faillite de la succession de A\_\_\_\_\_, ni qu'elle ait été cédée à Y\_\_\_\_\_ lorsqu'il a acquis l'immeuble.

E. Le 2 décembre 2002, B\_\_\_\_\_ a :

- résilié le contrat de conciergerie de X\_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2003, joignant à la lettre de résiliation un avis officiel de résiliation de bail pour la même date, portant sur l'appartement de 3 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 2-2bis, rue \_\_\_\_\_;

- par avis officiel, déclaré résilier pour le 31 mars 2003 le bail de l'appartement de 3 pièces sis au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, motivant ce congé par le fait que l'appartement était devenu dangereux à la suite de l'incendie du 3 septembre 2002 et par le non-respect de la convention du 26 août 1994;

- informé X\_\_\_\_\_ que la convention du 26 août 1994 relative à l'appartement de 5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage était éteinte, en raison de l'impossibilité objective d'exécution, l'appartement ayant été détruit lors de l'incendie du 3 septembre 2002;

- enfin, retiré à X\_\_\_\_\_ l'autorisation accordée le 3 août 1999 d'utiliser le jardin avec effet au 31 mars 2003.

C'est le lieu de préciser que postérieurement à ces résiliations, l'immeuble 2-2bis rue \_\_\_\_\_ a été vendu aux enchères le 12 décembre 2005 et acquis à cette occasion par Y\_\_\_\_\_.

C'est également le lieu de préciser que les parties aux conventions de 1994 étaient conscientes du fait que X\_\_\_\_\_ utilisait les appartements mis à sa disposition pour y loger des employés, ainsi qu'il résulte du texte même des conventions. La procédure ne permet par ailleurs pas de déterminer quels locaux X\_\_\_\_\_ et/ou ses

---

employés occupent encore actuellement, les dires des parties à ce sujet n'étant ni concordants, ni d'ailleurs précis et les probatoires n'ayant pas porté sur le sujet. Plus spécifiquement, X\_\_\_\_\_ admet que l'appartement de 5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage a, jusqu'en 2005, été occupé par des squatters, et son dire, à teneur duquel il l'occuperait actuellement, est contesté par l'intimé.

- F. Par requêtes du 10 décembre 2002, X\_\_\_\_\_ a contesté les résiliations du 2 décembre 2002 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, sollicitant leur annulation et subsidiairement une prolongation de bail (C/29472/2002, C/29473/2002, C/29474/2002, C/29477/2002).

Ces causes sont demeurées pendantes devant la Commission de conciliation jusqu'au 19 janvier 2006, date à laquelle cette autorité a ordonné leur jonction, a déclaré valables les congés notifiés le 2 décembre 2002 avec effet au 31 mars 2003, enfin a débouté X\_\_\_\_\_ de ses conclusions en prolongation de bail. A l'appui de cette décision, la Commission a retenu qu'aucune circonstance ne permettait de considérer que les congés seraient contraires aux règles de la bonne foi. Aucune prolongation de bail ne se justifiait, dans la mesure où X\_\_\_\_\_ n'occupait pas personnellement les lieux et où il avait bénéficié d'une prolongation "de fait" de près de deux ans et demi.

Par requête du 15 février 2006, X\_\_\_\_\_ a contesté la décision de la Commission devant le Tribunal des baux et loyers, concluant *principalement* à l'annulation des congés notifiés le 2 décembre 2002 et réclamant *subsidiairement* une prolongation de bail "conforme à l'art. 272b CO".

En substance, il a fait valoir que les congés en cause avaient été donnés en rétorsion au fait qu'il a avait fait valoir de bonne foi des prétentions qui découlaient du bail. Il a par ailleurs invoqué la nullité de son engagement, pris aux termes des conventions conclues en 1994, de quitter les appartements mis à sa disposition dès première réquisition de la régie.

- G. Y\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation de la décision de la Commission de conciliation et, à titre reconventionnel, a réclamé la condamnation de X\_\_\_\_\_ à lui verser 41'839 fr. 80 au titre de loyer et d'indemnités pour occupation illicite dus à fin février 2006.

