

Contrats successifs de durée déterminée ; distinction entre bail d'habitations et bail commercial ; prolongation du bail ; large pouvoir d'appréciation du juge

Art. 255 al. 2, 266 al. 1, 272 al. 1 CO

Comme le **bail ne fait naître que des obligations, peu importe** que le **baillieur ait ou non un droit réel sur la chose louée**.

L'existence de trois **contrats successifs de durée déterminée** n'a **pas** pour effet, en l'absence d'une **fraude à la loi**, de rendre le contrat **illicite** ou d'en modifier le régime.

Pour savoir si l'on se trouve en présence d'un **bail d'habitation** ou d'un **bail commercial**, il faut **rechercher quelle était la destination convenue de la chose louée**. Pour cela, il faut s'attacher à ce que **les parties avaient en vue au moment de la conclusion**, et non pas à l'usage qui a été fait de la chose par la suite.

Lorsque la **chose louée est utilisée à la fois comme habitation et à des fins commerciales**, il faut **déterminer**, pour la qualification, **quel est l'usage prépondérant**.

Le **but d'une prolongation** consiste à **donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement** ; à ce propos, le **juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation** pour fixer la durée de la prolongation.

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, Présidente, Corboz et Niquille.

Greffier: M. Piaget.

Participants à la procédure

X.,
représenté par Me Daniel Meyer,
recourant,

contre

1. A.Y.,
2. B.Y.,
3. C.Y.,
toutes les trois représentées par
Me Claire Bolsterli,
intimées.

Objet

Bail et bail à ferme,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du
canton de Genève, Chambre des baux et loyers,
du 21 janvier 2013.

Faits:

A.

Depuis 1998, A.Y., B.Y. et C.Y. sont nues-propriétaires, chacune pour un tiers, d'une parcelle de 6'255 m² sise 8 chemin ... dans la commune de ... (Genève), sur laquelle sont édifiés deux hangars et deux chalets. Leur père, H.Y., en est l'usufruitier.

Un premier contrat de bail portant sur cette parcelle (sans autre précision) a été conclu entre H.Y. et X., prévoyant que ce dernier en aurait l'usage pendant une durée de cinq ans à compter du 1^{er} juin 2004, moyennant un loyer de 500 fr. par mois. Le contrat ne contient aucune clause de reconduction. Le 12 mai 2009, X. a signé un deuxième contrat de bail, cette fois-ci tant avec H.Y. qu'avec les trois filles de celui-ci. Ce bail, portant également sur ladite parcelle, a pris effet le 1^{er} juin 2009 et prévoit une échéance au 1^{er} juin 2010. Il est précisé qu'il n'est pas renouvelable tacitement. Le loyer a été fixé à 600 fr. par mois.

Le 3 août 2010, X. a signé un troisième contrat de bail, cette fois-ci avec A.Y. et B.Y., portant sur la même parcelle, débutant le 1^{er} août 2010 et arrivant à échéance le 31 juillet 2011. Le loyer a été maintenu à 600 fr. par mois. Sous le titre " renouvellement du bail ", il est indiqué: " au 1^{er} août 2011 par un nouveau bail (non renouvelable tacitement) ".

Ce troisième contrat prévoit que A. et son entreprise doivent avoir quitté la parcelle au 31 juillet 2011 au plus tard. Sur ce point, il a été expliqué que X. avait sous-loué une partie de la parcelle à A. pour un loyer de 350 fr. par mois, sans avoir obtenu l'accord des bailleurs. X. a soutenu qu'ils les avaient informés, mais sans en apporter la preuve. Dès le 1^{er} janvier 2011, A.Y. et B.Y. ont loué directement à A., pour 300 fr. par mois, la surface qu'il occupait déjà.

Il a été établi que X. vit seul dans l'un des deux chalets édifiés sur la parcelle et qu'il utilise une partie de l'un des deux hangars pour y entreposer l'un de ses deux véhicules. Les autres bâtiments sont occupés par les nues-propriétaires ou des tiers. X., à la retraite anticipée, travaille encore à 50% pour une entreprise de transport. Il entrepose dans les locaux loués des meubles de brocante et possède par ailleurs une dizaine de moutons, des tortues, des lapins et des poules qui vivent sur la parcelle litigieuse. Il a qualifié de loisirs ses activités de brocante et d'élevage, qui lui procurent néanmoins quelques revenus.

