



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/28095/2017

ACJC/191/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 11 FEVRIER 2019**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 juillet 2018, comparant par Me Olivier CARRE, avocat, place Saint-François 8, case postale 5616, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant par Me Eve DOLON, avocate, rue Etienne-Dumont 6-8, 1204 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2019.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/707/2018 du 31 juillet 2018, expédié pour notification aux parties le 7 août 2018, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête en contestation du congé formée par A\_\_\_\_\_ contre B\_\_\_\_\_ concernant le congé notifié le 31 octobre 2017 pour le 30 avril 2018 portant sur le local sis 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens le local en cause (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que le contrat de sous-location liant les parties ne portait pas sur des locaux commerciaux, mais sur des locaux exclusivement destinés à de l'entreposage, des loisirs et du bricolage, de sorte que les locaux en cause ne bénéficiaient pas de la protection contre les congés instituée par les art. 271 et ss CO.

Même à admettre l'application des dispositions protectrices contre les congés, la résiliation n'était pas annulable, au sens de l'art. 271a al. 1 let. e CO, le premier congé nul pouvant être répété. Le congé n'était également pas annulable, selon l'art. 271 CO, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas rendu vraisemblable un comportement contraire aux règles de la bonne foi de B\_\_\_\_\_. Par ailleurs, aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée à A\_\_\_\_\_, motif pris de la détérioration des relations entre les parties depuis 2015 et en raison de l'absence de toutes preuves de recherche de locaux de remplacement.

Le sous-locataire ne disposant plus d'aucun titre l'autorisant à occuper les locaux, son évacuation devait être prononcée.

Pour le surplus, le Tribunal a rejeté la conclusion du sous-locataire en production des livres de caisse complets des cinq dernières années, ainsi que des justificatifs comptables y relatifs.

- B. a.** Par acte expédié le 14 septembre 2018 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement. Il a conclu à l'annulation de celui-ci et subsidiairement au renvoi de la cause en première instance et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, B\_\_\_\_\_ devant être invité à produire un décompte de charges, accompagné de l'ensemble des pièces justificatives.

Concernant le caractère non commercial des locaux, A\_\_\_\_\_ a pour l'essentiel fait part de sa propre interprétation de la situation, soutenant une constatation inexacte des faits, en raison d'une instruction insuffisante du dossier. Il a fait valoir que le congé était contraire aux règles de la bonne foi, B\_\_\_\_\_ n'ayant pas

démontré à quel but il entendait affecter les locaux. Par ailleurs, le congé était annulable dès lors qu'une précédente résiliation, nulle, lui avait été notifiée.

**b.** Dans sa réponse du 4 octobre 2018, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

Il a soutenu que le contrat de sous-location avait été conclu dans le même but que le contrat de bail principal, soit à des fins non commerciales.

**c.** Par réplique du 25 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

**d.** Par courrier du 29 octobre 2018, B\_\_\_\_\_ a renoncé à dupliquer.

**e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 31 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Le 1<sup>er</sup> juin 2006, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, bailleurs principaux, ont remis à bail à B\_\_\_\_\_, locataire principal, un hangar sis 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_.

Les locaux sont destinés à de l'entreposage, des loisirs et du bricolage.

**b.** Le contrat a été conclu pour une durée de deux ans, du 1<sup>er</sup> juin 2006 au 31 mai 2008, et s'est depuis lors renouvelé d'année en année. Le préavis de résiliation est de six mois.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé à 1'000 fr.

**c.** Peu de temps après le début du bail, B\_\_\_\_\_ a conclu des contrats de sous-location oraux avec trois personnes, dont A\_\_\_\_\_.

Il a été convenu que B\_\_\_\_\_ et chacun des trois sous-locataires disposeraient d'un espace privé dans le hangar, et partageraient un espace commun.

