

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13711/2013

ACJC/223/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 MARS 2015

Entre

Monsieur A_____, p.a. _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2014, comparant en personne,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me C_____, avocat, _____, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.03.2015.

EN FAIT

- A.** Statuant par jugement du 26 mars 2014 (JTBL/337/2014), communiqué aux parties par pli du 28 mars 2014, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficaces les congés notifiés par A_____ à B_____ pour le 30 septembre 2013, respectivement pour le 17 novembre 2013, relatifs à l'appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève.

En substance et relativement au premier motif de la première résiliation notifiée le 17 mai 2013, le Tribunal a retenu que A_____, nouveau propriétaire, ne pouvait pas résilier le contrat de bail en invoquant son besoin personnel urgent dans la mesure où le contrat de bail avait été annoté au Registre foncier le 17 juin 2011, à sa connaissance expresse, l'art. 261b al. 2 CO obligeant en cas d'annotation tout nouveau propriétaire à laisser au locataire l'usage de la chose louée en conformité du bail.

Tout en rappelant, dans le contexte du deuxième motif de la première résiliation notifiée le 17 mai 2013, que le congé extraordinaire de l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat, les premiers juges ont nié que le comportement de B_____ rendrait le maintien du bail insupportable pour A_____, en l'absence de clause contractuelle interdisant à la locataire de céder gratuitement l'usage d'une partie de sa cave à l'un de ses voisins.

S'agissant de la deuxième résiliation extraordinaire notifiée le 16 août 2013 et motivée par l'existence de justes motifs au sens de l'art. 266g CO, les premiers juges ont considéré que le risque pris lors de l'acquisition de l'appartement litigieux, soit de ne pouvoir en assumer le financement en cas de perte d'emploi notamment ou de ne pas pouvoir l'occuper, était connu et prévisible.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 24 avril 2014, A_____ a formé appel à l'encontre du jugement du Tribunal des baux et loyers.

Il conclut principalement à ce qu'il lui soit permis de s'établir dans l'appartement personnellement afin de remplir les conditions posées par la seule banque qui était prête à lui accorder un nouveau prêt hypothécaire et à ce qu'il soit fait réintégration de la surface de la cave n° 10 afin que soit rétabli l'état d'origine de cette dépendance.

Subsidiairement, A_____ conclut à ce qu'il soit autorisé à sous-louer une chambre dans son appartement, le cas échéant en le partageant avec B_____ pour lui permettre d'avoir au moins un logement et à ce qu'il soit dit que le bail ne pourra pas être prolongé au-delà de son échéance fixée en 2020 ni être transféré soit à un tiers, soit à d'autres personnes liées à B_____.

A l'appui de son appel, il soutient que la cave, rattachée au lot loué, a été sous-louée en grande partie et sans son consentement par B_____, contre rémunération, ce qui constitue une violation du devoir de diligence de la locataire.

Concernant le deuxième congé donné pour justes motifs, A_____ reproche au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir retenu l'existence de justes motifs justifiant le congé, en ce qui le concerne, soit de ne pas avoir appliqué la théorie de l'imprévision pour des contrats de durée. Le Tribunal aurait dû mettre un terme au contrat, moyennant versement éventuel d'une indemnité à l'autre partie, voire en corriger les termes, c'est-à-dire en rééquilibrer le contenu. A_____ avait en effet subi de manière non prévisible la grave crise économique survenue en 2012/2013 et connu une longue période de chômage suite à la perte de son emploi.

b. Dans le délai imparti, B_____ a répondu à l'appel en concluant à la forme à ce qu'il soit dit et constaté que l'ensemble des conclusions prises par A_____ dans son mémoire du 24 avril 2014 sont irrecevables et à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle s'en rapporte à justice quant à la recevabilité d'un appel limité au principe du réexamen du jugement attaqué. Au fond, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris, en rappelant, s'agissant de la cave n° 10 litigieuse, et du premier motif au premier congé, qu'elle en avait cédé gratuitement l'usage d'une partie à D_____, locataire de l'immeuble sis _____, qui la lui restituerait à première demande si elle-même devait la rendre à son bailleur à la fin de son bail, dont la prochaine échéance se situait au 31 décembre 2020, ainsi que dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée du bail par l'une ou l'autre des parties.

Elle relève qu'en réalité le premier congé ne constitue qu'un prétexte pour récupérer l'appartement litigieux pour des raisons fiscales et financières, voire un congé "*vengeance*", dans la mesure où elle a résisté aux prétentions infondées de A_____.

