

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14413/2010

ACJC/883/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 JUILLET 2013

Entre

Monsieur A._____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2012, comparant par Me Albert J. Graf, avocat, avenue Alfred Cortot 1, 1260 Nyon (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

Madame B._____, intimée, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.07.2013.

EN FAIT

- A.** Par acte adressé au greffe de la Cour de justice le 31 août 2012, A. _____ (ci-après : le locataire, le demandeur ou l'appelant) a formé appel contre le jugement JTBL/656/2012, rendu par la 1ère Chambre du Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2012, expédié aux parties par plis recommandés du greffe le 6 juillet 2012.

Dans ce jugement, le Tribunal a préalablement ordonné la jonction des causes C/14413/2010 et C/14414/2010 sous le numéro de la présente cause. Cela fait, il a déclaré valable le congé notifié à A. _____ par avis officiel du 11 mai 2010 pour le 31 août 2010, s'agissant de l'appartement de 62 m² avec balcon, situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis 2-4 rue St-Laurent, à Genève, et a accordé à A. _____ une unique prolongation de bail de 2 ans, échéant au 31 août 2012. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions et condamné A. _____ au paiement des débours.

Le Tribunal des baux et loyers s'est tout d'abord penché sur le congé extraordinaire notifié le 11 mai 2010 avec effet au 31 août 2010, sur la base de l'art. 261 al. 1 let. a CO et, considérant établi que la bailleuse avait acquis l'immeuble le 7 mai 2010 et pouvait résilier le bail, dès cette date, qu'elle avait respecté les délais voulus par la loi, observé le préavis légal de 3 mois et donné le congé pour le premier terme légal. Considérant que l'urgence pour la bailleuse d'occuper le logement litigieux était établie par l'instruction de la cause, le Tribunal a retenu que le congé anticipé notifié pour le 31 août 2010 était pleinement valable, de sorte qu'il était superflu d'examiner la validité du congé ordinaire notifié pour le 30 novembre 2010. Sur la base des faits de la cause, le Tribunal a effectué une pesée des intérêts en présence en application de l'art. 272 al. 1 CO et octroyé au locataire une prolongation de bail unique de 2 ans, puisqu'il occupait l'appartement depuis de très nombreuses années, malgré le fait qu'il n'avait aucunement prouvé avoir entrepris de démarches pour trouver une solution de relogement, ni apporté les éléments nécessaires à la détermination de ses revenus ou des fonds qu'il prétendait avoir personnellement investis pour l'entretien et la rénovation de l'immeuble. Quant à la demande reconventionnelle en évacuation, elle s'avérait prématurée, eu égard à la prolongation octroyée au locataire dont l'échéance était fixée au 31 août 2012.

- B.** L'appelant conclut, principalement, à ce que le congé notifié le 11 mai 2010 pour le 31 août 2010 et le congé notifié le 11 mai 2010 pour le 30 novembre 2010 soient déclarés nuls, ou annulés, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants, en tout état de cause, au déboutement de l'intimée de toutes autres ou

contraires conclusions et à sa condamnation en tous frais et dépens des deux instances.

L'appelant fait valoir une violation de l'art. 261 al. 2 let. a CO, soutenant qu'il n'y a aucune urgence et pas même un intérêt pour l'intimée de le voir quitter les locaux, cette dernière disposant par ailleurs de moyens financiers évidents qui écartent à satisfaction de droit l'urgence invoquée.

Il fait également valoir un défaut d'instruction quant à la situation financière de l'intimée.

En outre, l'appelant invoque une violation des art. 272 et ss CO, considérant que sa propre situation a été totalement ignorée par le Tribunal, en particulier s'agissant de ses moyens financiers plus que modestes, dans la mesure où il ne dispose pour vivre que d'un revenu de 2'280 fr. correspondant à sa rente AVS. L'immeuble aurait été pour lui son fonds de retraite, car il y avait investi toutes ses économies et revenus pour le rénover et le classer. S'agissant du reproche qui lui avait été fait de n'avoir pas prouvé avoir entrepris des démarches pour trouver une solution de relogement, il considère que cet argument fait fi de la situation de pénurie grave sévissant sur le canton de Genève et du fait qu'avec ses revenus, il ne pourrait pas trouver à se reloger. Toutes les autres circonstances, telles que son âge, sa situation personnelle, sa situation financière, son comportement irréprochable, le paiement du loyer, la très longue durée du bail etc. n'auraient pas été prises en considération par le Tribunal.