Le sous-loyer mensuel a été fixé à 250 fr. par occupant, auquel s'ajoutait une somme de 50 fr. destinée à couvrir les frais, investissements ou achats communs qu'ils souhaitaient effectuer pour les locaux, ainsi que les frais d'électricité et d'assurance responsabilité-civile.

**d.** A\_\_\_\_\_ souffre de troubles dépressifs récurrents et de migraines et bénéficie d'une rente-invalidité. Il se rend dans les locaux lorsque sa santé le lui permet, pour y effectuer des travaux de mécanique et de bricolage.

**e.** B\_\_\_\_\_ et les deux autres sous-locataires se rendent dans les locaux lors de leur pause déjeuner, ou à la fin de leur journée de travail, pour bricoler, se retrouver ou prendre l'apéritif.

**f.** Divers travaux d'aménagement ont été effectués dans les locaux, et en 2011, B\_\_\_\_\_ et les trois sous-locataires ont acheté en commun un lift pour voiture.

**g.** A tout le moins à partir de 2015, les relations entre les occupants du hangar se sont détériorées. En particulier, au printemps 2016 un litige est survenu entre B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, le premier ayant découvert que le second avait installé une culture hydroponique de cannabis dans une partie des locaux qu'il avait privatisée. B\_\_\_\_\_ a immédiatement démonté l'intégralité de l'installation en question, en l'absence de A\_\_\_\_\_, et lui a laissé une note lui indiquant qu'ils devaient discuter de la situation.

Il a précisé que suivant la tournure que prendrait la discussion, A\_\_\_\_\_ devrait chercher des locaux de remplacement.

**h.** Par ailleurs, en automne 2016, une altercation physique est intervenue entre A\_\_\_\_\_ et l'un des deux autres sous-locataires.

**i.** Enfin, les parties se sont également opposées à réception par B\_\_\_\_\_ de la facture d'électricité pour la période du 7 octobre 2015 au 4 octobre 2016, laquelle s'élevait à 3'600 fr., alors qu'elle avoisinait usuellement une centaine de francs. Selon B\_\_\_\_\_, cette augmentation était directement liée à l'installation hydroponique de A\_\_\_\_\_ ce que celui-ci a contesté, notamment par SMS du 26 novembre 2016, expliquant que l'augmentation était en réalité due à l'utilisation accrue de chauffages électriques dans les locaux par l'ensemble des occupants.

**j.** Par courrier du 22 mars 2017, B\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de sous-location de A\_\_\_\_\_ pour le 30 juin 2017. Il a expliqué qu'il s'agissait d'une demande des bailleurs principaux.

**k.** Par courrier du 30 juin 2017, A\_\_\_\_\_ a fait valoir la nullité de la résiliation de son contrat de sous-location, faute d'une part pour B\_\_\_\_\_ d'avoir fait usage d'un avis officiel de résiliation, et d'autre part d'avoir respecté le délai de résiliation de six mois applicable au vu, selon lui, du caractère commercial du contrat de sous-location.

**l.** Par avis officiel de résiliation du bail du 31 octobre 2017, B\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de sous-location de A\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2018.

**m.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée le 22 janvier 2018, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 21 février 2018.

A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal constate la nullité du congé du 31 octobre 2017, subsidiairement l'annule et plus subsidiairement lui octroie une prolongation

judiciaire du bail de six ans, invite B\_\_\_\_\_ à produire un décompte de charges pour toute la période écoulée jusqu'à la date de l'injonction, accompagné de toutes pièces justificatives, invite B\_\_\_\_\_ à s'abstenir de toutes agressions, physiques ou psychologiques, envers lui, de toutes brimades, de tous blocages d'accès, de tous remue-ménages dans ses effets, outillages et stocks, ainsi que de tout dénigrement auprès de tiers, et prononce les deux dernières conclusions sous la menace des sanctions de l'art. 292 du Code pénal.