A l'appui de ses conclusions, il a fait valoir que les prétentions formulées par X\_\_\_\_\_ n'avaient pas été émises de bonne foi; plus spécifiquement, il a allégué que les appartements de 3 pièces aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de l'immeuble en cause avaient été investis à la fin de l'année 2002 par des squatters, contre lesquels plainte pénale avait été déposée. Les conventions conclues en 1994 avec X\_\_\_\_\_ devaient en outre être comprises comme une mise à disposition précaire des lieux et non comme un contrat de bail à durée indéterminée. X\_\_\_\_\_ devait enfin être condamné à verser les loyers ayant couru de mars 2002 à février 2006, l'existence

---

et la validité de l'accord conclu en avril 2002 étant contestées et X\_\_\_\_\_ n'ayant pas démontré avoir effectué les réparations auxquelles il disait s'être engagé.

- H.** Le locataire s'est opposé aux conclusions reconventionnelles. Il a allégué avoir réalisé, au 19 mai 2006, des travaux dans l'immeuble pour un montant totalisant 50'000 fr. et ayant principalement consisté en l'installation de six radiateurs dans trois appartements et de tuyauterie, en le remplacement de chaudières à gaz en 2002, notamment dans l'appartement de 3 pièces, en divers travaux de peinture et de menuiserie, ainsi qu'en le changement des vitres dans plusieurs appartements; à cela s'ajoutait la réhabilitation de 2 appartements de 3 pièces après l'incendie.

Sur le sujet, X\_\_\_\_\_ a produit une facture du 20 août 2002 de la société G\_\_\_\_\_ SA, pour un montant de 7'255 fr. 45 en relation avec le remplacement d'une chaudière à gaz, travaux qu'il indique avoir été exécutés en juillet 2002.

Les témoignages suivants ont en outre été recueillis par les premiers juges :

- H\_\_\_\_\_, monteur en chauffage, a déclaré avoir, à la fin des années 90, changé ou réparé certains radiateurs dans l'immeuble, pour un coût estimé à 6'000 fr.

- I\_\_\_\_\_, gypcier-peintre, a déclaré avoir établi pour X\_\_\_\_\_, avant 2002, un devis pour des travaux de peinture à exécuter dans deux appartements, mais n'avoir finalement pas exécuté ceux-ci.

- J\_\_\_\_\_, ingénieur, a déclaré avoir effectué des travaux dans l'immeuble, en particulier lors de deux interventions urgentes. Les travaux accomplis (représentant 10'000 fr. environ à la charge de X\_\_\_\_\_ sur une période de quinze ans) n'avaient pas fait l'objet d'une facturation séparée, mais avaient été intégrés dans la facturation relative à des travaux effectués dans un immeuble sis rue \_\_\_\_\_, dont X\_\_\_\_\_ était par ailleurs propriétaire. Il a toutefois fait état d'une facture de 200 fr. relative à l'immeuble rue \_\_\_\_\_.

- C\_\_\_\_\_, en charge de la gestion de l'immeuble jusqu'à fin mai 2003, a déclaré que X\_\_\_\_\_ avait procédé lui-même à certains travaux, en particulier à la réparation du toit et à la rénovation de certains appartements dans les combles, dans lesquels il avait installé le chauffage. En 2002, il avait été convenu que X\_\_\_\_\_ ne paierait pas de loyer "tant que la situation n'évoluait pas", compte tenu du fait qu'il avait investi plusieurs milliers de francs dans ses travaux, soit selon son souvenir 30'000 fr. environ et que le montant des loyers n'atteindrait pas cette somme.

- K\_\_\_\_\_, sous-locataire d'une arcade dans l'immeuble depuis 20 ans, a déclaré que les propriétaires successifs de l'immeuble n'avaient jamais effectué de travaux; après l'incendie, des travaux avaient été effectués par X\_\_\_\_\_, par ses ouvriers, ce parfois en présence de A\_\_\_\_\_. Ces travaux concernaient les immeubles 2-2bis rue \_\_\_\_\_ et plus spécifiquement les montées d'escaliers, la cour et certains



---

appartements; il s'agissait de travaux de peinture, de changement de fenêtres et de plomberie dans les étages.