Au surplus, l'appelant invoque, sans citer de disposition légale, une violation de l'art. 9 Constitution fédérale, dans la mesure où il soulève que le jugement entrepris correspond à une décision de justice arbitraire, favorisant une jeune acquéreuse, à vil prix d'un appartement qu'elle va peut-être revendre à grand bénéfice sitôt qu'elle pourra en disposer sans locataire, puisqu'elle n'en a nul besoin pour vivre et n'en avait pas besoin avant de l'acquérir, aux dépens d'un homme âgé de 79 ans qui a investi toutes ses économies et ses revenus dans un immeuble Le Corbusier, qu'il a réussi à faire classer ensuite des rénovations opérées, ne disposant que de 2'280 fr. par mois pour vivre et ayant passé plus de 30 ans dans l'immeuble.

- C. Dans sa réponse du 9 octobre 2012, l'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. Elle conteste de nombreux faits allégués par l'appelant et soutient avoir un urgent besoin d'intégrer l'appartement litigieux, en raison de difficultés financières et du manque d'intimité et de confort que sa situation actuelle implique. Elle souligne que l'appelant conteste sa situation financière mais n'a produit pour lui-même aucune pièce. Quant à la prolongation de bail, l'appelant n'ayant produit aucune pièce justifiant de sa situation personnelle et financière et n'ayant démontré avoir entrepris aucune démarche pour trouver une

solution de relogement, il ne peut valablement soutenir que le jugement a consacré une violation des art. 272 et ss CO. S'agissant du grief d'arbitraire, elle conteste ce grief et sa motivation, considérant qu'il ne fait qu'attester du manque de sérieux et de la témérité de l'appel.

- D.** Dans une réplique du 15 novembre 2012, l'appelant fait valoir que la faillite de l'ancienne société immobilière propriétaire a englouti toutes ses économies et qu'il est actuellement saisi au-delà de son minimum vital, constitué de son AVS. Il produit à l'appui de ses nouvelles allégations un avis de saisie du 14 septembre 2012 dont il ressort que ses revenus déclarés ont été pris en compte par l'Office des poursuites à hauteur de 2'320 fr. par mois, alors que le total des charges incompressibles (minimum vital, prime d'assurance maladie, loyer et frais de transport mensuels) totalise 3'143 fr. 75 par mois. Le montant à recouvrer par l'Etat de Genève, créancier qui procède, est mentionné dans l'avis à hauteur de 284'428 fr. 45. Il ressort encore de l'avis de saisie que l'Office a saisi les actions de la société anonyme C._____ appartenant au débiteur.

L'appelant persiste ainsi dans ses précédentes conclusions.

- E.** Dans sa duplique du 10 décembre 2012, l'intimée conteste la possibilité pour l'appelant de se prévaloir de l'avis de saisie produit avec sa réplique pour justifier de sa situation financière, alors qu'il était déjà en mesure de produire des pièces y relatives devant le Tribunal, ce qu'il n'avait jamais fait. Elle souligne par ailleurs que les démêlés de l'appelant avec l'Office des faillites sont irrelevants et qu'il ne lui appartient pas de suppléer aux services sociaux, ce d'autant moins que l'appelant n'a pas entrepris la moindre démarche pour trouver une solution de relogement.

Elle persiste ainsi dans ses précédentes conclusions.

- F.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

Les parties sont liées par contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 52 m² n° 1_____, situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis ____ (GE).

L'existence de ce contrat de bail a été reconnue par procès-verbal de conciliation signé le 20 décembre 2005 par la masse en faillite de la société anonyme C._____, ancienne propriétaire de l'immeuble, avec effet au 26 février 1990.

Le préavis de résiliation prévu par le procès-verbal est de 6 mois, commençant à courir le mois qui suit celui où a eu lieu la réalisation de l'immeuble.

Le loyer mensuel de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 1'400 fr. par mois, les acomptes provisionnels pour charges s'élevant à 50 fr. par mois.