A\_\_\_\_\_ a allégué, en substance, qu'il était la cible de nombreuses brimades de la part de B\_\_\_\_\_ et des deux autres sous-locataires. En particulier, ces derniers n'avaient cessé de mettre du désordre dans ses affaires, sans égard pour les matériaux fragiles. Il a par ailleurs été victime d'une altercation physique et menacé de dénonciation auprès de l'assurance-invalidité. A cet égard, il a précisé que s'il était effectivement au bénéfice de prestations de l'assurance-invalidité, une activité occupationnelle dans l'atelier litigieux était médicalement recommandée. S'agissant de sa consommation de cannabis, elle était médicalement autorisée, de sorte que les reproches de B\_\_\_\_\_ n'étaient pas justifiés. Enfin, il a expliqué qu'il lui serait particulièrement difficile de trouver des locaux de remplacement équivalents, à proximité de Genève, étant précisé qu'il avait partiellement aménagé et équipé les locaux à ses frais, au fil des années, et que certaines des installations étaient difficilement déplaçables.

**n.** Dans sa réponse du 22 mars 2018, B\_\_\_\_\_ a principalement conclu à ce que le Tribunal déboute A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, valide le congé du 31 octobre 2017 et dise qu'il n'y a pas lieu à une prolongation du contrat de sous-location. Reconventionnellement, il a conclu à ce que le Tribunal ordonne à A\_\_\_\_\_ de quitter les lieux au plus tard le 30 avril 2018 et prononce son évacuation.

B\_\_\_\_\_ a soutenu que tant le contrat de bail principal que le contrat de sous-location portaient sur des locaux destinés à de l'entreposage, des loisirs et du bricolage. Il n'y était ainsi exercé aucune activité commerciale, ni par A\_\_\_\_\_, ni par aucun des autres occupants. Par ailleurs, si les relations s'étaient effectivement péjorées depuis 2015 avec A\_\_\_\_\_, c'était en raison du comportement de ce dernier, qui agissait de façon chicanière, notamment en détruisant des aménagements intérieurs. En tout état, les parties ne se croisaient pas puisque leurs horaires d'utilisation des locaux différaient, de sorte que les allégations de A\_\_\_\_\_ d'éventuelles brimades à son encontre étaient infondées.

Pour le surplus, B\_\_\_\_\_ a expliqué avoir été particulièrement choqué en découvrant la culture hydroponique de cannabis de A\_\_\_\_\_, au vu notamment du risque d'une part de voir le contrat de bail principal résilié, d'autre part d'être inquiété pénalement. B\_\_\_\_\_ avait ainsi informé E\_\_\_\_\_ de la situation, lequel lui avait indiqué qu'il ne tolérerait aucune activité illégale dans les locaux, et qu'il

lui appartenait de gérer ce problème. Au-delà de cette problématique, B\_\_\_\_\_ a allégué que A\_\_\_\_\_ aurait également volé de l'essence dans la citerne des voisins, ce qui avait provoqué l'altercation physique entre le demandeur et l'un des deux autres sous-locataires. S'en était suivi le conflit lié à la facture d'électricité qui avait augmenté de 1000% depuis l'installation par A\_\_\_\_\_ de la culture hydroponique de cannabis. Au vu de tous ces éléments, B\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il n'avait pas eu d'autre choix que de mettre un terme au contrat de sous-location.

**o.** Par mémoire de réponse sur demande reconventionnelle du 28 mai 2018, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal déboute B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Il a expliqué qu'il était au bénéfice d'une formation dans le domaine de l'automobile, de la mécanique et de la carrosserie, et qu'il exerçait ainsi dans les locaux une petite activité commerciale, ce qui était autorisé par l'assurance-invalidité, essentiellement dans ce domaine, contre rémunération. Au demeurant, il disposait d'équipements professionnels dans les locaux, ce qui venait attester du caractère commercial de son activité. Selon lui, B\_\_\_\_\_ et les deux autres sous-locataires exerçaient également une activité à caractère commercial dans les locaux. Enfin, A\_\_\_\_\_ a rappelé que sa consommation de cannabis était médicalement autorisée et a allégué qu'il avait également envisagé une culture de cannabis en sa forme légale dans les locaux, pour sa consommation médicalement prescrite mais également afin d'écouler le surplus dans les circuits commerciaux qui se mettaient en place à cet égard.

