



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/12207/2018

ACJC/1779/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 14 DECEMBRE 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 novembre 2019, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], intimé, comparant par Me Romain JORDAN, avocat, rue du Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.12.2020.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/1146/2019, rendu le 27 novembre 2019 et reçu par les parties le 2 décembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 1'800 fr. par mois, charges et télé réseau compris, le loyer de l'appartement de trois pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à Genève, sous-loué à A\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), déclaré valable le congé notifié le 26 avril 2018 à A\_\_\_\_\_ concernant l'appartement précité (ch. 2), reporté les effets de ce congé au 30 septembre 2018 (ch. 3), octroyé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de son bail d'une année, échéant au 30 septembre 2019 (ch. 4), condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement précité (ch. 5), transmis la cause à l'expiration du délai d'appel à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

En substance, les premiers juges ont retenu que le loyer de la sous-location, majoré de 11% au regard du loyer principal, satisfaisait aux conditions posées par la jurisprudence et la doctrine, de sorte qu'il ne devait pas être remis en question. Le congé notifié le 26 avril 2018 ne devait pas être annulé en application de l'art. 271 CO, dans la mesure où il n'était pas contraire à la bonne foi, le motif de résiliation invoqué par le sous-bailleur, à savoir son intention de récupérer le logement pour son usage personnel, ne devant pas être considéré comme un prétexte. Ils ont reporté les effets du congé notifié hors délai légal pour le prochain terme de congé valable. La prolongation de bail du délai d'un an se justifiait au regard de l'art. 272 al. 1 CO, car elle conciliait de manière équitable les intérêts contradictoires des parties. Le terme de la prolongation étant échu lors du prononcé du jugement, le Tribunal a ordonné l'évacuation du sous-locataire qui ne bénéficiait plus d'aucun titre juridique l'autorisation à rester dans les locaux, en application de l'art. 267 al. 1 CO.

**b.** Par acte expédié à la Cour de justice le 16 janvier 2020, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant ou le sous-locataire) a formé appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 1 à 6 du dispositif. Il conclut, principalement, à ce que la Cour constate la nullité du loyer et fixe celui-ci à 1'621 fr. par mois, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016, condamne B\_\_\_\_\_ à restituer le trop-perçu, soit 8'950 fr. au moment du dépôt de l'appel, avec intérêts à 5% l'an dès le prononcé du jugement, annule le congé du 26 avril 2018, déboute B\_\_\_\_\_ de ses conclusions en évacuation et déclare irrecevables les conclusions en exécution de l'évacuation. A titre subsidiaire, il sollicite l'octroi par la Cour d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 30 septembre 2022.

Il fait valoir que l'état de faits établi par le Tribunal doit être complété en ce qui concerne ses allégués et les pièces produites à l'appui de ses recherches de solutions de relogement.

Il remet en question le loyer fixé par le Tribunal, en soutenant que l'appartement ne peut être considéré comme meublé, le mobilier mis à sa disposition n'étant que partiel et vétuste. S'agissant de la résiliation, il invoque un défaut de motivation du jugement et soutient que l'instruction de la cause devait conduire à la constatation que le motif du congé était un prétexte. En ce qui concerne la prolongation de bail, l'appelant conteste la pesée des intérêts opérée par les premiers juges, qui auraient ignoré plusieurs faits le concernant, notamment son état de santé et les recherches de solutions de relogement effectuées par ses soins avec l'aide d'un courtier.

**c.** Dans sa réponse du 3 février 2020, B\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé ou le sous-bailleur) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Il a produit une pièce nouvelle, soit une attestation établie par le Dr C\_\_\_\_\_ le 3 février 2020, mentionnant être son employeur et attestant du fait que B\_\_\_\_\_ a logé dans son laboratoire «depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2017 jusqu'à ce jour».

**d.** Par réplique du 2 mars 2020, l'appelant a sollicité que cette pièce soit écartée de la procédure, car produite tardivement, et persisté dans ses conclusions.

**e.** Par courrier du 5 mars 2020, l'intimé a informé la Cour qu'il renonçait à dupliquer.

**f.** La Cour a avisé les parties, le 11 mars 2020, de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

**a.** Les parties se sont liées par contrat de sous-location, signé le 15 décembre 2015, portant sur un appartement meublé situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Sous la rubrique intitulée «durée du bail», figurent les indications manuscrites suivantes : «01.01.2016 au 01.01.2016 renouvelable».

