

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14178/2012

ACJC/1436/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 NOVEMBRE 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 juillet 2014, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, faisant élection de domicile dans leurs locaux aux fins des présentes,

et

B_____, ayant son siège _____, intimée, Genève, comparant par Me Julien Blanc, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 novembre 2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 10 juillet 2014, communiqué aux parties par plis du 11 juillet 2014, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré valable le congé notifié à A_____ le 15 juin 2012 pour le 30 septembre 2012 par B_____ pour l'appartement de quatre pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble 1_____ (ch. 1 du dispositif), et a octroyé à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans et trois mois, soit jusqu'au 31 décembre 2014 (ch. 2).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 9 septembre 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel de ce jugement, concluant principalement à l'annulation du congé, subsidiairement au renvoi de la cause en première instance pour complément d'instruction, et plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail expirant le 30 septembre 2016.
- b.** Les B_____ ont expédié leur réponse le 13 octobre 2014, et conclu au rejet de l'appel.
- c.** A_____ a déposé une réplique le 4 novembre 2014, persistant dans ses conclusions d'appel.
- d.** Les parties ont été avisées le 28 novembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de dupliquer.
- C.** Les éléments pertinents suivants résultent du dossier de la procédure :
- a.** Par contrat de bail à loyer daté du 1^{er} septembre 2006, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a pris à bail un appartement de 4 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble situé 1_____, propriété de B_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée).
- Conclu pour une durée initiale s'étendant jusqu'au 30 septembre 2007, le bail s'est ensuite renouvelé d'année en année.
- Le loyer initial a été fixé à 10'068 fr. par an, charges non comprises et à partir du 1^{er} octobre 2007, le loyer est passé à 10'368 fr. par année.
- Le contrat du 1^{er} septembre 2006 mentionne que l'adresse du locataire est : «2_____». L'avis de fixation du loyer initial du 1^{er} septembre 2006, indique également une adresse postale du locataire au 2_____.
- b.** Par avis de résiliation de bail daté du 17 mars 2008, envoyé au locataire à l'adresse «2_____», la bailleuse a résilié le bail pour le 30 septembre 2008.

c. A_____ a contesté ce congé en temps utile. Dans l'acte adressé le 15 avril 2008 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, il a notamment indiqué être professionnellement actif dans le domaine du design et avoir créé sa propre entreprise, basée à 2_____. Son activité professionnelle lui imposant de nombreux voyages en Asie ainsi que dans plusieurs pays d'Europe, il a affirmé qu'en raison de ses déplacements fréquents, il avait demandé à la bailleresse de lui adresser toute communication relative à l'appartement à son adresse professionnelle. Il a également mentionné occuper ce logement avec sa fiancée, C_____.

d. En cours de procédure de conciliation, et par l'intermédiaire de l'ASLOCA, le locataire a transmis à la bailleresse copie de deux attestations délivrées par l'Office cantonal de la population, soit une le concernant lui-même et l'autre concernant son amie C_____. Lesdites attestations indiquent que les intéressés résident dans le canton de Genève depuis le 5 janvier 2009.

e. Par fax du 4 février 2009, l'ASLOCA a écrit ce qui suit à la représentante de la bailleresse :

«Nous faisons suite à votre fax de ce jour, lequel est pour le moins surprenant.

L'inscription de nos mandants auprès de l'OCP n'a jamais été une condition préalable, mais «la» condition à la conclusion du bail.

Nous vous rappelons que lors de la dernière audience, la représentante de B_____ a expressément donné son accord à la conclusion d'un bail avec A_____ et C_____, au même loyer, sous réserve de leur inscription à l'OCP.

Doit-on en déduire que votre mandante entend revenir sur son engagement ?

Si telle est bien son intention, son attitude serait tout simplement déloyale, de sorte nous serions amenés à plaider la cause à l'audience de demain.

Vous voudrez bien nous faire part de la position de votre mandante.»

f. En date du 5 février 2009, une audience s'est tenue devant la Commission de conciliation, au cours de laquelle les parties ont été entendues. A_____ a précisé à cette occasion que, basé professionnellement en Angleterre, il voyageait beaucoup pour son travail et ses papiers n'étaient pas déposés à Genève. Il a indiqué s'être récemment inscrit auprès de l'Office cantonal de la population (OCP) à Genève, ville où il passe la moitié de son temps.