Selon un communiqué de presse du service communication et information de la Chancellerie d'Etat de la République et Canton de Genève, du 24 août 2007, une restauration de l'immeuble C._____ a été commencée en juin 2007, dont le coût était estimé à 14'000'200 fr., assuré par les copropriétaires de l'immeuble et la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève, ainsi que par des subventions de l'Etat de Genève et de l'Office fédéral de la Culture. Il ressort de ce communiqué de presse que l'immeuble a plusieurs fois été menacé de démolition du fait de son délabrement, qu'en septembre 2003, le Conseil d'Etat a invité le conservateur cantonal des monuments à prendre toutes les mesures utiles y compris d'éventuels travaux d'office pour que les travaux d'entretien nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble C._____ soient entrepris par les propriétaires concernés, puis à fin 2003, sur mandat de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève, qu'une première étude de restauration de l'enveloppe a été réalisée.

Par courrier du 8 avril 2009, B._____ a résilié le contrat de bail portant sur un appartement de 7 pièces, qu'elle louait _____ (GE), dont le loyer s'élevait à 7'550 fr., charges comprises. Elle a libéré cet appartement au 31 juillet 2009.

Par courrier électronique du 23 avril 2009, Me D._____, notaire à Genève, a confirmé à B._____ que la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève, en liquidation, avait accepté sa proposition d'achat de l'appartement sis _____, immeuble C._____ (GE). Il l'invitait à prendre contact avec son étude pour préparer son projet d'acte de vente à terme.

Par contrat de vente à terme signé le 12 mars 2010 devant notaire, B._____ est devenue propriétaire de l'appartement.

Le projet d'acte de vente à terme, produit à la procédure, mentionne l'existence d'un contrat de bail à loyer tacite en faveur d'A._____ (ancien actionnaire locataire), au loyer précité, et le fait que l'acquéreuse déclare en connaître les clauses et conditions et, si elle devait faire usage de son droit de résiliation anticipée, relève le cédant de toute responsabilité à cet égard.

Le prix de vente de l'immeuble en question s'est élevé à 750'000 fr., dont 150'000 fr. ont été versés au notaire le 3 mars 2010 et 600'000 fr. ont été payés par emprunt consenti en faveur de la nouvelle propriétaire par la banque E._____ SA.

Celle-ci règle trimestriellement 3'000 fr. d'amortissement et un peu plus de 3'000 fr., selon les trimestres, au titre d'intérêts sur le prêt hypothécaire.

Selon le bilan et le compte de pertes et profits établi le 27 avril 2010, au 31 décembre 2009, l'activité professionnelle indépendante de la bailleuse lui a procuré un résultat de 47'560 fr. pour cette année.

La réquisition d'inscription au Registre foncier a été effectuée le 7 mai 2010.

La quote-part relative aux frais de PPE pour l'année 2010, correspondant à l'appartement, s'est élevée à 3'481 fr. 13 selon avis de la régie en charge de la PPE du 29 juin 2010.

Par avis de résiliation de bail et courrier accompagnateur du 11 mai 2010, la baille-
resse a indiqué désirer mettre un terme au contrat de bail la liant à A._____,
avec effet au 31 août 2010, se prévalant de l'art. 261 al. 1 let. a CO, dans la
mesure où elle faisait valoir un besoin urgent pour elle-même du bien immobilier
qu'elle venait d'acquérir et dans lequel elle souhaitait s'installer sans plus tarder.

Par avis de résiliation officiel et courrier accompagnateur du même jour, la baille-
resse a également déclaré vouloir mettre un terme, de manière subsidiaire, au con-
trat de bail, avec effet au 30 novembre 2010 correspondant à la prochaine
échéance contractuelle, sur la base de son droit exclusif d'utilisation et d'amé-
nagement de l'appartement qu'elle venait d'acquérir.

Les deux congés ont été contestés par le locataire. La contestation du congé ordi-
naire a été enrôlée sous le numéro de cause C/14413/2010 et celle portant sur le
congé anticipé sous le numéro de cause C/14414/2010.