Elle considère sans pertinence l'argument tiré du besoin personnel de A_____ d'occuper lui-même l'appartement litigieux, deuxième motif du premier congé, au vu de l'annotation de son bail au Registre foncier, que tout nouveau propriétaire est obligé de respecter, aux termes de l'art. 261b al. 2 CO.

Relativement au deuxième congé basé sur les justes motifs de l'art. 266g CO, B_____ répond en soulignant que le prix de 470'000 fr. payé par A_____ pour l'acquisition de l'appartement en cause était deux fois plus élevé que celui qu'aurait payé un acquéreur avisé et désireux d'effectuer un investissement "*autoporteur*", c'est-à-dire s'il avait été basé sur un prix d'achat rationnel au regard du loyer encaissé et des charges à couvrir.

B_____ observe que A_____ savait qu'il allait effectuer une acquisition qui le placerait chaque mois dans une situation de déficit, du moins jusqu'en 2020, première échéance possible de modification du loyer. La péjoration de sa situation ultérieure, consécutive à la perte de son emploi, ou le durcissement des conditions d'emprunt posées par les banques n'auraient pas eu les conséquences dont il se plaint, si son investissement avait été "autoporteur".

Il n'y a ainsi pas de place pour l'imprévisibilité des justes motifs de l'art. 266g CO.

Enfin, B_____ soutient que la crise économique générale, comme justes motifs au sens de l'art. 266g CO de résiliation du bail d'un particulier, n'est pas un argument acceptable.

c. Les parties se sont encore exprimées par réplique et duplique des 11 juin 2014 et 3 juillet 2014.

Le 15 août 2014 les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. En date du 17 novembre 1962, les E_____, propriétaires de l'immeuble sis _____, à Genève, et B_____, ont conclu un contrat de travail pour le service de concierge, comprenant la mise à disposition gratuite d'un appartement de quatre pièces située au 4^{ème} étage de l'immeuble, en tant que loge de concierge.

b. Au mois de décembre 1983, l'immeuble a été assujetti au régime de la PPE et la loge occupée par B_____ est alors devenue le lot de PPE 6.03.

c. Après avoir atteint l'âge de la retraite, B_____ est demeurée dans l'appartement considéré, dont le loyer a été porté à 750 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2003. Une cave n° 10 située au sous-sol de l'immeuble était mise à la disposition de B_____.

d. A une date inconnue, F_____ est devenue propriétaire du lot occupé par B_____.

e. F_____ et B_____ ont convenu, par accord du 26 avril 2010, d'une augmentation du loyer mensuel qui fut porté à 1'000 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2011.

Le loyer est indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.

La prochaine échéance du bail a été fixée au 31 décembre 2020 et le contrat était appelé à se reconduire ultérieurement de cinq ans en cinq ans.

B_____ disposait de la faculté de résilier le bail en tout temps moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

f. Le bail a été annoté au Registre foncier le 17 juin 2011.

g. Le 31 octobre 2011, l'appartement précité a été acquis par A_____.

h. Le contrat de vente précisait que le bien cadastré comme bureau avait une affectation d'appartement et était loué à B_____ depuis 1963 et que le contrat de bail était annoté au Registre foncier (art. 6 du contrat de vente).

F_____ garantissait à l'acquéreur que la vente comprenait l'usage de la cave n° 10 au sous-sol selon un plan qui y était annexé; A_____ reconnaissait avoir été informé que l'usage de ladite cave ne résultait pas de la lecture du Registre foncier et que les copropriétaires rediscutaient l'attribution des caves.

i. A_____ a déclaré avoir été informé dudit bail à son entière satisfaction et en reprendre entièrement les engagements en découlant, à l'entière décharge de F_____.

j. A_____ allègue être sans emploi depuis mars 2012 et avoir repris des études. Il expose loger dans un foyer d'étudiant qu'il devra quitter pour raison d'âge à une date non précisée, mais semble-t-il en automne 2014.

k. Par courrier électronique du 10 octobre 2012, A_____ a informé B_____ de l'intention de l'administration de la PPE, sur demande de certains copropriétaires, de diviser la cave dont elle avait l'usage en trois lots, soit de réduire la superficie à sa disposition à un tiers de celle de sa cave actuelle.

Suite à divers échanges entre A_____, l'administration de la PPE, G_____ (autre copropriétaire), son locataire en la personne de D_____, administrateur d'G_____, et B_____, cette dernière a cédé gratuitement l'usage d'une partie de sa cave à D_____.