La représentante de la bailleresse a précisé que le congé avait été donné en vue de reloger un des assurés de B_____ et qu'il apparaissait que le logement en cause était utilisé soit comme pied-à-terre, soit qu'il était sous-loué. Aucune investigation n'avait été effectuée par la bailleresse pour savoir ce qu'il en était réellement. En substance, la propriétaire a maintenu le congé.

g. Par décision datée du 5 février 2009, la Commission de conciliation a annulé le congé. En bref, elle a considéré qu'au moment de la conclusion du bail, en 2006, la situation de A_____ était identique à celle qui prévalait à la date de la notification du congé, en mars 2008. La bailleresse ne pouvait dès lors se prévaloir de cette situation comme motif de résiliation, sauf à enfreindre les art. 271 et 271a CO.

La décision de la Commission de conciliation ne mentionne nulle part que la bailleresse aurait renoncé à sa résiliation du 17 mars 2008 en raison de l'inscription du locataire à l'OCP.

h. La bailleresse n'a pas saisi le Tribunal des baux et loyers à la suite de la décision susmentionnée.

i. Aucun bail n'a été conclu entre les B_____, d'une part, et A_____ et C_____, d'autre part.

j. Par avis officiel du 15 juin 2012, la bailleresse a, à nouveau, résilié le bail pour le 30 septembre 2012.

k. Par courrier du 4 juillet 2012, le locataire a demandé à être informé du motif précis du congé.

l. Par courrier du 31 juillet 2012, la bailleresse a notamment répondu ce qui suit :

«Comme vous le savez, B_____, particulièrement dans la période de pénurie de logements que traverse notre canton, entendent réserver l'occupation des logements de son parc à des personnes qui en profitent effectivement, voire qui sont dans le besoin.

Or, il apparaît que A_____ n'occupe que très épisodiquement l'appartement loué au I_____.

Par ailleurs, dans le cadre d'une procédure ayant opposé les parties (cause n° C/_____), selon votre fax du 4 février 2009, la condition pour la poursuite du bail était celui de la domiciliation de A_____ dans le canton de Genève.

Selon renseignements délivrés par l'Office cantonal de la population [A_____] n'est plus domicilié à Genève.»

A ce courrier était jointe une attestation de l'OCP du 6 juin 2012 indiquant que A_____ n'était plus domicilié sur le canton de Genève.

m. Le locataire a saisi en temps utile la juridiction des baux et loyers, concluant principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, jusqu'au 30 septembre 2016.

A l'appui de ses conclusions, A_____ a indiqué posséder sa propre entreprise, D_____, dont le siège principal est à Londres, mais qui a également des bureaux situés 2_____ à Genève. Son activité professionnelle le conduisait à voyager

souvent en Asie et en Europe, notamment à Londres. L'appartement en cause était habité par lui-même et par sa fiancée, C_____.

Il a répété qu'au moment de son emménagement en 2006, il avait indiqué au représentant de la bailleuse qu'en raison de ses déplacements fréquents, il souhaitait que toute communication relative à l'appartement lui soit transmise à son adresse professionnelle 2_____.

n. Dans ses écritures de réponse du 8 février 2013, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation du 15 juin 2012. En bref, elle a allégué que, lors d'une précédente procédure ayant opposé les parties en 2008, A_____ avait accepté de s'établir durablement à Genève, ce qu'il avait fait en y élisant domicile le 5 janvier 2009, avec sa compagne. Les intéressés ayant quitté officiellement le canton le 31 mai 2009, la condition de leur domiciliation à Genève, promise dans le cadre de la procédure susmentionnée, n'avait pas été respectée, alors qu'elle constituait un point subjectivement essentiel du contrat. Selon elle, le motif invoqué répondait à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

o. Par écritures du 29 avril 2013, le locataire a notamment sollicité la production par la bailleuse des états locatifs de l'immeuble à partir de 2008. Selon lui, le véritable motif du congé n'était pas celui indiqué, mais la volonté de relouer l'appartement à un loyer plus élevé. La bailleuse avait loué un appartement au premier étage du même immeuble à une banque, laquelle le mettrait à disposition d'employés qui y séjourneraient pour de courtes périodes. Il a répété qu'il habitait dans l'appartement litigieux environ six mois par année et que sa prise de domicile officielle aux Royaume-Uni était motivée par des raisons professionnelles impératives.

