

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1009/2018

ACJC/1842/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 DECEMBRE 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, _____, _____ (Espagne), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 février 2019, comparant par Me Claude ABERLE, avocat, route de Malagnou 32, 1208 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____ **et Madame C**_____, intimées, comparant par Me Annette MICUCCI, avocate, rue du Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.12.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/141/2019 du 11 février 2019, reçu par les parties le 19 février 2019, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de ses conclusions en prolongation de bail (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que le terrain loué n'était pas un local commercial, le contrat de bail prévoyant la mise à disposition d'un emplacement sur lequel il était prévu que le locataire implante une construction provisoire. De surcroît, le Tribunal a jugé que, dans la mesure où le bail avait été conclu pour une durée déterminée de quinze ans, jusqu'au 31 décembre 2018, l'on ne se trouvait pas dans le cas de figure jurisprudentiel évoqué dans l'ATF 98 II 199, à savoir celui d'un terrain loué pour une durée indéterminée sur lequel le locataire avait installé, au su du bailleur, une construction coûteuse, en pouvant compter que le bail ne serait pas résilié dans un avenir proche. Ainsi, la protection contre les congés des art. 271 et suivants CO ne s'appliquait pas en l'espèce, de sorte que le bail n'était pas susceptible d'être prolongé.

- B. a.** Par acte expédié le 21 mars 2019 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut :

- «préalablement et principalement», à ce que la Cour «constate la suspension ex lege de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement querellé»;
- «préalablement et subsidiairement» à la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement querellé;
- Principalement, à ce que la Cour renvoie la cause devant le Tribunal et déboute les parties de toutes autres ou plus amples conclusions;
- Subsidiairement à ce que la Cour lui accorde une «première prolongation de la durée maximale légale» et déboute les parties de toutes autres ou plus amples conclusions.

b. Dans leur réponse du 23 avril 2019, C_____ et B_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris et à son exécution anticipée.

c. Les parties ont été avisées le 14 juin 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 10 janvier 2004, D_____ SA, baillesse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un emplacement d'environ 670 m² sur la parcelle n° 1_____ sise sur la commune de E_____ (GE).

Le contrat prévoyait que l'emplacement était loué aux fins d'être «utilisé pour l'implantation d'une construction provisoire destinée au stockage de matériel et/ou utilisée en tant que bureaux, à l'exclusion de toute autre destination».

Le loyer annuel a été fixé à 15'000 fr. et il était prévu qu'il serait adapté suivant l'évolution de l'Indice genevois des prix à la consommation.

Le contrat a été conclu pour une durée de quinze ans, du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2018.

Un article du bail intitulé «renouvellement» prévoyait : «Après la période de 15 ans (au 31 décembre 2018), si les augmentations selon l'indice genevois des prix à la consommation ont été faites, le bail pourra être reconduit pour 1 (un) ans avec l'accord des deux parties puis reconduit, année après année, sauf dénonciation, respectant l'échéance d'un an, par le locataire ou le bailleur».

b. Par la suite, le terrain est devenu la propriété de B_____ et de F_____. Au décès de ce dernier, en avril 2013, C_____ lui a succédé.

c. Le locataire a fait installer environ 25 containers sur le terrain, en vue d'exploiter des bureaux.

d. Dès le mois de janvier 2009, A_____ a loué ces bureaux à la société G_____ SARL, dont il est associé-gérant, pour un loyer annuel de 31'000 fr.

e. Le loyer du terrain n'a jamais été modifié depuis la conclusion du bail et est ainsi resté fixé à 15'000 fr.

f. Par courrier et avis officiel du 18 décembre 2017, C_____ et B_____ ont déclaré résilier le bail pour le 31 décembre 2018.

g. A_____ a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, par requête du 17 janvier 2018.

L'affaire a été déclarée non conciliée lors de l'audience de ladite Commission du 6 juin 2018 et elle a été portée devant le Tribunal le 5 juillet 2018.

A_____ a conclu subsidiairement à une prolongation de bail, alléguant rechercher activement, mais en vain, un terrain de remplacement.

h. Dans leur réponse du 4 octobre 2018, C_____ et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête et, subsidiairement, au déboutement du locataire de toutes ses conclusions. Elles ont allégué que l'avis officiel de résiliation de bail du 18 décembre 2017 ne visait qu'à rappeler au locataire l'échéance du bail, s'agissant d'un contrat de durée déterminée, et à lui indiquer qu'elles n'avaient pas l'intention de lui proposer un renouvellement, les augmentations de loyer selon l'indice genevois des prix à la consommation n'ayant au demeurant pas été effectuées. Elles ont par ailleurs considéré que, s'agissant d'un terrain non bâti, la disposition relative à la prolongation du bail ne s'appliquait pas.

i. Lors de l'audience du 4 décembre 2018 du Tribunal, A_____ a déclaré rechercher un terrain de remplacement depuis le mois de janvier 2018, toujours en vain. Etant par ailleurs âgé de 70 ans, il avait confié la gestion de l'entreprise G_____ SARL à sa fille.

C_____ et B_____, ont déclaré qu'elles souhaitaient disposer du terrain, notamment pour garer des véhicules ensuite de la rénovation d'un bâtiment sur le terrain adjacent.

j. Par écritures du 15 janvier 2019, A_____ a renoncé à invoquer l'annulation du congé, retirant ainsi ses conclusions y relatives, mais a persisté à solliciter l'octroi d'une «première prolongation de la durée maximale légale».

Le même jour, C_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

k. A_____ a répliqué le 31 janvier 2019 et C_____ et B_____ ont dupliqué le 4 février 2019, sur quoi la cause a été gardée à juger.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 92 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du terrain s'élève à 15'000 fr.