B.

Par requête du 2 février 2011, X. s'est adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, en contestant que les bailleuses puissent louer directement à A. une partie de la parcelle qui lui était louée, ce qui conduisait à une modification unilatérale de son contrat de bail sans notification sur formule officielle.

Par requête du 16 mai 2011, X., sans contester que son bail était de durée déterminée et arrivait à échéance, a sollicité une prolongation de celui-ci pour une durée de six ans, soit jusqu'au 31 juillet 2017.

Pour leur part, les bailleuses, qui se sont opposées aux deux requêtes, ont fait valoir que l'une d'entre elles (C.Y.) avait besoin du chalet pour se reloger, étant exposée à devoir quitter la maison qu'elle occupe en raison d'un droit d'emption.

Par jugement du 6 juillet 2012, le Tribunal des baux et loyers, procédant à une pesée des intérêts en présence, a accordé à X. une unique prolongation du bail d'une durée d'une année et demie; quant à la question de la modification unilatérale du contrat, il a considéré que la demande était abusive, le locataire n'ayant pas l'autorisation de sous-louer.

X. a appelé de ce jugement, concluant à la nullité de la modification unilatérale du bail et à une prolongation du bail d'une durée de six ans. Ses parties adverses ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Par arrêt du 21 janvier 2013, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a annulé le jugement entrepris, constaté la nullité de la modification unilatérale du bail, mais confirmé l'unique prolongation du bail d'une durée d'une année et demie, échéant au 31 janvier 2013.

C.

X. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal du 21 janvier 2013. Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits (art. 97 al. 1 LTF) et une violation de l'art. 272 CO, il conclut, sous suite de frais et dépens, à sa réforme, demandant que la prolongation du bail soit portée à six ans, soit jusqu'au 31 juillet 2017, et que l'arrêt attaqué soit confirmé pour le surplus.

Les intimées concluent, sous suite de dépens, au rejet du recours dans la mesure où il est recevable. Les parties ont répliqué et dupliqué.

Considérant en droit:

1.

1.1. La contestation portant sur la prolongation du bail est de nature pécuniaire; sa valeur litigieuse correspond aux loyers et aux frais accessoires dus pour la durée de la prolongation contestée; cependant, lorsque le preneur a déjà bénéficié d'une prolongation de fait, elle se détermine d'après la durée restant à courir au moment du prononcé de l'autorité cantonale de dernière instance (ATF 113 II 406 consid. 1 p. 407 s.; 109 II 351 consid. 1). Il ressort des dernières conclusions prises devant la cour cantonale (art. 51 al. 1 let. a LTF) que la prolongation du bail n'était litigieuse entre les parties qu'à compter du 1^{er} février 2013. Comme la prolongation était demandée jusqu'au 31 juillet 2017 et que le loyer était de 7'200 fr. par an, il n'est pas douteux que la valeur litigieuse de 15'000 fr. requise en matière de droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF) est ici atteinte, sans même qu'il y ait lieu de prendre en considération l'autre point litigieux (la nullité de la modification unilatérale du bail).

Interjeté par la partie qui a succombé partiellement dans ses conclusions tendant à la prolongation de son bail et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

Dans sa réplique, le recourant met en cause la composition de la cour cantonale. Ce grief n'ayant pas été présenté dans le délai prescrit par l'art. 100 al. 1 LTF, il est irrecevable (cf. arrêt 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.5 et les arrêts cités). De surcroît, il se fonde sur une communication postérieure à l'arrêt attaqué, ce qui le rend également irrecevable pour ce motif (art. 99 al. 1 LTF).

1.2. Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF.

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

1.3. Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). La partie recourante qui se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits doit motiver son grief d'une manière correspondant aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau, ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 LTF).

En l'espèce, le recourant présente son propre état de fait, mais dès lors qu'il n'invoque avec précision aucun des cas prévus par l'art. 105 al. 2 LTF, il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

1.4. Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

En l'espèce, le litige soumis à la cour cantonale avait deux objets: la nullité de la modification unilatérale du bail et la durée de la prolongation de celui-ci après l'échéance. Il résulte clairement des conclusions prises que le recourant ne remet pas en cause la décision sur la première question, qui lui est entièrement favorable. Il demande expressément la confirmation de l'arrêt attaqué sur ce point. Les intimées n'ayant pas recouru de leur côté et concluant à la confirmation de l'arrêt attaqué, il faut constater que la décision sur la première question (la nullité de la modification unilatérale du bail) n'est pas soumise au Tribunal fédéral, lequel ne saurait donc la réexaminer (cf. art. 107 al. 1 LTF). Le litige ne porte plus que sur la durée de la prolongation du bail.