- I. En substance, les premiers juges ont qualifié les conventions conclues pour les appartements de 3 et 5 pièces sis au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble de baux de durée déterminée soumis à une condition résolutoire, ce qui rendait inapplicables les art. 271 et 271 a CO. Le bailleur n'avait toutefois pas fait usage de la clause à teneur de laquelle le locataire s'engageait à quitter l'immeuble dans le mois d'un avis placardé sur la porte de l'immeuble ou envoyé par pli recommandé, mais avait résilié les conventions moyennant un préavis de trois mois; il était établi que les dégâts consécutifs à l'incendie du 3 septembre 2002 étaient importants et le lien entre les prétentions litigieuses du locataire et le congé était ténu. Les résiliations concernant ces deux logements étaient dès lors valables. Le locataire n'occupait plus l'appartement de 3 pièces sis au 3<sup>ème</sup> étage et admettait que celui de 3 pièces sis au 2<sup>ème</sup> étage était occupé par ses employés; aucune prolongation de bail n'était dès lors justifiée, ce d'autant plus que le locataire avait déjà bénéficié d'une prolongation de fait correspondant à la prolongation légale maximale.

L'appartement de 3 pièces au 1<sup>er</sup> étage avait été mis à disposition du locataire, pour une durée indéterminée, en raison de la conciergerie qui lui était confiée. La résiliation, donnée avec un préavis de trois mois, ne respectait pas le terme trimestriel légal, ses effets devaient être reportés au 30 mai 2003; le locataire n'avait pas démontré que cette résiliation était en lien avec les prétentions qu'il avait élevées et devait dès lors être considérée comme valable. Pour les mêmes motifs que ceux développés précédemment, aucune prolongation de bail ne se justifiait.

L'usage du jardin avait été concédé à titre gratuit; les parties n'étaient dès lors pas liées par un contrat de bail et le Tribunal des baux n'était pas compétent *ratione materiae* pour connaître de la résiliation de ce contrat.

Enfin, sur demande reconventionnelle, les premiers juges ont tenu pour établi qu'en juin 2002, le locataire et la régie avaient convenu que le premier nommé serait dispensé de payer un loyer dès le 1<sup>er</sup> janvier 2002, moyennant la prise à sa charge de travaux à hauteur de 10'500 fr. annuellement. Le locataire n'avait toutefois pas justifié avoir exécuté sa contreprestation, la facture produite et les témoignages recueillis ne permettant pas d'établir l'ampleur des travaux exécutés postérieurement à janvier 2002. Les arriérés de loyer pour la période antérieure à l'incendie étaient donc dus, le locataire ayant pu faire un usage normal des locaux mis à sa disposition. Le locataire devait dès lors s'acquitter des loyers courant de mars 2002 à septembre 2003, soit de 19'760 fr. Les baux ayant ensuite été résiliés en raison d'une impossibilité objective d'exécution, le bailleur ne pouvait en revanche prétendre à aucune indemnisation pour la période postérieure à l'incendie, soit au 3 septembre 2003.

Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. L'intimé soutient que l'appel est tardif pour avoir été déposé le 23 avril 2008 à l'encontre d'un jugement notifié aux parties par plis LSI du 7 mars 2008, la suspension des délais durant la période pascale (art. 30 LPC) ne devant pas s'appliquer aux causes relevant de la juridiction des baux et loyers, en raison du caractère simple et rapide que doit revêtir la procédure en la matière en application du droit fédéral.

A teneur de l'art. 443 LPC, le délai d'appel en matière de baux et loyers est de 30 jours. L'art. 30 LPC, applicable aux délais fixés par la LPC, à l'exclusion de ceux fixés par d'autres lois ou par le droit fédéral (ACJC/631/2004), prévoit une suspension, en particulier, du 7<sup>ème</sup> jour avant Pâques au 7<sup>ème</sup> jour après Pâques inclusivement.