Aucun accord n'ayant pu être trouvé pour les deux causes convoquées à l'audience
de conciliation du 2 septembre 2010, la contestation du congé ordinaire a été por-
tée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans sa
composition de décision et celle portant sur le congé anticipé a été introduite par
devant le Tribunal des baux et loyers le 30 septembre 2010.

Par attestation du 18 septembre 2010, F._____, demeurant _____ (GE), a déclaré
loger la baille-
resse depuis une année dans la chambre de sa fille, sur la base d'un
arrangement provisoire de quelques mois, dans l'attente qu'elle puisse intégrer son
nouveau domicile dans l'immeuble C._____ à Genève.

Le 16 décembre 2010, G._____ a établi une attestation indiquant garder en dépôt
15 m3 de mobilier appartenant à B._____, suite à la libération de l'appartement
sis _____ (GE), au tarif de 200 fr. par mois.

La baille-
resse a conclu sur mémoire de réponse et demande reconventionnelle du
28 janvier 2011, dans la cause C/14414/2012, à ce que le congé notifié le 11 mai
2010 avec effet au 31 août 2010 soit déclaré valable et à ce que le locataire soit
débouté de toutes autres ou contraires conclusions, à titre reconventionnel, à ce
qu'il soit condamné à évacuer immédiatement de lui-même, de ses biens ainsi que
de tout tiers dont il serait responsable, l'objet litigieux.

La bailleresse a produit à l'appui de ses écritures des photographies de la chambre louée au domicile de F._____.

La bailleresse a produit diverses factures d'un hôtel de Genève, établies pour des séjours d'une ou plusieurs nuits, entre le 30 juin 2010 et le 25 novembre 2011.

Dans ses conclusions motivées du 7 mars 2011, dans la cause C/14414/2010, le demandeur a persisté dans ses précédentes conclusions et sollicité le rejet des conclusions reconventionnelles de la défenderesse, ainsi que l'allocation de dépens au vu du caractère abusif du congé et la condamnation de la défenderesse à une amende pour téméraire plaideur.

Le 21 mars 2011, une décision n° 115 a été rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/14413/2010, déclarant valable le congé notifié le 11 mai 2010 pour le 30 novembre 2010 et accordant au locataire une unique prolongation de son bail au 30 novembre 2011. Il ressort de cette décision que lors de l'audience du 21 mars 2011, la bailleresse a persisté dans le congé donné en invoquant son besoin personnel d'occuper l'appartement dont elle avait fait l'acquisition, précisant qu'elle était hébergée provisoirement chez un ami et, qu'en raison du mauvais état de santé de ce dernier, il lui arrivait de devoir séjourner à l'hôtel. Par ailleurs, elle a allégué que le locataire n'habiterait pas l'appartement, ce que ce dernier avait contesté.

Quant au locataire, il avait contesté la réalité du besoin de la bailleresse et subsidiairement sollicité une prolongation de son bail eu égard à la longue durée depuis laquelle il occupait l'appartement et à la difficulté de trouver une solution de relogement, précisant que ses revenus se limitaient à une rente AVS.

Le locataire a contesté cette décision et introduit sa requête en contestation de congé ordinaire auprès du Tribunal des baux et loyers le 18 avril 2011.

Les conclusions du locataire portant sur les deux congés ont consisté, principalement, à ce que ces deux congés soient déclarés nuls, subsidiairement annulés et, à titre subsidiaire, à ce qu'une prolongation de bail de 4 ans lui soit accordée.

Dans son mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 1^{er} juillet 2011 dans la cause C/14413/2010, la bailleresse a pris les mêmes conclusions, s'agissant du congé notifié le 11 mai 2010 avec effet au 30 novembre 2010, que dans sa réponse concernant l'autre cause.

Une audience de comparution personnelle des parties a eu lieu le 10 juin 2011, dans le cadre des deux causes.

Le locataire a persisté dans ses demandes.

La baillesse a confirmé n'être pas propriétaire d'autres biens immobiliers à Genève que l'appartement de la rue _____. Le locataire ayant allégué qu'une certaine H._____, née le 12 novembre 1968, était propriétaire d'un autre bien à Genève, elle a produit à la vue du Tribunal son permis de conduire qui précisait sa date de naissance, soit le 14 octobre 1958.