p. A l'audience du 6 novembre 2013, A_____ a précisé à ce sujet qu'en 2009, cinq mois après avoir déposé ses papiers dans le canton de Genève, il avait obtenu un contrat à Londres avec E_____, lequel exigeait que lui-même soit domicilié en Angleterre. La domiciliation de sa société n'était pas suffisante.

q. Le Tribunal a entendu cinq témoins.

r. Dans son jugement du 10 juillet 2014, le Tribunal a préalablement refusé d'ordonner la production des états locatifs de l'immeuble depuis 2008. Sur le fond, il a retenu qu'à l'occasion de la procédure précédente, consécutive au congé du 17 mars 2008, la bailleuse avait conditionné la poursuite du bail à la domiciliation de A_____ dans le canton de Genève. Celui-ci et sa compagne ayant quitté le canton dès 2009, et n'y séjournant que de manière épisodique, le motif de sous-occupation avancé par la bailleuse était avéré. Cela était d'autant plus le cas au vu de l'engagement contractuel pris par le locataire en 2009, dans le cadre de la précédente procédure. Quant à l'affirmation du locataire selon lequel le

véritable motif du congé serait de louer à un tiers à un loyer abusif, aucun des éléments réunis au dossier ne permettrait de le retenir.

Le Tribunal a constaté, au sujet de la prolongation du bail, que le locataire était officiellement domicilié à Londres et qu'il semblait n'avoir fait aucune recherche de logement, depuis le moins de juin 2012. Dès lors, seule une unique prolongation de bail d'une durée limitée se justifiait.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 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 articles 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 (cf. notamment ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, le jugement retient que le loyer convenu s'élève à 10'368 fr. par an, charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. L'appel est recevable sous cet angle.

1.2 Le jugement attaqué a été communiqué par plis du vendredi 11 juillet 2014 adressés aux parties. En retenant qu'il a été reçu au plus tôt le 14 juillet 2014, le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes d'été, soit du 15 juillet au 15 août 2014 inclus (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 9 septembre 2014, l'appel a dès lors été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416). En particulier, l'instance supérieure est habilitée à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la

nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'autorité d'appel. Cette dernière n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance, sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310 CPC).

1.4 La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), et non à la procédure sommaire.

- 2.** **2.1** Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelant se plaint d'arbitraire dans la constatation d'un fait. Il observe que le Tribunal a retenu qu'à l'occasion de la procédure précédente ayant opposé les parties, la bailleresse avait accepté de poursuivre le bail à la condition que l'intéressé établisse son domicile dans le canton de Genève (cf. jugement attaqué, p. 10, au milieu). L'appelant soutient au contraire qu'en 2009, il avait été question de conclure un nouveau bail au nom de l'appelant et de son amie C_____, en tant que locataires, à la condition que les deux intéressés soient inscrits à l'Office cantonal de la population. Bien que cette inscription ait été opérée, ce nouveau bail n'avait pas été conclu, et la procédure devant la Commission de conciliation s'était poursuivie, donnant lieu à la décision rendue le 5 février 2009, qui a annulé la résiliation du 17 mars 2008. Dès lors, il était faux, selon l'appelant, de retenir que la poursuite du bail avait été conditionnée à la domiciliation de l'appelant dans le canton.

Dans sa réponse à l'appel, l'intimée soutient qu'en 2009, elle avait posé comme condition à la poursuite du bail la domiciliation du locataire et de sa compagne à Genève. Elle affirme également que ce point avait été admis en première instance par le locataire, dans ses écritures du 29 avril 2013.

2.2 En l'occurrence, il ressort du contenu du courrier du 4 février 2009 que l'ASLOCA a adressé à la représentante de la bailleresse que la conclusion d'un nouveau bail, avec l'appelant et C_____ comme colocataires, a été envisagée à l'époque. Selon l'auteur de ce courrier, une seule condition avait initialement été posée par la bailleresse à la conclusion d'un tel bail, à savoir l'inscription des intéressés auprès de l'Office cantonal de la population. Pour des motifs non explicités, ce dernier contrat n'a toutefois pas été conclu, puisque l'appelant est demeuré seul titulaire du bail, jusqu'à ce jour. Sur cette base, il n'apparaît pas que la domiciliation de A_____ ait été une condition au retrait de la résiliation du 17 mars 2008, cette éventualité (retrait du congé) n'étant même pas évoquée dans la correspondance de l'ASLOCA du 4 février 2009.