Le loyer mensuel a été fixé à 1'800 fr., charges comprises.

Aucun avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'a été remis au sous-locataire.

**b.** Le contrat de bail principal, portant sur le même appartement, signé par B\_\_\_\_\_, comme locataire, et D\_\_\_\_\_ SA, comme bailleresse, mentionne qu'il

---

comprend trois pièces et que le loyer mensuel s'élève à 1'400 fr., plus 200 fr. de provisions pour charges de chauffage/eau chaude, ainsi que 21 fr. de téléréseau.

Ce bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2017, reconductible par la suite selon clauses particulières du bail non produites.

**c.** Le 27 février 2018, B\_\_\_\_\_ a envoyé un SMS au sous-locataire, lui indiquant : *«Malheureusement pour toi et ce malgré mes demandes répétées auquel (sic) tu n'as jamais répondu, voici maintenant 1 an que tu as dépassé la date concernant notre accord de sous-location et j'estime avoir fais (sic) preuve d'une grande largesse envers toi. Comme tu le sais depuis longtemps je dois récupérer mon appartement, raison pour laquelle (sic) je t'annonce que je vais devoir changer les verrous de mon appartement Il va de soit (sic) que pour une certaine durée tes effets personnel (sic) ainsi que ton mobilier seront protégé (sic) et préservé (sic) dans mon appartement. Malgré tout, vu ton incorrection, je suis obligé contraint et forcé d'évacuer tes effets personnel (sic) et ton mobilier (sous constat). Dans l'attente très rapide de tes nouvelles concernant ce message et souhaitant malgré tout pour toi une solution à l'amiable je te propose donc un enième rendez-vous et que pour une fois tu y seras présent».*

**d.** Dans sa réponse du même jour, envoyée par SMS également, A\_\_\_\_\_ a écrit : *«J'ai bien reçu ton message et j'en conteste fermement le contenu. Visiblement, tu as choisi le mensonge et l'outrance comme stratégie as (sic) tort. Sans aborder plus en détail les contrevérités dont tu fais état je tiens néanmoins à t'informer que tout changement unilatéral de serrure et/ou toute tentative d'évacuation manu militari de ta part sera(ont) suivi(s) du dépôt d'une plainte pénale à ton rencontre, avec les conséquences que cela engendrera. (...) Je loue un appartement pour habité (sic) seul ! Pas avec un de tes amis ou en colocation !».*

**e.** Par avis de résiliation du bail du 26 avril 2018, B\_\_\_\_\_ a déclaré mettre fin au contrat de sous-location pour le 31 juillet 2018 ou toute échéance utile.

**f.** Par requête du 28 mai 2018, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le sous-locataire a fait valoir la nullité du loyer initial, sollicité que celui-ci soit fixé judiciairement à 1'621 fr. par mois, charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016, et que B\_\_\_\_\_ soit condamné à lui restituer le trop-perçu en découlant. Il a par ailleurs contesté le congé du 26 avril 2018, conclu, principalement, à son annulation et, subsidiairement, au report de l'échéance du congé au 31 décembre 2018 et à l'octroi d'une prolongation pleine et entière de bail de quatre ans, échéant au 31 décembre 2022. Les procédures ont été enrôlées sous les numéros de cause C/12207/2018 (contestation de congé ordinaire) et C/2\_\_\_\_\_/2018 (requête en fixation judiciaire du loyer).

**g.** Aucun accord n'étant intervenu à l'issue de l'audience de conciliation qui a eu lieu le 3 octobre 2018 pour les deux causes précitées, les autorisations de procéder ont été remises au sous-locataire.

**h.** Le 31 octobre 2018, ce dernier a porté les affaires devant le Tribunal. Il a produit des photographies montrant que la cuisine contenait une machine à laver, ainsi qu'une cuisinière et un frigo. En outre, étaient présents dans le logement une bibliothèque et un meuble de rangement des affaires de cuisine.

**i.** Les causes ont été jointes sous le numéro C/12207/2018, par ordonnance du 14 novembre 2018.

**j.** Le 21 décembre 2018, le sous-bailleur a conclu au rejet des conclusions du sous-locataire et reconventionnellement à son évacuation, avec le prononcé de mesures d'exécution.