**p.** Par courrier du 29 mai 2018, A\_\_\_\_\_ a sollicité la production des livres de caisse complets pour les cinq dernières années, ainsi que des justificatifs comptables y relatifs, l'organisation d'un transport sur place ainsi qu'une expertise technique s'agissant de la problématique liée à la prétendue surconsommation électrique qui lui était reprochée.

**q.** Lors de l'audience du 15 juin 2018 du Tribunal, les parties ont sollicité l'audition de témoins et B\_\_\_\_\_ a déposé une pièce complémentaire, soit un courrier de E\_\_\_\_\_ daté du 14 juin 2018 attestant du caractère non commercial du contrat de bail principal.

Pour le surplus, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

A\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il exerçait dans les locaux une activité commerciale lui rapportant environ 600 fr. par mois et qu'il n'établissait pas de facture à l'attention de ses huit ou dix clients réguliers. Son activité consistait principalement à réparer et restaurer de vieux véhicules, entretenir des véhicules et des bateaux, construire des lampes et fabriquer des meubles. B\_\_\_\_\_ et son frère, également sous-locataire des locaux faisaient du stockage et du bricolage dans les locaux, pour eux-mêmes ou pour des tiers, sans que cela ne relève d'une activité commerciale.

Il s'agissait uniquement de loisirs. S'agissant de la plantation de cannabis, A\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle n'avait jamais été "en fonction". Les quelque vingt-cinq petits pots qui se trouvaient effectivement dans les locaux étaient uniquement destinés à son usage personnel, sans aucune connotation commerciale. Enfin, A\_\_\_\_\_ a indiqué avoir recherché en vain dans le canton de Genève un garage ou un local de remplacement, d'environ 25 m<sup>2</sup> et pour un loyer mensuel de l'ordre de 300 fr.

B\_\_\_\_\_ a déclaré que dans la mesure où le contrat de bail principal excluait toute activité commerciale, il avait sous-loué les locaux pour la même destination que celle prévue par le bail principal, ce qu'il avait précisé à A\_\_\_\_\_ dès qu'il lui avait proposé de sous-louer un espace dans le hangar. Ainsi, ni lui, ni aucun des autres occupants des locaux n'y exerçait d'activité commerciale.

r. Par ordonnance de preuve du 19 juin 2018 et par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a refusé de procéder à un transport sur place et d'ordonner une expertise technique.

s. Par chargé de pièces complémentaire du 29 juin 2018, A\_\_\_\_\_ a notamment produit un rapport d'enquête en allemand établi le 22 juin 2017 par l'entreprise F\_\_\_\_\_ AG s'agissant de la culture de cannabis.

t. Lors de l'audience du 4 juillet 2018, E\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, a confirmé que les locaux étaient uniquement destinés à l'usage d'entreposage, de loisirs et de bricolage, à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui prévalait également pour le locataire précédent. Il a déclaré qu'il avait utilisé un contrat de bail type pour locaux commerciaux uniquement dans la mesure où c'était le modèle qui lui avait été remis à l'époque par la Chambre genevoise immobilière, et qu'il n'existait pas de contrat de bail type pour locaux destinés à l'usage d'entreposage, de loisirs et de bricolage.

Pour le surplus, A\_\_\_\_\_ a produit un chargé de pièces complémentaire comportant des attestations de quatre clients et un échange de SMS et diverses photographies faisant état de travaux de restauration sur un ancien véhicule militaire.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 exception, 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; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 300 fr., la valeur litigieuse s'élève à 10'800 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** L'appel ayant été interjeté dans le délai prévu par la loi, il est recevable sous cet angle (art. 130 et 131 CPC).