2.

2.1. Il ressort des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que le recourant a conclu en dernier lieu avec deux des intimées un accord par lequel celles-ci lui ont cédé l'usage d'un bien immobilier moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 600 fr. qu'il s'est engagé à payer. D'un point de vue juridique, un tel accord doit être qualifié de bail à loyer (art. 253 CO). **Comme le bail ne fait naître que des obligations, peu importe que le bailleur ait ou non un droit réel sur la chose louée** (arrêt 4D_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.2).

Ce contrat a été conclu pour une durée déterminée (cf. art. 255 al. 2 et 266 al. 1 CO), ce qui n'est pas contesté, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. Qu'il y ait eu successivement trois contrats de durée déterminée n'a pas pour effet, en l'absence d'une fraude à la loi, de rendre le contrat illicite ou d'en modifier le régime (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4 p. 151).

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Lorsqu'il s'agit d'un bail de durée déterminée - comme c'est le cas en l'espèce -, le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation au plus tard soixante jours avant l'expiration du contrat (art. 273 al. 2 let. b CO). C'est précisément ce que le recourant a fait par requête du 16 mai 2011.

Qu'il ait droit à une prolongation du bail n'est pas litigieux devant le Tribunal fédéral. La discussion porte uniquement sur la durée de cette prolongation.

2.2. Selon l'art. 272b CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans.

La première question litigieuse à résoudre est de savoir si l'on se trouve en présence d'un bail d'habitations ou d'un bail commercial.

2.2.1. Pour dire si l'on se trouve en présence d'un bail d'habitations ou d'un bail commercial, **il faut rechercher quelle était la destination convenue de la chose louée. Pour cela, il faut s'attacher à ce que les parties avaient en vue au moment de la conclusion, et non pas à l'usage qui a été fait de la chose par la suite.**

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 (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Si le juge parvient à établir une volonté réelle concordante des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral conformément à l'art. 105 LTF. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cependant, pour trancher cette question, il doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.).

En l'espèce, la destination de la chose louée n'est pas précisée dans le contrat. Aucune déclaration des parties à ce sujet au moment de la conclusion n'a été établie. Il n'y a donc pas lieu d'interpréter une déclaration dont le sens serait ambigu. Comme aucun accord réel des parties n'a pu être établi sur le point litigieux, il faut procéder à une interprétation selon le principe de la confiance en examinant l'attitude des parties et l'ensemble des circonstances, dont la constatation relève du fait.

2.2.2. Dans ce contexte, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir établi les faits de façon manifestement inexacte (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF). Comme on l'a vu (cf. supra consid. 1.3), il s'agit en réalité d'un grief d'arbitraire (art. 9 Cst.), qui doit être motivé conformément aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584).

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'intervient pour cause d'arbitraire que si la décision attaquée est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 49 consid. 7.1 p. 51, 305 consid. 4.4 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.; 138 IV 13 consid. 5.1 p. 22).

S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves, la décision attaquée n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait une déduction insoutenable (ATF 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

En l'espèce, le recourant présente une argumentation essentiellement appellatoire. Il ne parvient pas à démontrer que la cour cantonale aurait retenu ou omis un fait en se mettant en contradiction manifeste avec le résultat univoque de l'administration des preuves. Il rediscute pour l'essentiel l'appréciation juridique des faits retenus.

2.2.3. Même si on voulait le suivre et admettre que le contrat revêt un caractère mixte, l'issue du litige n'en serait pas modifiée. En effet, **lorsque la chose louée est utilisée à la fois comme habitation et à des fins commerciales, il faut déterminer, pour la qualification, quel est l'usage prépondérant** (arrêt 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 et les auteurs cités; Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n°s 40 s. ad art. 253a-253b CO; Roger Weber, Basler Kommentar, OR I, 4e éd. 2007, n° 14 ad art. 253a-253b CO).