Le locataire sollicitant en l'espèce une prolongation de la durée maximale légale, que ce soit quatre ou six ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 En application de l'art. 315 al. 1 CO, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision de première instance.

- 2.** L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que le bail portait sur un terrain loué en vue d'un usage commercial et de lui avoir par conséquent refusé toute prolongation de bail.

2.1 Conformément à l'art. 18 al. 1 CO, confronté à l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 et consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 118 II 365 consid. 1; 112 II 337 consid. 4a).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1), il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre selon l'application du principe de la confiance (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 et consid. 3.1). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2). L'application du principe de la confiance est une question de droit.

2.2 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. Les baux portant sur d'autres immeubles (terrains nus, places de parking, places d'amarrage) ne peuvent pas être prolongés (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, pages 993 et 994).

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. 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 II 208 consid. 2b).

2.3 Selon la jurisprudence, le bail d'un terrain nu n'équivaut pas, d'ordinaire, à la mise à disposition de locaux, cela même si le locataire est autorisé à installer des constructions mobilières qui comporteront des volumes fermés (ATF 98 II 199 consid. 4).

Le Tribunal fédéral a appliqué ce principe dans le cas d'un terrain loué pour y pratiquer le commerce des véhicules d'occasion, alors que le locataire, avec l'assentiment du bailleur, avait installé un petit chalet (arrêt du Tribunal fédéral 4C.167/1996 du 5 septembre 1996 consid. 2).

Il a jugé de manière identique dans le cas où le bailleur avait autorisé le locataire à installer des conteneurs sur un terrain nu, soit ce qu'il définissait comme de vastes caisses qu'il est en principe possible de déplacer en vue de les installer dans un autre lieu et qui sont posées sur des socles en béton. En application des jurisprudences précitées et de l'art. 677 al. 1 CC relatif aux constructions mobilières, le Tribunal fédéral a retenu dans ce cas que, d'après l'accord des parties, le bailleur ne deviendrait pas propriétaire des conteneurs. Ainsi, il a jugé que les conteneurs et les locaux que ceux-ci renferment ne se confondaient pas avec l'objet du bail, de sorte que ce dernier n'était pas devenu un bail de locaux commerciaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2007 du 17 avril 2007 consid. 4.1).

La Cour de justice a également jugé que les dispositions protectrices contre les congés ne s'appliquaient dans un cas où un bailleur avait remis à bail la jouissance d'un petit terrain, pour y effectuer une activité commerciale, mais ne comprenant aucune construction ni local plus ou moins fermé (ACJC/554/2010 du 17 mai 2010 consid. 4.4).

2.4 En l'espèce, les intimées ont remis à bail à l'appelant la jouissance d'un terrain, pour y entreposer du matériel et/ou effectuer une activité commerciale. Ce terrain ne comprenait aucune construction ni local plus ou moins fermé.

Selon le libellé du bail concernant la destination des locaux, la construction que l'appelant était autorisé à y ériger était provisoire. Le locataire pouvait y entreposer du matériel et l'utiliser comme bureaux.

Dans ces conditions, au regard des jurisprudences précitées, les constructions érigées par l'appelant en application du contrat ne sauraient être considérées comme des espaces fixés durablement au sol. En effet, ce dernier y a fait installer des conteneurs, soit de vastes caisses qu'il est possible de déplacer en vue de les installer dans un autre lieu et qui sont posées sur des socles en béton. Ceux-ci y sont provisoires, conformément à ce qui était prévu dans le bail. Ainsi, en

applications de l'art. 677 al. 1 CC, les intimées ne sont pas devenues propriétaires de ces installations et elles ne se confondent pas avec l'objet du bail, de sorte que ce dernier n'est pas devenu un bail de locaux commerciaux.

Peu importe à cet égard que le contrat mentionne les Conditions générales applicables aux locaux commerciaux dans le canton de Genève. Cette mention ne saurait en effet, à elle seule, transformer un terrain nu en local commercial. Les jurisprudences citées par l'appelant à ce sujet traitent par ailleurs d'une question différente, sans lien avec le cas d'espèce, à savoir la validité de clauses inhabituelles insérées dans des conditions générales prérédigées et les conditions selon lesquelles une telle clause peut être opposable au cocontractant. Ces considérations ne sont pas pertinentes en l'espèce et l'intimé ne peut en inférer que la mention de Conditions générales relatives à des locaux commerciaux dans un contrat de location d'un terrain nu entraîne l'application de toutes les règles relatives aux locaux commerciaux.

Au vu de ce qui précède, l'objet du contrat litigieux ne peut être considéré comme un local commercial, de sorte qu'une prolongation du bail est exclue.

Par ailleurs, l'application que le Tribunal a fait de l'ATF 98 II 195 est conforme à l'esprit de cette jurisprudence. En effet, le Tribunal fédéral avait retenu qu'il n'était pas exclu d'appliquer par analogie les règles sur la prolongation de bail à un contrat de location d'un terrain comportant une construction mobilière dans des cas particuliers. Il citait ainsi l'exemple d'un bail de durée indéterminée portant sur un terrain sur lequel le locataire avait érigé une construction coûteuse au su du bailleur, pouvant compter que le bail ne serait pas résilié dans un avenir proche. Il avait cependant écarté cette application analogique dans le cas qu'il traitait, soit un contrat de durée déterminée de dix ans, période qu'il a jugé suffisante pour que le locataire amortisse les constructions mobilières et recherche un terrain de remplacement.

Dans le présent cas, le contrat a été conclu pour une durée de quinze ans, soit une durée supérieure à celle retenue dans l'arrêt susmentionné, de sorte qu'une application analogique de la solution envisagée par le Tribunal fédéral n'est pas envisageable.

2.5 Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 mars 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/141/2019 rendu le 11 février 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1009/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 supérieure ou égale à 15'000 fr.