Quant au contenu de la décision de la Commission de conciliation, datée du 5 février 2009, il ne laisse pas davantage apparaître que l'appelant aurait pris, à l'audience, l'engagement de se domicilier à Genève. La constitution d'un tel

domicile dans le canton n'était pas davantage évoquée dans la motivation de la Commission ayant conduit à l'annulation du congé.

Il est de plus inexact d'affirmer, comme le fait l'intimée, que l'appelant aurait admis, en première instance de la présente cause, un allégué selon lequel la poursuite du bail, en 2009, avait été conditionné à la domiciliation de l'appelant (voir allégués n°15 à 20 et n°27 de la réponse du 8 février 2013 de l'intimée, et les déterminations du 29 avril 2013 de l'appelant). En effet, aucun des allégués visés par l'intimée dans sa réponse, ne porte précisément sur une éventuelle condition posée à la poursuite du bail.

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a procédé à une constatation inexacte des faits en retenant qu'à la suite de la résiliation notifiée en mars 2008, la bailleuse aurait accepté de poursuivre le bail à la condition que le locataire soit domicilié dans le canton de Genève. Au contraire, cette résiliation a été maintenue par l'intimée, et a fait l'objet d'une annulation, par décision du 5 février 2009 de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

- 3. 3.1** L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir donné suite à sa requête tendant à la production, par l'intimée, des états locatifs de l'immeuble à partir de 2008. Il soutient que l'administration de cette preuve devait être ordonnée dès lors qu'il avait lui-même offert de prouver que le véritable motif du congé était la volonté de l'intimée de relouer l'appartement à un loyer plus élevé. Selon lui, le caractère mensonger du motif indiqué par la bailleuse résiderait dans le fait que, lorsqu'un autre appartement s'est libéré dans l'immeuble, celui-ci a été reloué à un établissement bancaire, et non à un des assurés de la bailleuse, ni à une personne se trouvant «dans le besoin».

3.2 En l'occurrence, les soupçons de l'appelant découlent de la constatation qu'un appartement libéré récemment a été reloué à un établissement bancaire. Selon les explications fournies par l'intimée, l'appartement en question est toutefois destiné à loger des collaborateurs de ladite banque, qui viennent séjourner à Genève pour des stages ou des missions de quelques mois (cf. PV du 6 novembre 2013, p. 3).

3.3 Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve n'a pour objet que des faits pertinents et contestés. Les faits pertinents sont ceux propres à influencer la solution juridique de la contestation. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité. Le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (cf. notamment ATF 131 I 153 consid. 3).

En l'occurrence, le motif invoqué par l'intimée consiste à relouer l'appartement litigieux «à des personnes qui en profitent effectivement», étant observé que l'appelant n'y séjournait qu'épisodiquement, compte tenu de ses fréquents déplacements professionnels à l'étranger. L'appelant a allégué que ce motif serait mensonger et que le véritable objectif de l'intimée serait de relouer «au prix fort». A cet égard, la production des états locatifs complets depuis plusieurs années n'apparaît pas comme un mode de preuve adéquat et pertinent. En effet, la révélation que d'autres logements du même immeuble ont, cas échéant, été loués à de nouveaux locataires à un loyer plus élevé que le précédent ne suffit pas à démontrer que le motif invoqué dans le cas d'espèce serait contraire à la vérité. Il devient dès lors sans pertinence d'établir si d'autres logements, dans un passé récent, avaient vu leur loyer augmenter ou non.

Ce grief sera dès lors rejeté.

- 4. 4.1** L'appelant considère que les premiers juges ont fait une mauvaise application de l'art. 271 CO. Selon lui, le véritable motif de l'intimée ne serait pas de relouer l'appartement litigieux à d'autres personnes dans le besoin, mais en réalité de louer à un prix abusif. L'appelant soutient également que l'intimée savait depuis la conclusion du bail en 2006 qu'il voyageait souvent à l'étranger. Sa situation en juin 2012 était donc identique à celle qui prévalait au moment de la conclusion du contrat en 2006, ainsi qu'en février 2009, lorsque la Commission de conciliation a annulé le précédent congé.

4.2 Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit «manifeste» aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2014, loc. cit.; ATF 138 III 59 consid. 2.1 i.f. p. 62; 109 II 153 consid. 3b p. 156).