A l'appui de sa position, l'intimé cite plusieurs arrêts de la Cour d'appel des prud'hommes et l'avis de MORVAN/HOFMANN (Questions choisies de procédure civile genevoise en matière de baux et loyers, in SJ 2008 II 85). Les arrêts cités, rendus dans les causes C/29706/2000 et C/27630/1999, ne sont d'aucun secours à l'intimé; ils ne font en effet que confirmer que l'art. 30 LPC ne s'applique qu'aux délais fixés par cette loi, et non par une autre loi cantonale, telle la Loi genevoise sur la juridiction des prud'hommes. L'arrêt du Tribunal fédéral cité par l'intimé (4P.239/2000), rendu sous l'angle restreint de l'arbitraire, concerne également la procédure prud'homale. La Cour a par ailleurs déjà eu l'occasion de juger, s'appuyant sur les commentateurs (BERTOSSA/GAILLARD /GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la LPC, no 3 ad art. 30 LPC) que la liste de l'art. 30 LPC était exhaustive, partant, la suspension des délais de l'art. 30 LPC était applicable en matière de baux et loyers, à l'exception des procédures d'évacuation pour non-paiement de loyer (entre autres : ACJC/1041/2007; ACJC/1142/2001; implicitement: ACJC/1133/2001). Aucune considération ne rend nécessaire un nouvel examen de la question.

L'appel respecte dès lors le délai légal de 30 jours, compte tenu de la suspension des délais durant la période pascale. Il respecte également la forme prescrite par la loi (art. 444 LPC) et sa recevabilité doit dès lors être admise.

2. Sur la demande principale en annulation de congé

L'appelant reproche aux premiers juges de n'avoir pas retenu que les congés qui lui ont été signifiés par courriers du 2 décembre 2002 étaient annulables, au motif qu'ils avaient été donnés en rétorsion aux prétentions légitimes qu'il avait fait valoir, le 18 octobre 2002, en sa qualité de locataire.

Le locataire au bénéfice d'un bail soumis à une condition résolutoire (démolition ou revente), ne peut se prévaloir de la protection des art. 271 et 271a CO, puisqu'il s'agit d'un bail de durée déterminée (ATF 121 III 260, JdT 1996 I 244).

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'intimé, cette hypothèse n'est pas réalisée. A teneur des conventions conclues le 26 août 2004 en relation avec l'appartement de 5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage et de 3 pièces au 2<sup>ème</sup> étage, l'appelant ne s'est nullement engagé à quitter les lieux au moment de la survenance d'un événement futur et incertain, tel l'octroi d'une autorisation de démolir/reconstruire ou de rénover. Le texte desdites conventions - que le premier juge a avec raison qualifiées de bail à loyer, puisqu'elles concèdent à l'appelant l'usage d'un bien immobilier moyennant paiement d'un loyer - ne contient aucun engagement de telle nature, mais stipule uniquement que le locataire quittera les lieux "dans le mois suivant un simple avis sur la porte ou par pli recommandé", ce qui constitue un accord sur les modalités de la résiliation (préavis d'un mois et notification par apposition sur la porte d'entrée ou par l'envoi d'un pli recommandé). L'existence d'une condition résolutoire convenue par ailleurs n'est pas établie, cela même si l'on retient, sur la base du témoignage de C\_\_\_\_\_, que les parties avaient à l'époque la volonté commune de régler la situation de manière provisoire, à savoir jusqu'au moment où des travaux commenceraient dans l'immeuble, étant encore rappelé qu'à l'époque de la conclusion desdites conventions, le propriétaire était déjà au bénéfice d'une autorisation de construire, dont la teneur et la portée ne résultent toutefois pas du dossier, mais que les travaux autorisés n'ont pas été effectués.