Par courriel du 20 décembre 2012, A_____ a pris contact avec le représentant de B_____ pour lui annoncer que, malgré ses protestations, la PPE ne céda pas sur la question de la récupération de la cave, destinée en tout ou partie à un autre copropriétaire.

l. Par courrier du 17 mai 2013, G_____ a confirmé à B_____ que des discussions étaient en cours au sein de la copropriété pour clarifier ou revoir la répartition des caves existantes mais que s'il devait être établi que la cave en question devait revenir à A_____, pour la totalité de sa surface d'origine, la partie désormais occupée par D_____ lui serait restituée à première demande et toute paroi de séparation supprimée pour qu'elle puisse la rendre à son tour à son bailleur à la fin de son bail. G_____ précisait avoir pris bonne note que

l'échéance du bail était fixée en date du 31 décembre 2020, mais que son engagement valait également en cas de résiliation anticipée émanant de l'une ou l'autre des parties.

m. Par avis officiel du 17 mai 2013, complété par courrier du 23 mai 2013, A_____ a résilié le contrat de bail à loyer qui le liait à B_____ pour le 30 septembre 2013 au motif que B_____ avait donné un droit d'usage d'une partie de la cave n° 10 à des tiers sans son consentement, alors que la réorganisation des caves était en discussion entre les copropriétaires, ce qui constituait selon lui une violation grave du devoir de diligence de B_____ ; il invoquait en outre son besoin urgent d'utiliser le bien loué.

n. Le congé a été contesté par requête déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 17 juin 2013.

Non conciliée le 26 août 2013, la présente cause (C/13711/2013) a été portée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2013.

B_____ a conclu principalement à ce qu'il soit dit et constaté que le congé qui lui a été notifié le 17 mai 2013 est nul, respectivement inefficace, subsidiairement à l'annulation dudit congé et plus subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024, lui soit accordée.

A_____ a pour sa part conclu principalement à ce qu'il soit dit et constaté que le congé notifié à B_____ le 17 mai 2013 est valable et efficace et subsidiairement au déboutement de B_____ de ses conclusions en prolongation de bail et à ce que la cave soit remise dans son état d'origine.

o. Par avis officiel du 16 août 2013, A_____ a résilié à nouveau le bail de B_____ pour le 17 novembre 2013 pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO et invoqué à l'appui de ce second congé la grave crise économique, les mesures prises par le Conseil fédéral pour restreindre l'accession à la propriété par le recours à la prévoyance professionnelle et le refus des banques de renouveler le prêt dont il avait bénéficié pour acquérir l'appartement litigieux, ainsi que son récent revers de fortune.

La continuation du bail devenait ainsi insupportable.

p. B_____ a contesté ce deuxième congé par acte déposé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 4 décembre 2013 (C/19820/2013).

q. Par ordonnance du 9 janvier 2014, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des deux causes dont il était saisi sous numéro C/13711/2013.

r. Lors de l'audience du 30 janvier 2014, le Tribunal a entendu les parties qui ont persisté dans leurs conclusions.

A l'issue de l'audience, les parties ont renoncé à plaider et le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al.1 lit. a et 308 al.2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles annoncent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, n° 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 36'000 fr. (loyer annuel en 12'000 fr. x 3 ans).

La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr. de seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

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

- 2. 2.1** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'art. 311 al. 1 CPC est muet sur le contenu des conclusions de l'appel. Selon la jurisprudence, l'appel doit comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la

décision attaquée; 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. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (arrêts du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4).

Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1; 4A_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2009, n. 18 ad art. 42; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 957 ss ad art. 42).

Enfin, l'autorité de recours peut tenir compte de conclusions implicites. Ainsi, lorsque le recourant sollicite le rejet de la demande, il requiert au moins la réduction du montant mis à sa charge; lorsqu'il propose l'admission intégrale de sa demande, il conclut implicitement à une augmentation du montant qui lui a été alloué dans la décision (HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} édition, 2010, p. 432 n. 2377 et p. 412 n. 2258; DONZALLAZ, op. cit., n. 960 ad art. 42 LTF). Selon la jurisprudence, il convient de ne pas se montrer trop exigeant dans l'appréciation d'un acte rédigé par un non juriste (ATF 117 I A 133 consid. 5d; cf. FREIBURGHaus/AFHELDT, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 15 ad art. 321 CPC).