La baillesse a indiqué avoir été propriétaire d'une maison sise _____ (GE) et l'avoir vendue en 2006 ou en 2008. Elle a également confirmé avoir été propriétaire d'un bien en Valais, ainsi que d'un terrain nu, d'une surface de 78 m2 acquis en février 2007, lequel était attenant à la maison qu'elle avait vendue en 2008.

Le demandeur a indiqué avoir acquis l'immeuble avec un ami en 1975, date à laquelle il avait effectué des investissements importants. L'immeuble avait été classé en 1986. D'autres travaux de rénovation avaient été effectués en 1988 et en 1990 pour 100'000 fr. à 200'000 fr. Il a indiqué qu'il produirait les documents pertinents. Il a précisé que l'immeuble, avant qu'il ne l'achète, était voué à la démolition et que c'était lui qui l'avait sauvé.

La baillesse a confirmé qu'elle s'acquittait pour son ancien appartement d'un loyer mensuel de 7'550 fr., charges comprises. Elle a précisé que sa situation financière s'était modifiée après que son ex-époux eut cessé de lui verser une contribution d'entretien. Par ailleurs, sa fille qui vivait jusqu'alors avec elle avait pris son envol. S'agissant des locaux professionnels qu'elle occupait à _____ (GE), il s'agissait d'une sous-location d'une partie des locaux occupés par I. _____ SA.

Me J._____, avocat auprès de la régie K. _____ SA, a indiqué que depuis 1997, la régie était chargée de la gérance de l'immeuble litigieux. Tout d'abord, la gérance légale lui avait été confiée par l'Office des poursuites dans le cadre d'une poursuite pour réalisation de gages. Depuis juillet 2004, la gérance légale des lots lui avait été confiée par l'Office des faillites dans le cadre de la gestion des biens de la SI C. _____ en faillite. Selon ce qui lui avait été indiqué en 2002, le locataire était l'ayant-droit économique de la SI C. _____. Il n'avait pas le souvenir d'avoir vu un contrat de bail au nom du locataire. Ce dernier ne figurait pas dans l'état locatif car il ne versait pas de loyer à l'époque. Par la suite, l'Office des faillites avait demandé qu'il s'acquitte d'une indemnisation, raison pour laquelle un procès-verbal de conciliation avait été signé. Dans l'état locatif, le lot correspondant à l'appartement était qualifié de bureau. Il n'avait pas personnellement visité le logement. Etant passé une fois devant la porte pour se rendre sur la terrasse en toiture, il avait vu un autocollant, un petit carton glissé dans un porte-carte qui indiquait le nom du locataire. A l'occasion des travaux de rénovation qui avaient été effectués, il avait eu l'occasion de discuter avec l'architecte en charge des travaux, L. _____, ainsi que son assistante, M. _____. Selon

l'architecte, il lui était arrivé de rencontrer le locataire dans l'appartement de Madame N._____, situé sur le même palier, dans lequel il se comportait comme chez lui. Il avait lui-même rencontré cette dame en conciliation quelques années plus tôt et avait appris qu'elle était domiciliée à Marseille.

O._____, locataire de l'immeuble litigieux, au 8^{ème} étage, depuis 1976, a indiqué que son appartement était situé directement à côté de celui occupé par le locataire qu'il croisait régulièrement lorsqu'il se rendait dans l'appartement. A sa connaissance, ce dernier n'habitait pas dans l'appartement situé en face et loué par Madame N._____. Il n'y avait aucune étiquette qui indiquerait qui résidait dans l'appartement d'en face. A son souvenir, le locataire occupait l'appartement d'à côté depuis les années 1980. Des travaux de rénovation avaient effectivement eu lieu pendant 3 ou 4 ans récemment et ils en avaient souffert tous les deux. Il s'était souvent rendu dans l'appartement du locataire et pour lui, il s'agissait bien de son habitation et non d'un bureau. Il n'avait pas constaté de signe indiquant une activité professionnelle d'architecte dans les locaux et ce, depuis les années 1980. Il se rendait dans cet appartement plusieurs fois par année, y compris les deux dernières années. Il connaissait Madame N._____ qu'il croisait peu fréquemment, l'ayant vue quelques mois plus tôt. Il ne savait pas si quelqu'un habitait dans l'appartement en face du sien et il ne s'était pas rendu dans l'appartement de Madame N._____.