**k.** Le 31 janvier 2019, le sous-locataire s'est opposé à la requête en évacuation, en faisant valoir qu'elle était prématurée, et a conclu à l'irrecevabilité des mesures d'exécution sollicitées, le Tribunal n'étant pas composé conformément à la loi pour statuer sur l'exécution de l'évacuation au sens de l'art. 30 LaCC.

**l.** Lors de l'audience du 1<sup>er</sup> avril 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le Tribunal a procédé à leur interrogatoire après les avoir exhortées à répondre conformément à la vérité et rendues attentives aux conséquences d'un mensonge délibéré.

A\_\_\_\_\_ a déclaré être bénéficiaire de l'AI à 100%, percevoir une rente d'environ 3'800 fr. par mois, et vivre seul dans l'appartement. Il faisait des recherches pour trouver un appartement, avec l'aide de son père, dont il sollicitait qu'il soit entendu comme témoin. Il s'était inscrit auprès de la Gérance immobilière municipale et du Secrétariat des fondations immobilières de droit public, donc il produisait les attestations. En parallèle, il essayait de trouver d'autres appartements et avait déposé un dossier le même jour. Il avait appelé un bailleur potentiel sur recommandation de son père mais l'appartement avait déjà été attribué. L'appartement qu'il occupait comprenait une table dans la cuisine et deux chaises de jardin. Il avait habité l'appartement durant quelques mois, soit jusqu'en décembre 2015, avec le sous-bailleur, alors qu'il était prévu qu'il y vive seul. Ils partageaient alors le loyer. Selon ses souvenirs, ils avaient fait un premier contrat d'une durée de trois mois. Il payait alors de la main à la main. Il avait lui-même imprimé et rédigé le contrat de sous-location, dont la durée prévue était d'une année. La mention «renouvelable» avait été ajoutée sur le moment. Il avait résilié son précédent contrat de bail pour emménager dans cet appartement. Le but n'était pas de redéménager au bout d'un an. Il n'aurait pas résilié son précédent contrat pour un an seulement. Le loyer de 1'800 fr. avait été fixé d'entente avec le sous-bailleur.

---

B\_\_\_\_\_ a déclaré travailler en tant qu'informaticien depuis plus de quinze ans dans la même entreprise et gagner aux alentours de 6'000 fr. par mois. Il avait résilié son bail pour réintégrer l'appartement litigieux. Il campait actuellement dans son laboratoire avec un hamac. Il avait conclu un contrat d'une année, la mention «renouvelable» ayant été ajoutée après coup selon lui. L'idée était de laisser l'appartement au sous-locataire entre une année et une année et demie, le temps qu'il retrouve quelque chose. Lui-même avait eu une amie et vécu avec elle dans l'appartement d'un ami qui lui avait laissé son appartement de quatre pièces. Il y était resté une année mais l'avait quitté à fin 2017, ne voulant pas rester dans l'appartement dans lequel il avait vécu avec son ex-compagne. Cela faisait plus d'un an qu'il dormait dans son laboratoire. Il n'avait pas cherché d'autre appartement, considérant qu'il y avait une énorme injustice car il avait conclu un bail avec A\_\_\_\_\_ de durée déterminée. Il l'avait contacté plusieurs fois pour pouvoir réintégrer son logement mais ce dernier refusait. Il pensait qu'en trois ou quatre mois, il pourrait récupérer son appartement. Les meubles présents dans le logement dataient de son arrivée, en 2012, sauf le canapé qui avait été acquis postérieurement. Il s'agissait de meubles neufs, le canapé lui ayant été donné par sa sœur, dans un parfait état. Le four et le frigo avaient été achetés par l'ancien locataire qui les lui avait donnés. Il avait lui-même acheté la machine à laver, sauf erreur en 2014, chez E\_\_\_\_\_. Il n'avait probablement plus la quittance de l'achat. Il n'avait pas contesté le loyer initial de l'appartement.

**m.** Lors de l'audience du 10 septembre 2019, le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins.

F\_\_\_\_\_, père du sous-locataire, a déclaré que son fils lui avait fait part du fait qu'il était à la recherche d'un nouvel appartement et lui avait demandé de l'y aider. Il avait fait une demande avec lui concernant un appartement dans un immeuble contrôlé par l'Etat, géré par la régie G\_\_\_\_\_, au sein de laquelle il connaissait quelqu'un. Ils avaient constitué tout le dossier. L'appartement n'avait pas été attribué à son fils. Un autre appartement devait être libéré par la fille d'une amie mais cela n'avait pas non plus donné de résultat. Ces démarches remontaient à environ trois mois. Il n'était pas particulièrement au courant des autres recherches entreprises par son fils.