Le sort de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, concédé à titre de logement de concierge, était par ailleurs lié au sort du contrat de travail liant les parties, qui ne contient aucune clause prévoyant une condition résolutoire. Sur le sujet, les premiers juges se sont avec raison déclarés compétents, le montant du loyer étant supérieur à celui du salaire versé pour le travail de concierge.

En définitive, seule la convention relative à l'usage à bien plaire du jardin prévoit que celui-ci est concédé "jusqu'à la date à laquelle débiteront les travaux de rénovation du bâtiment", à savoir sous condition résolutoire. Toutefois, ainsi que l'ont relevé les premiers juges, cette convention ne relève pas du droit du bail, mais constitue un prêt à usage, puisque la disposition du jardin est cédée à titre gratuit. Aucune circonstance n'est pour le surplus invoquée, dont il résulterait - comme le soutient l'appelant - que la jouissance gratuite du jardin lui aurait été concédée non de manière indépendante, mais à titre d'accessoire d'un des appartements dont il disposait dans l'immeuble.

Il résulte de ce qui précède que l'appelant peut se prévaloir, s'agissant des conventions de bail conclues en relation avec les appartements sis aux 3<sup>ème</sup>, 2<sup>ème</sup> et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, de la protection accordée au locataire par les art. 271 et

---

271a CO et que le Tribunal des baux et loyers s'est à juste titre déclaré incompétent pour connaître de la cause, en relation avec l'usage gratuit du jardin.

3. Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.65/2003 du Tribunal fédéral du 23 septembre 2003, consid. 4.2.1; arrêt 4C.267/2002 du Tribunal fédéral du 18 novembre 2002, consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie selon les circonstances au moment où elle est donnée (arrêt 4C.333/1997 du Tribunal fédéral du 8 mai 1998, reproduit in Cahiers du bail [CdB] 1998 p. 104, consid. 3b p. 108; en ce sens, LACHAT, Commentaire romand, n. 12 ad art. art. 271 CO; HIGI, Commentaire zurichois, n. 153 ad art. 271 CO; contra : WEBER, Commentaire bâlois, n. 33a ad art. 271/271a CO). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives, et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêt 4A\_322/2007 du Tribunal fédéral du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, op. cit., n. 6 s. ad art. 271 CO).

En l'espèce, les résiliations du 2 décembre 2002 ont certes été notifiées quelques semaines après que l'appelant, en sa qualité de locataire, eut fait valoir des prétentions en dommages-intérêts et en exécution de travaux en date du 18 octobre 2002. Cette chronologie n'est toutefois pas à elle seule suffisante pour retenir que les conditions de l'art. 271a al. 1 litt. a CO seraient réalisées.

Les résiliations du 2 décembre 2002 relatives aux appartements sis au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> étage sont motivées par l'état de fait dangereux que présentait l'immeuble à la suite de l'incendie criminel du 3 septembre 2002, ainsi que par la non-exécution, par le locataire, de ses obligations découlant de la convention du 26 août 1994. La résiliation relative à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est quant à elle liée à la résiliation du contrat de concierge, intervenue le même jour, et motivée par un motif analogue, à savoir que "sa sécurité ne peut plus être garantie".

La violation alléguée des obligations du locataire de la convention du 26 août 1994 n'est pas davantage explicitée. La Cour constate qu'elle ne peut résulter de la mise à disposition des appartements litigieux à des employés de l'appelant, cette situation étant connue du propriétaire de l'époque et explicitement évoquée dans la

convention précitée, ainsi qu'il résulte du texte même de celle-ci. Cela ne suffit toutefois pas pour admettre le caractère abusif des résiliations, le bailleur ayant également motivé ceux-ci par l'impossibilité objective d'exécution, respectivement l'état dangereux des lieux. L'appelant admet que l'incendie du 3 septembre 2002 a causé d'importants dégâts à l'immeuble. Il a ainsi lui-même fait état, dans son courrier à la régie du 18 octobre 2002, du fait que le toit de l'immeuble, la charpente et les combles étaient complètement détruits, que les appartements étaient ainsi exposés à d'importantes infiltrations d'eau lors des intempéries, et que l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage avait été complètement ravagé. L'importance des dégâts a par ailleurs été confirmée par les témoins C\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_; elle résulte également de la liste des travaux que les squatters qui ont ultérieurement occupé l'immeuble (dont l'appartement du 5<sup>ème</sup> étage présentement litigieux) disent avoir dû effectuer pour sécuriser les lieux.