P._____, assistante de direction chez I._____ SA, a confirmé la teneur de l'attestation signée le 13 décembre 2010, produite par la bailleuse à la procédure, indiquant que I._____ SA lui louait un bureau de 15 m2 environ _____ (GE), depuis le mois d'août 2009, pour un loyer mensuel de 1'200 fr. plus TVA à 7,6%, soit un total de 1'291 fr. 20 par mois. Elle savait que la bailleuse habitait chez un ami sans avoir plus de précision à ce sujet. Elle confirmait que l'intéressée travaillait dans le bureau qui lui était sous-loué par I._____ SA depuis décembre 2010.

F._____ a confirmé l'attestation signée le 18 septembre 2010, produite par la bailleuse à la procédure. La bailleuse disposait chez lui d'une chambre et avait également accès aux parties communes (cuisine et salle de bains). Il avait déménagé le 1^{er} juillet 2011 pour s'installer à _____ (GE), où il hébergeait toujours la bailleuse qui avait une chambre à disposition et l'accès aux communs. Celle-ci avait beaucoup d'habits sur place mais pas de meuble lui appartenant. Il confirmait les photographies produites par la bailleuse à la procédure et indiquait que celles-ci correspondaient bien à la chambre qu'il mettait à disposition dans sa villa à _____ (GE).

Le compte de gestion établi par la régie K._____ SA pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011 pour l'appartement litigieux indique un total de produits, au titre de loyers encaissés, à hauteur de 16'800 fr. et un résultat net pour

la période de 10'541 fr. 80, après déduction des charges courantes et d'exploitation.

Par courrier du 14 février 2012, l'Administration fiscale cantonale a adressé un rappel à la bailleresse, lui confirmant l'avantage fiscal dont elle avait bénéficié lors de l'acquisition de l'appartement litigieux, à la condition que dans un délai de 2 ans à compter de la date d'enregistrement, savoir le 12 mars 2010, elle apporte la preuve de l'affectation effective de l'immeuble acquis à sa résidence principale.

Q._____, chargé de faillite auprès de l'Office des faillites a confirmé avoir été chargé de la liquidation de la faillite de la SI C._____ SA en 2004, le locataire étant l'ayant-droit économique de cette société. En tant qu'actionnaire de la SI C._____ SA, le locataire pouvait prendre certains lots en location. S'agissant du procès-verbal du 20 décembre 2005, il ne savait plus si le but était de faire verser une indemnité pour l'occupation de l'appartement par le locataire ou s'il s'agissait de formaliser les baux en cours dans l'immeuble. Selon ses documents, le locataire disposait d'un seul bail dans l'immeuble pour un logement, visé par le procès-verbal de conciliation du 20 décembre 2005. Il savait que ce dernier habitait dans l'immeuble sans pouvoir dire dans quel appartement exactement. A son souvenir, ce dernier disposait également d'un local commercial qui lui avait été prêté par un habitant de l'immeuble. Le locataire détenait à l'époque sauf erreur le 100% des actions de la SI C._____ SA, ce qui lui permettait de louer tous les lots concernés en compensation de sa dette chirographaire. C'est lui qui s'occupait d'établir les baux pour les personnes occupant l'immeuble. Une procédure pénale était toujours en cours, relativement à certains baux qui avaient été signés par certaines personnes qui avaient elles-mêmes sous-loué les lots concernés pour des loyers plus élevés que ceux du bail principal, de sorte qu'une partie des loyers n'entrait pas dans la masse en faillite comme cela aurait dû être le cas. Le locataire avait toujours contesté les faits qui lui étaient reprochés dans le cadre de cette procédure.