H\_\_\_\_\_, a déclaré habiter depuis les années 2000 à la même adresse. Il n'avait jamais été question qu'il prenne une chambre dans l'appartement de B\_\_\_\_\_. Il connaissait ce dernier qui était un ami informaticien. Ce dernier avait besoin d'argent et quand il «venait faire des boulots» chez lui, dans son atelier, il lui arrivait parfois de s'endormir dans un hamac. Il passait parfois chez lui pour se doucher. Comme il payait un loyer et qu'il n'allait pas souvent chez lui, il lui avait proposé de sous-louer son appartement pendant une année pour économiser de l'argent. C'était lui qui avait présenté A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_. Il s'en voulait aujourd'hui. Les parties avaient conclu un contrat oral d'une année. Il lui avait dit

---

de faire un papier mais B\_\_\_\_\_ lui avait répondu qu'il faisait confiance à A\_\_\_\_\_. Maintenant, celui-ci ne voulait plus partir. A sa connaissance, B\_\_\_\_\_ payait un loyer de 1'600 fr. et avait demandé un petit peu plus, car il y avait des meubles. De sa propre initiative, il avait appelé A\_\_\_\_\_ et lui avait indiqué qu'il devait partir car lui-même voulait récupérer l'appartement, ce qui était faux. Il avait fait cela car il se sentait mal vis-à-vis de B\_\_\_\_\_. Quand ce dernier dormait chez lui, il ne lui payait pas de loyer, il dormait dans un hamac, dans un atelier. On ne pouvait pas dire qu'il y habitait. Cela faisait deux ans maintenant.

A l'issue de l'audience, A\_\_\_\_\_ a déposé une copie d'un mandat de recherche d'appartement confié à une agence de relocation par lui-même et sa mère qui se portait garante, le 5 juin 2019. Il a allégué avoir déjà déposé trois dossiers qui avaient été refusés. Il avait aussi déposé deux dossiers suite aux recherches entreprises par ses soins, pour lesquels il n'avait pas non plus été retenu. Il continuait ses recherches, ayant réactualisé ses inscriptions auprès de la GIM et de l'Office du logement une semaine plus tôt.

Les parties ont renoncé aux plaidoiries orales et sollicité le dépôt de plaidoiries écrites.

**n.** Par plaidoiries finales écrites du 25 octobre 2019, le sous-locataire a modifié ses conclusions principales, en ce sens qu'il a chiffré le trop-perçu de loyer à 8'413 fr., et ses conclusions subsidiaires, en concluant au report de l'échéance du congé au 30 septembre 2018, et s'agissant de la prolongation de bail à fin septembre 2022.

Le même jour, le sous-bailleur a persisté dans ses conclusions.

**o.** Dans leurs observations finales du 14 novembre 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives 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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période

de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel de l'objet litigieux, charges comprises, s'élève à 21'600 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. A cela s'ajoutent les conclusions en paiement relatives au trop-perçu sur lequel porte la demande en fixation judiciaire du loyer, qui visent un remboursement consécutif à une baisse de loyer de 179 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al.1 CPC, en tenant compte de la suspension de délai de l'art. 145 al. 1 let. c CPC, de sorte qu'il est recevable.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

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

**1.5** La pièce nouvelle produite par le sous-bailleur, établie après que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal, est irrecevable dans le cadre de l'appel, à tout le moins en ce qui concerne les faits dont elle atteste qui sont antérieurs au 14 novembre 2019, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. En effet, l'intimé ne fait valoir aucun motif justifiant du fait qu'elle n'aurait pas pu être produite devant le Tribunal bien qu'il eût procédé avec toute la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC), pour attester des faits qui portent sur la période antérieure au 14 novembre 2019.

Cette question peut cependant demeurer ouverte dans la mesure où le contenu de la pièce concernée n'apparaît pas déterminant pour l'issue du litige.