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

**1.4** L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4, in SJ 2012 I p. 373 et in JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

Exceptionnellement, des conclusions indéterminées et imprécises suffisent lorsque la motivation du recours ou la décision attaquée permet de comprendre d'emblée la modification requise (ATF 134 III 235 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral

---

5A\_676/2014 du 18 mai 2015 consid. 3; 4A\_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.2).

L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, l'acte d'appel ne comporte aucune motivation, ni aucune critique quant à l'absence d'octroi d'une prolongation de bail par les premiers juges, de sorte que l'appel est irrecevable à cet égard.

L'appelant, qui est pourtant représenté par un mandataire professionnellement qualifié, s'est limité à conclure à l'annulation du jugement querellé, sans prendre aucune autre conclusion réformatoire, en particulier en constatation de la nullité du congé et en annulation de la résiliation de bail. L'appel est dès lors irrecevable à cet égard. Il est en revanche recevable quant à la motivation subsidiaire retenue par les premiers juges, l'appel étant suffisamment motivé sur ces points.

2. Même si l'appel avait été recevable concernant la qualification du contrat, il n'en serait pas moins infondé, pour les motifs qui vont suivre.

**2.1** Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

Le législateur a institué des dispositions spéciales applicables en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux, sans toutefois définir les notions d'habitation et de local commercial (BOHNET/DIETSCHI in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], Bâle 2010, n. 2 ad art. 253a CO).

Par local commercial, il faut comprendre tout local qui sert à l'exploitation d'une activité commerciale ou, au sens large, à l'exercice d'une activité professionnelle (ATF 124 III 108 - JT 1999 I 107, p. 110). L'activité peut prendre les formes les plus variées : commerce, fabrication, prestation de services, artisanat, activité artistique ou scientifique. Sont ainsi des locaux commerciaux les fabriques, les ateliers, les bureaux, les magasins, les dépôts, les entrepôts, les salles de spectacles, les ateliers d'artistes ou les cabinets médicaux. L'activité peut être principale ou accessoire : elle doit avoir pour but de fournir un revenu, mais peu importe si elle le fournit réellement (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 123-124; BOHNET/DIETSCHI, op. cit., n. 11 ad art. 253a CO; KNOEPFLER/RUEDIN, Regard circulaire sur le droit du bail commercial, in 13<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, pp. 5-6).

L'activité peut être principale ou accessoire et doit avoir pour but de fournir un revenu (KNOEPFLER/RUEDIN, op. cit., p. 6; HIGI, Commentaire zurichois, n. 31 ad art. 253a-253b CO; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, n. 11 ad. art. 253a CO).

**2.2** Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO).

Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO). Une manifestation de volonté est faite tacitement ou par actes concluants lorsqu'elle n'exprime pas directement une certaine volonté mais qu'elle permet néanmoins à son destinataire de déduire l'existence de cette volonté. Une telle manifestation ne peut cependant être retenue qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute. Cette restriction découle du principe de la confiance. De manière générale, un comportement purement passif ne saurait ainsi être tenu pour la manifestation d'une volonté de s'engager, en particulier pour l'acceptation d'une offre (ATF 123 III 53 consid. 5a; MORIN, *in* Commentaire romand CO I, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 10 s. ad art. 1 CO).

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit s'efforcer de rechercher la réelle et commune 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 (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (interprétation dite subjective; ATF 135 III 410 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.1 et les références citées; 4A\_436/2012 du 3 décembre 2012 consid. 3.1).

Si le juge ne parvient pas à dégager une intention réelle commune ou s'il constate que les volontés, sans que les parties l'aient su, étaient divergentes, il doit interpréter les comportements et les déclarations des parties selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi par le cocontractant en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 131 III 606 consid. 4.1). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5).