L._____, architecte, a confirmé avoir été mandaté pour effectuer les travaux de restauration générale de l'enveloppe et des communs des immeubles sis _____ (GE) en 2004-2005. Les travaux avaient débuté dès juillet 2007 et portaient tant sur l'extérieur que sur l'intérieur de l'immeuble, sans toutefois toucher les appartements individuels. Durant la période des travaux, le chantier s'étant achevé à fin 2010, il s'était rendu de façon très régulière dans l'immeuble sis _____ (GE), alors qu'il louait actuellement un bureau au n° 3_____. Il avait régulièrement croisé le locataire, devant se rendre dans tous les appartements pour procéder à la réfection des sanitaires, du système électrique et du chauffage. Il avait constaté que le locataire avait les clés de deux appartements au 8^{ème} étage, dont l'un devait sauf erreur être un bureau qui avait été vendu à la bailleresse et l'autre, un duplex, loué par Madame N._____. Il avait également constaté que le locataire avait les clés de l'appartement situé au-dessous de celui de Madame

N._____, utilisé comme galerie pour des tableaux. Il ne pouvait pas dire dans lequel de ces appartements le locataire habitait et ne savait pas où il habitait aujourd'hui. Il avait croisé plusieurs fois Madame N._____ dans les parties communes de l'immeuble, n'ayant pas eu de contact avec elle pour se rendre dans les appartements évoqués. Le locataire avait également les clés de plusieurs autres appartements dans l'immeuble et c'était lui qui avait laissé les entreprises y accéder. Il ne se souvenait pas si le nom du locataire figurait sur la porte palière de Madame N._____.

Par courrier du 13 mars 2012, l'Administration fiscale cantonale ayant été informée de la présente procédure en contestation de congé a prolongé exceptionnellement le délai de 6 mois, soit jusqu'au 10 septembre 2012.

Par conclusions motivées après enquêtes du 16 avril 2012, déposées séparément pour les deux causes, la défenderesse et demanderesse/reconventionnelle a persisté dans ses précédentes conclusions relevant les éléments favorables à ses arguments, ressortis de l'instruction de la cause, particulièrement des enquêtes.

Lors de l'audience de plaidoiries du 27 avril 2012, les parties ont renoncé à plaider et persisté dans leurs conclusions. Sur quoi, les causes ont été gardées à juger.

EN DROIT

1. **1.1.** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et art. 308 al. 2 CPC).

1.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2, p. 47).

In casu, la Cour est saisie d'une conclusion principale tendant à faire annuler la résiliation d'un bail de durée indéterminée (cf. art. 255 al. 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b). En pareil cas, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné (cf. ATF 136 III 196 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1 p. 386; cf. aussi ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149). Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (ATF 136 III 196 consid. 1.1 p. 197 et les arrêts cités).

1.3. En l'espèce, le loyer annuel brut fixé en dernier lieu s'élève à 17'400 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.4. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lettre c CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186).

En l'occurrence, compte tenu également de la suspension prévue par l'art. 145 al. 1 let. b CPC, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

1.5. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n^{os} 2314 et 2416).

2. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

2.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2. Dans le cas d'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelant avec sa réplique du 15 novembre 2012, soit le procès-verbal de saisie du 14 septembre 2012, ne pouvait bien évidemment pas être produite devant les juges de première instance puisqu'elle n'a été établie qu'en cours de procédure d'appel.

A teneur des dispositions légales sus-rappelées, elle doit par conséquent être admise.

3. Le grief principal de l'appelant porte sur le fait que les juges de première instance ont reconnu à l'intimée le droit de résilier le bail en application de l'art. 261 al. 2 let. a CO. Il ne met pas en question la date pour laquelle une résiliation placée sous le coup de l'application de cette disposition légale pouvait avoir lieu en l'espèce, soit au 31 août 2010, ainsi que l'a justement retenu le Tribunal.

3.1. Le nouveau propriétaire de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux acquis après la conclusion du contrat de bail peut résilier celui-ci en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (art. 261 al. 2 let. a CO).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Il ressort des travaux parlementaires que le besoin légitime du propriétaire doit en principe primer l'intérêt du locataire. Ce besoin doit être sérieux, concret et actuel; un possible besoin futur ne suffit pas. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré; il faut qu'existent des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance. Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier (ATF 118 II 50 consid. 3c et d; plus récent, ATF 132 III 737 consid. 3.4.3).

Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles.