**2. 2.1** Le premier grief invoqué par l'appelant porte sur la constatation des faits, telle qu'opérée par le Tribunal. Les faits dont il s'est prévalu s'agissant de ses recherches de solution de logement sont pris en considération par la Cour, dans le cadre de l'établissement des faits de la cause, en vertu de son plein pouvoir d'examen, de sorte qu'une éventuelle violation des droits de l'appelant peut être réparée.

**2.2** Dans un deuxième grief, l'appelant conteste le loyer fixé par le Tribunal.

**2.2.1** En cas de nullité partielle du bail reposant sur l'art. 270 al. 2 CO, le Tribunal fédéral considère que le juge appelé à fixer le loyer initial doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment

le montant admissible selon l'art. 269 CO (qui intègre la notion de rendement), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier, le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 consid. 2b).

Le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire de l'immeuble. La notion de rendement effectif n'a en effet pas de sens pour le locataire qui peut au mieux faire un léger bénéfice sur la sous-location (cf. art. 262 al. 2 let. b CO; ATF 119 II 353 consid. 6e).

Dans le cadre d'une première sous-location, le Tribunal fédéral a jugé que le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 65; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.3 et les réf. citées).

En doctrine, la question de savoir si le sous-bailleur peut ou non tirer profit de la sous-location, respectivement dans quelle mesure, est controversée, et le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte (ATF 119 II 353 consid. 6e). Selon certains auteurs, le léger bénéfice que le locataire principal peut retirer de la sous-location correspond au risque que supporte le capital exposé de 3% au maximum (HEINRICH, *Die Untermiete*, 1999, p. 108; *Le droit suisse du bail à loyer - Commentaire SVIT*, adaptation française de BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, 2011, n. 17 ad art. 262 CO; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.2).

Le sous-bailleur peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, par exemple le mobilier, ainsi que les charges qu'il supporte (ATF 119 II 353 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3). Selon la jurisprudence de la Cour, il peut également être tenu compte dans le calcul du sous-loyer des risques particuliers assumés par le sous-bailleur, notamment celui du non-paiement du sous-loyer, alors même qu'il reste entièrement tenu de payer le loyer principal. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (ACJC/232/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3 et ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4; ACJC/1348/2015 du 9 novembre 2015 consid. 2.2) et une majoration de 20% par rapport au loyer principal n'est pas abusive lorsque l'appartement est bien meublé (ACJC/249/1992 du 9 octobre 1992).

**2.2.2** En l'espèce, les parties se sont opposées sur la validité de la majoration de l'ordre de 11% par rapport au loyer principal pratiquée par le sous-bailleur.

Bien que toutes les pièces de l'appartement ne soient pas meublées, ce que ne conteste pas l'intimé, la cuisine est équipée d'appareils électroménagers (cuisinière, four, machine à laver réfrigérateur/congélateur). Une armoire de

rangement de cuisine, avec des ustensiles, une table et deux chaises, ainsi qu'une étagère ont été mises à disposition du sous-locataire, de même qu'un canapé, ce qui constitue une prestation supplémentaire même si les parties divergent sur la valeur de l'ameublement.

En outre, au regard de la jurisprudence susmentionnée, qui tient compte d'une majoration de 15% comme correcte pour prendre en considération le risque que le sous-loyer ne soit pas payé, ainsi que le fait que l'appartement soit meublé, tout en faisant la différence avec un logement «bien meublé», pour lequel une majoration de loyer de 20% est admise, il y a lieu de considérer que dans le cas d'espèce, une majoration de 11% n'apparaît pas abusive. Le sous-bailleur faisait en effet face au risque de non-paiement du loyer, et pouvait faire valoir une partie de la majoration au titre de contrepartie pour l'ameublement, même partiel. Les 4% restants par rapport aux 15% de majoration admis pour un appartement disposant d'un ameublement entier tiennent compte du caractère partiel de l'ameublement.

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal sera confirmé en ce qu'il a fixé un sous-loyer de 1'800 fr. par mois, charges comprises, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

3. Le troisième grief de l'appelant vise l'application de l'art. 271 CO. L'appelant soutient que le congé notifié le 26 avril 2018 l'a été sur la base d'un motif mensonger, soit d'un prétexte, et doit partant être annulé.

**3.1** La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). Dans ce cadre, le motif de la résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fausse est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités).

Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts

n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 consid. 2.3; 4A\_64/2010 consid. 2.2). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie et qui doit motiver le congé a seulement le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1.; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

**3.2** Le motif du congé notifié le 26 avril 2018 résidait dans la volonté du sous-bailleur de reprendre possession de l'appartement pour son usage personnel.