2.2 La prise de conclusions nouvelles en appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. La loi pose deux conditions cumulatives. En premier lieu, l'art. 317 al. 2 CPC renvoie *mutadis mutandis* aux conditions de modification de la demande applicables en première instance, à savoir aux conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC. Ainsi, la prétention nouvelle ou modifiée doit non seulement relever de la procédure applicable en appel mais encore - sauf renonciation de la partie adverse à cette autre condition - présenter un lien de connexité avec l'objet de l'appel (art. 227 al. 1 let. a et b CPC). En second lieu, les conclusions nouvelles ne sont recevables que dans la mesure où elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 let. b CPC), lesquels doivent bien évidemment être recevables en appel en application de l'art. 317 al. 1 CPC (JEANDIN, op. cit., n^{os} 10-12 ad art. 317 CPC).

2.3 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

L'appelant, qui plaide en personne, prend des conclusions tendant à ce qu'il soit autorisé à s'établir personnellement dans l'appartement litigieux, à remettre la cave dans son état initial, à ce qu'il soit autorisé à sous-louer une chambre dans le logement considéré et à ce que le bail ne puisse pas être prolongé au-delà de sa prochaine échéance ordinaire.

La recevabilité de ces conclusions, au demeurant nouvelles par rapport à celles prises en première instance, est douteuse, au regard des principes qui viennent d'être rappelés.

A leur lecture, la Cour de céans comprend néanmoins que l'appelant sollicite implicitement la validation des congés notifiés à l'intimée et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit octroyée à cette dernière.

Dans cette mesure, l'appel est recevable.

- 3. 3.1** Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (litt. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (litt. b).

Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisantes. Au contraire, avec le système mis en place par l'article 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n° 3 ad art. 317 CPC).

3.2 Dans le cas présent, sous chiffre 2 à 9 de son bordereau de titres complémentaires, l'appelant produit des pièces nouvelles.

Les pièces n^{os} 2, 5 et 7 ont été établies postérieurement à la fin de la procédure de première instance. Elles sont partant recevables. Il en va de même de la pièce n° 1 produite avec le mémoire de réplique du 11 juin 2014.

En revanche, les pièces n^{os} 3, 4, 6, 8 et 9, qui ont été établies antérieurement à la fin de la procédure de première instance, sont irrecevables. Il en va de même de la pièce n° 2 produite avec le mémoire de réplique du 11 juin 2014.

- 4. 4.1** L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail d'habitation et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou

les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes :

- une violation du devoir de diligence incombant au locataire,
- un avertissement écrit préalable du bailleur,
- la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation,
- le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur,
- le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 4 février 2014; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2013 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.1, in SJ 2004 I p. 439).

Le congé anticipé au sens de l'art. 257f al.3 CO ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 678).

L'avertissement adressé au locataire doit lui accorder un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème. Le contenu de l'avertissement, ainsi que le délai fixé, varient en fonction du reproche. Ainsi, le bailleur peut exiger qu'une source de nuisances soit supprimée immédiatement (LACHAT, *op. cit.*, p. 677).

Selon les circonstances, le bailleur impartira au locataire un délai pour se conformer au contrat. Le bailleur est en droit de s'abstenir de la protestation écrite, s'il apparaît d'emblée qu'elle sera manifestement inutile, lorsque par exemple le locataire se dérobe à la réception de la lettre. On applique ici l'art. 108 ch. 1 CO par analogie (WESSNER, *op. cit.*, n° 67, p. 19 et références citées sous n. 115).

L'art. 108 ch. 1 CO doit être admis de manière tout à fait exceptionnelle afin d'éviter de vider de sa substance l'exigence prévue à l'art. 257f al. 3 CO (ACJC/235/2014).

En vertu de l'art. 108 ch. 1 CO, la fixation d'un délai n'est pas nécessaire, lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet.

4.2 Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 14^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, n° 46, p. 13), à condition que le

bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location (ATF 134 III 446 consid. 2.2; ATF 134 III 300 consid. 3.1).

Le caractère insupportable de la poursuite du bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité (art. 4 CC), au regard des circonstances concrètes du cas (WESSNER, op. cit., n° 76 p. 20; HIGI, Zürcher Kommentar, n° 59 ad art. 257f CO).

D'une manière générale, constitue un juste motif toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi (CHERPILLOD, La fin des contrats de durée, CEDIDAC, 1988, p. 132, n° 244).

La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose que les principes de proportionnalité et de subsidiarité soient respectés (ACJC/119/2005 du 14.02.2005 SI X c/ W, K et K; ATF 4C.273/2005 du 22.11.2005 consid. 2.1; ATF 4C.118/2001 du 08.08.2001, consid. 1 b) bb) ddd).

4.3 Dans le cas présent, le congé litigieux signifié par le bailleur en date du 17 mai 2013 n'a pas été précédé d'un avertissement écrit dans le sens de l'art. 257f al.3 CO avec la fixation d'un délai.