Dans ces conditions, le motif de résiliation indiqué par le bailleur à l'appui des résiliations n'apparaît pas avoir été un prétexte invoqué en réponse aux prétentions élevées par le locataire le 18 octobre 2002. Au contraire, l'exécution était objectivement devenue impossible, en raison des conséquences de l'incendie, en ce qui concernait l'appartement sis au 3<sup>ème</sup> étage. Pour les appartements du 2<sup>ème</sup> et du 1<sup>er</sup> étage, il apparaît pour le surplus légitime que le bailleur n'ait pas voulu maintenir les baux, au regard de la responsabilité qu'il était susceptible d'encourir en raison de l'état dangereux résultant d'un incendie important survenu dans un immeuble par ailleurs vétuste et souffrant déjà d'un important manque d'entretien.

La validité des résiliations relatives aux appartements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage a ainsi été admise à juste titre.

L'appelant ne conteste en outre pas, devant la Cour, la décision du premier juge en tant qu'elle lui refuse toute prolongation de bail, ce qui dispense la Cour de revoir cette question.

#### **4. Sur la demande reconventionnelle**

En première instance, l'intimé s'est borné, à titre reconventionnel, à réclamer à l'appelant paiement de 41'839 fr. avec intérêts au titre de loyer et d'indemnités pour occupation illicite, pour la période courant de mars 2003 à février 2006, sans formuler aucune conclusion en relation avec la période postérieure à fin février 2006. Devant la Cour, il a amplifié sa demande reconventionnelle en invoquant non seulement l'écoulement du temps, mais encore en procédant à une nouvelle évaluation de son dommage (respectivement de la valeur locative des appartements litigieux) sur la base d'une offre de location qui lui aurait été faite en juin 2008.

Ce procédé n'est pas admissible au regard de l'art. 312 LPC, applicable en matière d'appel ordinaire et l'amplification de la demande reconventionnelle en appel n'est ainsi pas recevable.

Quoi qu'il en soit de sa recevabilité, la demande amplifiée n'est au demeurant pas fondée, ainsi qu'il résulte des considérants qui vont suivre.

Les premiers juges ont condamné l'appelant au versement d'un arriéré de loyer de 19'760 fr. pour la période antérieure à l'incendie.

Cette décision ne saurait être confirmée.

En effet, d'une part, l'appelant relève avec raison que le Tribunal a, par inadvertance manifeste, retenu que l'incendie avait eu lieu le 3 septembre 2003, alors que celui-ci s'est produit le 3 septembre 2002. Il résulte par ailleurs de la procédure et en particulier du relevé de compte établi par la régie et produit par l'intimé, que les loyers des mois de janvier et février 2002 avaient été réglés. A la date de l'incendie, les loyers échus et non payés pour 2002 représentaient ainsi, pour l'appartement de 5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage, 7 mois à 600 fr. ou 4'200 fr.; pour l'appartement de 3 pièces au 2<sup>ème</sup> étage, 7 mois à 400 fr. ou 2'800 fr. et, pour l'appartement de concierge du 1<sup>er</sup> étage, 7 mois à 40 fr. (différence entre le salaire de 260 fr et la valeur de l'appartement en 300 fr.), soit 280 fr. Le montant total des loyers dus pour la période antérieure à l'incendie représente ainsi 7'280 fr. (et non 19'760 fr.).