**2.3** En l'espèce, le contrat de bail principal porte sur la mise à disposition de locaux destinés exclusivement à de l'entreposage, des loisirs et du bricolage. Il résulte par ailleurs de la procédure qu'en dépit de l'utilisation d'un bail préimprimé destiné à des locaux commerciaux, les parties au contrat de bail principal ont exclu toute activité commerciale dans les locaux en cause. L'appelant ne le conteste au demeurant pas.

Il résulte de l'instruction de la présente cause que l'intimé, de même que les deux autres sous-locataires, n'exercent aucune activité commerciale dans les locaux, ce que l'appelant admet expressément. Contrairement à ce qu'il allègue, l'appelant n'a fourni aucun indice permettant de retenir que les parties auraient eu la volonté de se lier par un contrat de bail à loyer commercial. Au contraire, les locaux ont été sous-loués pour le même usage que le contrat de bail principal, soit exclusivement à des fins non commerciales. L'appelant ne soutient d'ailleurs pas qu'il aurait, lors de la conclusion du contrat de sous-location, loué les locaux litigieux en vue d'en tirer un revenu.

La thèse de l'appelant selon laquelle l'utilisation, au fil du temps, du local à des fins commerciales justifie de considérer le caractère commercial des locaux en cause, ne peut pas non plus être retenue, l'intimé n'ayant pas eu la volonté de modifier l'utilisation initialement convenue des locaux.

Enfin, et comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, un atelier de réparations de véhicules anciens ou des locaux servant au bricolage ne peuvent être qualifiés de locaux commerciaux. L'éventuel revenu que pourrait en tirer le locataire ne modifie pas cette appréciation.

**2.4** Par conséquent, les locaux en cause ne constituent pas des locaux commerciaux, de sorte qu'ils ne bénéficient pas de la protection contre les congés instituée par les art. 271 ss CO. Les griefs de l'appelant sont dès lors infondés sur ce point.

- 3.** L'appelant soutient que la résiliation doit être annulée, motif pris d'un précédent congé signifié dans les trois ans précédant le congé en cause. Même à retenir que le contrat en cause bénéficierait des normes protectrices contre les congés - ce qui a été nié en l'espèce (cf. consid. 2.3 et 2.4), l'appel serait infondé, pour les motifs qui vont suivre.

**3.1** A teneur de l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé donné par le bailleur est annulable lorsqu'il intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure.

La disposition s'applique indépendamment du motif spécifique pour lequel le bailleur entend résilier dans le cas particulier. La période de protection de

l'art. 271a al. 1 let. d et e CO garantit que le locataire pourra faire valoir ses prétentions contractuelles devant l'autorité de conciliation ou le tribunal sans avoir à craindre que le bailleur lui donne son congé pour ce motif (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4C.432/2006 du 8 mai 2006 consid. 4.4; ATF 141 III 101 consid. 2.7, traduit au JT 2015 II 73).

En prévoyant des périodes de protection contre les congés, la loi manifeste qu'elle est imprégnée de critères positifs de loyauté et de protection sociale, bien plus que du concept, négatif, de l'abus de droit, si bien que la protection contre les congés va au-delà de la protection contre les abus de droit manifestes et même de la garantie générale du principe de la bonne foi. Le congé donné pendant une période de conciliation ou une procédure judiciaire au sens de l'art. 271a al. 1 let. d CO est ainsi annulable indépendamment de la question de savoir s'il est effectivement abusif (ATF 131 III 33, traduit au JT 2005 I 255). De la même façon, pour la détermination de la période de protection, la question de savoir si le bailleur est ou pourrait être effectivement animé d'une volonté de représailles n'est pas décisive (ATF 141 III 101 consid. 2.7, traduit au JT 2015 II 73).

La protection contre les congés connaît des restrictions en ce sens que, selon l'art. 271a al. 3 CO, les lettres d et e du premier alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné pour l'un des six motifs exhaustivement énumérés sous lettres a à f, notamment le besoin urgent du bailleur.

Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la pratique admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 748; BARBEY, *Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, Genève 1991, n. 106 p. 146; arrêt non publié 4C.382/1992, du 12 février 1993 consid. 1).

Le champ des résiliations nulles pour vice de forme ne se limite pas aux congés tombant sous le coup de l'art. 266o CO (HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 133 ad art. 266-266o CO par renvoi du n. 262 ad art. 271 CO; qui préconise une acception large du vice de forme : «Nichtigkeit im weiteren Sinn»).

Est notamment considérée comme une résiliation affectée d'un vice de forme, une résiliation qui n'a pas été signifiée sous deux plis séparés au locataire et à son conjoint (art. 266n CO et 266o CO), ou un congé anticipé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO (retard dans le paiement du loyer) qui n'a pas été précédé d'un avis comminatoire (LACHAT, *op. cit.*, p. 748, ch. 5.5.5). Sont également considérés comme nuls pour vice de forme le congé n'ayant pas émané de la totalité ou de la majorité requise des co-bailleurs (LACHAT, *op. cit.*, p. 637; HIGI, *op. cit.*, n. 84 ad art. 266-266o CO) ou encore le congé qui n'a pas été donné par tous les membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble (LACHAT, *op. cit.*,

---

p. 636, note 71 citant un arrêt du Tribunal cantonal vaudois publié in CdB 1999 p. 63). Ces résiliations peuvent être répétées durant la procédure ou les trois ans qui suivent (LCHAT, op. cit., p. 637, note 73).

En revanche, un congé affecté d'un vice matériel (violation des règles de la bonne foi, violation des lettres a, b, c ou f de l'art. 271a al. 1 CO, absence de justes motifs au sens de l'art. 266g CO, pas de violation du devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 2 et 4 CO) ne peut pas être valablement répété durant la procédure ou dans les trois ans qui suivent (LCHAT, op. cit., p. 748, ch. 5.5.5).

**3.2** En l'espèce, il résulte de la procédure que le premier congé notifié à l'appelant était nul, celui-ci n'ayant pas été notifié au moyen d'un formulaire officiel. Conformément à la jurisprudence rappelée supra, le bailleur est en droit de répéter un congé nul pour vice de forme, sans que le locataire ne bénéficie d'une protection particulière.

Le grief de l'appelant se révèle ainsi infondé sur ce point.

- 4. 4.1** Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit «manifeste» aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3; 120 II 31 consid. 4a; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 et 138 III 59, *ibid.*; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_346/2016, 4A\_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à

---

renverser le fardeau de la preuve (ACJ/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral du 9 décembre 2009 4A\_414/2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, op. cit., Lausanne 2008, p. 735 s.).

**4.2** Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 21; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 19 ad art. 157 CPC).

Les moyens de preuve autorisés sont énoncés à l'art. 168 CPC. Cette norme prévoit entre autres l'interrogatoire des parties (art. 191 CPC) et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2; 4A\_498/2014 du 3 février 2015 consid. 3.3).

**4.3** En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'appelant n'avait pas explicité en quoi le congé serait abusif, ni rendu vraisemblable un comportement contraire aux règles de la bonne foi de l'intimé. L'appelant se contente d'alléguer que l'intimé n'aurait pas démontré à quel but il destinait les locaux en cause, point qui n'est pas pertinent pour l'issue du litige. L'intimé a motivé durant la procédure le congé par la dégradation des relations entre les parties depuis 2015, l'installation sans droit d'une culture hydroponique et le conflit lié à la facture d'électricité. L'appelant n'a pas contesté ces faits, lesquels ont par ailleurs été établis par la procédure.

**4.4** Le congé n'est ainsi pas contraire à la bonne foi.

- 5.** 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 recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/707/2018 rendu le 31 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28095/2017 en tant qu'il concerne les conclusions en annulation du congé.

Le déclare irrecevable pour le surplus.

**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; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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

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