L'appelant ne saurait prétendre que son courriel du 20 décembre 2012 valait avertissement en tant que tel. Il aurait pu mettre en demeure l'intimée de récupérer la libre disposition totale de la cave en lui impartissant pour ce faire un délai, d'autant plus court qu'il s'agissait d'une cave. En outre, et dans la mesure où il entretenait déjà une abondante correspondance avec le fils de l'intimée, il n'est pas soutenable d'imaginer que l'intimée n'aurait donné aucune suite à la protestation écrite qui lui aurait été adressée.

L'une des conditions formelles d'application de l'art. 257f al. 3 CO n'est ainsi pas réalisée en l'espèce.

Quant au fond, l'appelant n'est pas parvenu à démontrer que l'intimée aurait sous-loué une partie de sa cave à G _____, respectivement à D _____.

Même si, par hypothèse, tel était le cas, la sous-location d'une partie d'une cave, fût-ce sans l'autorisation du bailleur, ne saurait constituer une grave entorse au contrat de bail, rendant le maintien de ce dernier insupportable pour le bailleur, et susceptible de justifier une résiliation anticipée du bail.

Le congé notifié le 17 mai 2013 par l'appelant à l'intimée pour le 30 septembre 2013 a ainsi été déclaré à bon droit inefficace.

- 5. 5.1** Aux termes de l'art. 266g CO, si pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal.

Cette norme est un cas d'application de la théorie de l'imprévision ou "*clausula rebus sic stantibus*" : dans les contrats de durée, il faut prendre en considération la survenance d'événements extraordinaires, non prévus à l'origine par les parties (LACHAT, op.cit., p. 699).

Les justes motifs de l'art. 266g CO sont des circonstances exceptionnelles, inconnues et imprévisibles lors de la conclusion du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable, et qui ne résultent pas d'une faute du bailleur (LACHAT, op. cit., p.700).

Ces circonstances doivent objectivement revêtir une certaine gravité. Celle-ci se mesure en comparant la situation actuelle et celle existant au moment de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., p. 700).

De plus, les motifs invoqués par le bailleur ne doivent pas avoir existé, ni avoir été prévisibles le jour de la conclusion du bail.

Enfin, les justes motifs doivent être durables. Des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée.

Ils peuvent résider dans la situation générale, dans la personne du bailleur, dans la personne du locataire (LACHAT, op. cit., p.700).

En raison des justes motifs invoqués, la poursuite du bail doit devenir intolérable pour le bailleur (LACHAT, op. cit., p. 701)

Pour décider s'il en est ainsi, il faut procéder à une appréciation objective de la situation, en équité (art. 4 CC) et de cas en cas. Le point de vue personnel du bailleur n'est pas déterminant. Par exemple, il ne suffira pas que les loyers perçus lui paraissent trop bas ou qu'ils compromettent sa situation financière (LACHAT, op. cit., p.698-701; TERCIER, Les contrats spéciaux, Zurich, 2009, n^{os} 1856 et ss; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2000, Berne, p. 174).

La péjoration de la situation financière personnelle d'un bailleur ne constitue pas un juste motif de résiliation anticipée du bail (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail, Commentaire pratique, n^o 26 ad art. 266g CO).

5.2 En l'espèce, l'appelant invoque la perte de son emploi ainsi que le refus des établissements bancaires de renouveler le prêt qui lui avait été accordé pour financer l'acquisition de l'appartement litigieux.

Or, il convient de relever que l'appelant, qui connaissait dès l'origine les conditions du bail de l'intimée, soit notamment sa durée ainsi que son annotation au Registre foncier, s'est certes retrouvé sans emploi mais en a profité pour reprendre des études, péjorant ainsi lui-même sa situation financière.

Quant au refus des établissements bancaires de renouveler le prêt accordé à l'appelant, il n'est nullement démontré et, s'il l'était, ne saurait constituer une circonstance inconnue et imprévisible lors de l'acquisition d'un bien immobilier, mais bien au contraire un développement susceptible d'intervenir dans le cadre d'une relation commerciale entre un établissement bancaire et son client.

Compte tenu de ce qui précède, les conditions d'application de l'art. 266g CO ne sont pas réalisées en l'espèce, de telle sorte que le congé notifié le 16 août 2013 pour le 17 novembre 2013 a également été déclaré à juste titre inefficace.

Le jugement entrepris devra dès lors être confirmé.

6. A teneur de l'art. 22 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).
7. Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au vu du considérant 1.2 ci-dessus.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 avril 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/337/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2014 dans la cause C/13711/2013-2-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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 supérieure à 15'000 fr.