L'appelant fait valoir qu'en juin 2002, il a été dispensé du paiement de tout loyer avec effet rétroactif dès le mois de janvier 2002, moyennant qu'il prenne à sa charge des travaux dans l'immeuble. Entendu sur le sujet, le témoin C\_\_\_\_\_ a confirmé tant l'existence que la teneur de cet accord, exposant qu'il avait alors été convenu que l'appelant "ne paye pas de loyer tant que la situation n'évoluait pas et du fait qu'il avait investi plusieurs milliers de francs (soit environ 30'000 fr.) dans ses travaux". La qualité de la régie en charge de l'immeuble pour conclure un tel accord ne saurait être niée, celle-ci étant intervenue comme représentante directe du bailleur, à savoir de la succession faillie. A cela s'ajoute que ni la régie, ni l'administration spéciale de la succession faillie, n'ont réclamé paiement de quoi que ce soit à l'appelant postérieurement à fin février 2002, ce qui vient renforcer le dire de l'appelant en relation avec l'accord allégué. Enfin, sur la période de huit mois courant de janvier à août 2002, l'appelant s'est acquitté de deux mois de loyers et il a exposé en relation avec les travaux effectués dans l'immeuble en juillet 2002 par l'entreprise G\_\_\_\_\_, un montant supérieur à celui du loyer dû rappelé ci-dessus, respectant ainsi son engagement de continuer à prendre à sa charge des travaux importants dans l'immeuble.

Au demeurant, les loyers jusqu'à la survenance de l'incendie auraient été dus à l'ancien propriétaire de l'immeuble et l'intimé n'allègue ni ne justifie par pièces qu'ils auraient fait l'objet d'une cession de la succession faillie en sa faveur.

Compte tenu de ce qui précède, la condamnation de l'appelant à verser un arriéré de loyer n'est pas justifiée et sera annulée.

---

Pour la période postérieure à l'incendie, les premiers juges ont avec raison rejeté la demande en paiement. En effet, d'une part, l'intimé s'est lui-même prévalu d'une impossibilité objective d'exécution en relation avec les objets loués, résultant de l'incendie du 3 septembre 2002. Il ne saurait ainsi ni prétendre réclamer un loyer pour un objet qu'il admet lui-même objectivement ne pas pouvoir mettre à disposition du locataire, ni sérieusement soutenir qu'il a subi un dommage du fait d'une éventuelle occupation illicite des lieux, ni enfin prétendre qu'il aurait pu les relouer à un tiers, que ce soit pour le loyer initialement convenu avec l'appelant ou à un meilleur prix. Comme indiqué ci-dessus, la convention conclue en juin 2002 libérait par ailleurs de toute manière l'appelant du paiement d'un loyer et l'intimé ne justifie pas s'être fait céder par la succession faillie une quelconque créance en relation avec la période antérieure à l'acquisition de l'immeuble par ses soins.

5. L'intimé réclame enfin que la Cour ordonne l'évacuation de l'appelant de "tous les locaux qu'il occupe encore" dans l'immeuble.

A défaut de préciser de quels locaux il s'agit, précision indispensable pour permettre le prononcé d'un arrêt permettant une exacte exécution forcée, la conclusion est irrecevable et le Tribunal des baux et loyers n'y a, à juste titre, pas donné suite.

6. Il résulte de ce qui précède que l'appel principal est partiellement fondé, alors que l'appel incident est pour partie irrecevable, subsidiairement infondé.

Chacune des parties sera dès lors condamnée au paiement d'un émolument d'appel.

\* \* \* \* \*

### **PAR CES MOTIFS**

#### **LA COUR :**

##### **A la forme :**

Déclare recevables tant l'appel principal interjeté par X\_\_\_\_\_ que l'appel incident interjeté par Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/315/2008, rendu le 3 mars 2008 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29472/2002-5-B.

Déclare irrecevable l'amplification des conclusions reconventionnelles de Y\_\_\_\_\_ devant la Cour.

##### **Au fond :**

Confirme le jugement entrepris en tant qu'il statue sur la demande principale en annulation de congé.

L'annule en tant qu'il statue sur la demande reconventionnelle et déboute Y\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions reconventionnelles.

Condamne tant X\_\_\_\_\_ que Y\_\_\_\_\_ au paiement d'un émolument d'appel de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

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

Le président :

François CHAIX

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 indéterminée.*