L'appelant remet en question la véracité de cette volonté. Au regard du témoignage de H\_\_\_\_\_, on comprend que l'appelant ait pu être induit en erreur par les propos fallacieux tenus à l'époque par le témoin relativement à son intention de s'installer lui-même dans le logement litigieux. Toutefois, ledit témoin a confirmé avoir tenu ces propos, de sa propre initiative, sans que le sous-bailleur le lui ait demandé. Les autres déclarations du témoin peuvent donc être prises en considération.

Le sous-locataire soutient que le sous-bailleur dispose d'un logement car il n'est pas crédible qu'il vive dans un laboratoire et dorme sur un hamac, alors qu'il réalise des revenus suffisants pour assumer un loyer.

Bien qu'il apparaisse effectivement étonnant que l'intimé vive en permanence dans un laboratoire, cela n'est pas suffisant pour démontrer que le motif de la résiliation est mensonger.

Or, le sous-locataire qui conteste le congé supportait le fardeau de la preuve à ce sujet.

Dès lors que l'appelant a échoué à prouver que le motif du congé constituait un prétexte, une annulation du congé fondée sur l'art. 271 al. 1 CO n'entre pas en considération dans le cas particulier.

Le jugement du Tribunal sera également confirmé sur ce point.

- 
4. Reste dès lors à examiner si le locataire est en droit d'obtenir une prolongation de bail plus importante que celle qui lui a été octroyée par le Tribunal, soit pour la durée maximale de quatre ans, ainsi qu'il le prétend.

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

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux d'habitation, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). 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).

Le besoin urgent du bailleur n'est qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. En particulier, l'urgence de ce besoin doit être prise en considération pour statuer tant sur le principe que sur la durée de la prolongation.

**4.2** En l'espèce, lors de la résiliation du 26 avril 2018, le locataire occupait seul le logement litigieux depuis un an et quatre mois. Le contrat de bail mentionne que celui-ci est de durée indéterminée, puisqu'il pouvait se renouveler après la première échéance, dont les parties ont toutes deux admis qu'elle était d'une durée d'un an minimum. Le sous-bailleur a par ailleurs déclaré en audience qu'il avait consenti la sous-location pour un an, un an et demi.

---

Le sous-locataire est célibataire, rentier AI à 100% et réalise un revenu d'un peu plus de 3'800 fr. d'après les pièces produites et ses propres déclarations. Il a effectué des recherches, aussi bien auprès des institutions proposant des loyers correspondant à sa situation financière modeste, s'étant inscrit et ayant renouvelé ses inscriptions auprès de la GIM et des Fondations immobilières de droit public, et ayant par ailleurs déposé diverses demandes d'attribution d'appartement depuis le début de la procédure, se faisant aider dans ses recherches par ses deux parents. Il a en outre confié un mandat à une société de relocation.

Quant au sous-bailleur, il travaille pour la même entreprise en tant qu'informaticien depuis plus de quinze ans et réalise un revenu de l'ordre de 6'000 fr. par mois, selon ses déclarations. Il est également célibataire et n'a pas fait valoir de problème de santé particulier.

Au vu des éléments qui précèdent, la prolongation sollicitée de quatre ans, échéant au 30 septembre 2022, apparaît disproportionnée. Toutefois, au vu des mêmes éléments, l'unique prolongation d'une année consentie par le Tribunal n'apparaît pas suffisante.

Il serait envisageable dans le cas présent d'octroyer une première prolongation d'une année, suite à laquelle le sous-locataire pourrait en solliciter une seconde. Toutefois, vu l'écoulement du temps, il se justifie d'octroyer d'emblée à l'appelant une unique prolongation de deux ans, échéant au 30 septembre 2020.

Le jugement entrepris sera par conséquent réformé sur ce point.

5. A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO).

Dès lors que l'appelant ne dispose plus d'aucun titre juridique lui permettant de demeurer valablement dans le logement litigieux, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé son évacuation et transmis la cause à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ces points également.

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 janvier 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1146/2019 rendu le 27 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12207/2018-6-OSB.

**Au fond :**

Annule le chiffre 4 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Accorde à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de deux ans, échéant le 30 septembre 2020, du bail portant sur l'appartement de trois pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ [GE].

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.*