4.3 En l'espèce, l'intimée a motivé la résiliation par le fait que l'appelant n'occupait que «très épisodiquement l'appartement loué» et qu'elle souhaitait relouer le logement à quelqu'un qui l'utilise de façon régulière. Elle a expressément relevé

dans son courrier du 31 juillet 2012 que, selon elle, la poursuite du bail avait été conditionnée, en 2009, à la domiciliation du locataire dans le canton de Genève.

Il découle pourtant du considérant ci-dessus que la procédure de contestation du congé de mars 2008 s'est en réalité achevée par la décision du 5 février 2009 de la Commission de conciliation annulant ladite résiliation. Aucun élément au dossier ne démontre que l'intimée aurait retiré ce congé, moyennant l'engagement de l'appelant de se domicilier, à titre principal, dans notre canton.

Cette seule constatation n'est toutefois pas suffisante pour retenir que le congé serait contraire à la bonne foi. Il ressort en effet des explications fournies par l'intimée que le congé était principalement motivé par la volonté de celle-ci de mettre l'appartement en question à disposition de personnes qui y établiraient leur domicile principal, à la différence de l'appelant qui n'en fait qu'une utilisation irrégulière. Un congé fondé sur de tels motifs ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il est en effet légitime, de la part d'un bailleur, de souhaiter louer les logements dont il est propriétaire à des personnes qui les occupent de manière continue, à titre de domicile principal. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a considéré que l'intimée poursuivait, au vu de la motivation du congé litigieux, un but non seulement conforme à la vérité, mais aussi socialement souhaitable. Dans le cas d'espèce, rien ne permet de retenir que le motif explicité ne constituerait qu'un prétexte, ni qu'il contreviendrait aux art. 271 et 271a CO.

Le congé doit, dès lors, être confirmé dans sa validité et le jugement entrepris également confirmé sur ce point.

- 5. 5.1** L'appelant sollicite une prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 30 septembre 2016. Il soutient que l'intimée n'aurait qu'un objectif purement financier, afin de relouer le logement ici en cause plus vite et plus cher, et que cet intérêt n'aurait aucun poids face à son propre intérêt à bénéficier d'une période de prolongation.

5.2 Au terme de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'octroi d'une prolongation suppose, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé. Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

5.3 En l'occurrence, les premiers juges ont retenu que l'appelant est né à Genève, y a fait ses études et dispose de bureaux dans le canton. Officiellement domicilié à Londres, où est enregistrée sa société, l'intéressé séjourne dans l'appartement litigieux lors de ses passages à Genève, pour des raisons professionnelles ou personnelles. A teneur du dossier de première instance, il n'a engagé aucune démarche en vue de se reloger.

De son côté, l'intimée est un établissement de droit public disposant de nombreux appartements à Genève. Elle n'invoque aucun besoin personnel ni urgent, tout en indiquant souhaiter que ses appartements soient occupés à temps plein par des personnes qui y résident et y poursuivent leurs activités.

Dans son appel, l'appelant sollicite une prolongation de plus longue durée en considérant que l'intimée ne poursuivait qu'un objectif financier, consistant à relouer ledit logement à un loyer plus élevé. Comme déjà vu plus haut, ce dernier motif n'est pas celui invoqué par l'intimée, et le dossier ne contient aucun élément permettant de retenir que la motivation initialement fournie serait mensongère.

Dans ces conditions, les circonstances prises en compte par le Tribunal sont pertinentes et adéquates. L'appelant peut se prévaloir d'un certain attachement à cet appartement, puisqu'il était auparavant occupé par sa mère et par lui-même. Le point déterminant est toutefois que l'intéressé est domicilié à l'étranger, et qu'il n'a besoin de ce logement que lors de ses séjours à Genève, relativement peu fréquents. Il s'ajoute à cela que le locataire n'a pas effectué de recherches en vue de se reloger. La prolongation de bail accordée par les premiers juges est donc conforme à l'art. 272 CO, de sorte que le grief articulé par l'appelant sera rejeté.

Le jugement querellé sera, en conséquence, entièrement confirmé.

6. A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).
7. La valeur litigieuse pertinente dans le cadre d'un éventuel recours en matière de droit civil au Tribunal fédéral dépasse 15'000 fr. (consid. 1.1 ci-dessus).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/795/2014 rendu le 10 juillet 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14178/2012-6 OSB.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.