Or, il ressort des constatations cantonales - au sujet desquelles l'arbitraire n'est pas invoqué - que le recourant vit dans le chalet loué; il est retraité et travaille encore à temps partiel pour une entreprise de transport, ce qui est sans rapport avec la chose louée. Quant à son activité de brocanteur et d'éleveur - sur laquelle il insiste maintenant beaucoup -, il a lui-même déclaré au tribunal qu'il s'agissait plutôt d'un loisir et il n'a fourni aucune indication sur les ressources que cela lui rapportait. Il est donc manifeste que la brocante et l'élevage revêtent un caractère secondaire. En conséquence, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en qualifiant le contrat de bail d'habitations et en considérant, par voie de conséquence, que la durée maximale de la prolongation était de quatre ans (art. 272b al. 1 CO).

2.3. Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (cf. art. 272 al. 2 CO; arrêt 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3 publié in SJ 2012 I p. 473). Il doit garder à l'esprit le **but d'une prolongation**, consistant à **donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement**; il prendra en considération les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêt 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4 publié in SJ 2005 I p. 397). Il se demandera aussi s'il est particulièrement difficile de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de l'activité du locataire (arrêt 4A_57/2012 déjà cité consid. 2.3). Il mettra en balance le besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

Pour fixer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123). Le Tribunal fédéral ne doit donc pas substituer sa propre appréciation à celle de la cour cantonale; il ne peut intervenir, en considérant le droit fédéral comme violé, que si le juge a excédé les limites fixées par la loi, s'il n'a pas pris en compte les critères prévus par la disposition applicable ou si, au contraire, il s'est laissé guider par des considérations étrangères à celles-ci, ou encore, s'il a fait un usage insoutenable de son pouvoir d'appréciation au point de rendre une décision d'une iniquité choquante (ATF 138 III 49 consid. 4.4.5 p. 57 s., 252 consid. 2.1 p. 254, 650 consid. 6.6 p. 658, 669 consid. 3.1 p. 671).

En l'espèce, le recourant habite seul dans le chalet loué depuis le 1er juin 2004. La cour cantonale a retenu qu'il n'a fait aucune recherche pour trouver un logement de remplacement. Le recourant le conteste, mais il ne montre pas qu'il aurait apporté la preuve en temps utile des démarches qu'il allègue, de sorte qu'il faut s'en tenir aux constatations cantonales (art. 105 al. 1 et 2 LTF). Le recourant n'a apporté aucun élément de preuve sur les difficultés qu'il y aurait pour une personne seule à trouver un logement dans cette région de campagne. Il est retraité et travaille à temps partiel pour une entreprise de transport, de sorte qu'il n'apparaît pas qu'il ait besoin d'un logement spécial pour assurer ses ressources. Il fait certes grand cas de son activité de brocanteur et d'éleveur, mais il avait lui-même déclaré au tribunal qu'il s'agissait plutôt d'un loisir et il n'a jamais fourni aucune

preuve des revenus qu'il dit en tirer. Les travaux allégués n'ont pas été constatés par la cour cantonale (art. 105 al. 1 et 99 al. 1 LTF); ils sont d'ailleurs sans pertinence (cf. art. 260a al. 3 CO; arrêt 4C_251/2004 du 7 septembre 2004 consid. 2.3.1 publié in SJ 2005 I p. 141). Ainsi, son intérêt à une prolongation du bail n'est pas très élevé.

De leur côté, les bailleuses n'ont apporté aucune preuve d'un besoin plus ou moins pressant de disposer de la chose louée. Ainsi, leur intérêt à voir partir immédiatement le locataire doit être qualifié de faible.

A cela, il faut ajouter qu'il s'agit - ce qui n'est pas contesté - d'un contrat de durée déterminé; or, il est admis que le juge doit se montrer particulièrement restrictif au moment de prolonger un bail de durée déterminée, parce que l'intention reconnaissable du cocontractant était de mettre fin à la relation contractuelle à la date fixée (arrêt 4A_552/2009 du 1er février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées).

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, on ne saurait dire que la cour cantonale a abusé de son large pouvoir d'appréciation en fixant la durée de la prolongation du bail à une année et demie.

Il n'y a donc pas trace d'une violation du droit fédéral et le recours doit être rejeté.

3.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 7 août 2013

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Piaget