C'est une question de droit que de savoir s'il existe un "besoin urgent" au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO (ATF 98 II 104 consid. 3a p. 108; cf. HIGI, Commentaire zurichois du Code des obligations, n° 204 ad art. 271a CO). A cet égard, il ne faut pas confondre le pouvoir d'appréciation dont le juge jouit, à certaines conditions, à l'égard des faits établis, avec l'appréciation des preuves à laquelle le juge doit se livrer afin de constater les faits pertinents; la première démarche relève du droit, la seconde, du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.3 et les arrêts cités).

Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1).

Au regard de la jurisprudence relative à la notion de "besoin urgent", il ne paraît pas impératif d'alléguer expressément le caractère urgent du besoin de locaux, qui pourrait en soi déjà implicitement ressortir d'autres circonstances de fait alléguées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011, consid. 3.2).

Toute solution alternative de relogement dont dispose la partie bailleuse, peu importe ses désagréments et ses coûts, ne suffit en effet pas à exclure un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.3).

La relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur justifie la résiliation anticipée du bail, il n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1).

3.2. En l'espèce, la bailleuse a établi devant les premiers juges qu'elle avait dû résilier le bail portant logement qu'elle occupait jusqu'en juillet 2009, pour des raisons financières et personnelles parfaitement crédibles. Elle a ensuite trouvé une solution temporaire de logement, chez un ami, lequel a confirmé en procédure le caractère provisoire de cet arrangement. Les factures d'hôtel liées au besoin de trouver une autre solution de manière épisodique, produites à la procédure, démontrent que la situation actuelle n'est pas optimale pour l'intimée. Par ailleurs, au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, le fait de disposer d'une solution de logement ailleurs ne suffit pas à exclure le besoin urgent.

L'appelant considère que l'intimée n'a pas allégué que son propre maintien dans l'appartement litigieux serait néfaste aux intérêts de celle-ci. Cet argument ne tient pas. En effet, l'intimée n'a eu de cesse que d'expliquer qu'elle avait acquis l'objet litigieux pour l'occuper et que sa situation actuelle de logement n'était pas du tout satisfaisante.

La question de la situation financière de l'intimée n'est pas déterminante, contrairement à ce que soutient l'appelant. En effet, son besoin d'occuper le logement qu'elle a acquis n'est pas contestable, peu importe qu'elle se trouve dans une situation financière meilleure que son locataire. Il est également incontestable que la solution actuelle lui coûte plus que s'il lui était possible de loger dans l'appartement dont elle est propriétaire.

La résiliation, donnée pour un motif sérieux, actuel et concret, n'apparaît en tous les cas pas consacrer une disproportion manifeste des intérêts en présence.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a validé la résiliation notifiée sur la base de l'art. 261 al. 2 let. a CO.

4. L'appelant conteste également la prolongation de bail qui lui a été accordée par le Tribunal.

4.1. Aux termes 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. 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, et la situation sur le marché local du logement et locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b).

La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition qui est de donner un temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, notamment en déployant des efforts pour se reloger (ATF 116 II 446 consid. 3a). S'agissant des conséquences pénibles, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197, consid. 3a; 102 II 2054).

Pour déterminer la durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 123 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; MP 204, page 107 consid. 2b; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 782). Il doit donc se laisser guider par les règles de l'équité (art. 4 CCS).

Pour un bail de locaux d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272 b al. 1 CO).

Dans son appréciation globale, en équité, des circonstances de la cause, le juge doit également examiner les efforts déployés par le locataire pour tenter de se reloger. Cette exigence est avant tout posée pour la seconde prolongation de bail. Elle peut toutefois être prise en compte dans le cadre d'une procédure de première prolongation, surtout si le locataire a disposé d'un temps relativement long entre la notification du congé et l'échéance pour laquelle il a été donné. On considère en

effet que le locataire ne doit pas rester inactif. Il doit se mettre en quête d'une solution plus ou moins équivalente (ATF 125 III 226 consid. 4c; 116 II 446 consid. 3a; LACHAT, op. cit., p. 782; WEBER, Commentaire bâlois du Code des obligations, n° 13 ad art. 272).

4.2. En l'espèce, le Tribunal a tenu compte de la longue durée d'occupation de l'appartement par l'appelant.

Bien qu'il soit incontestable que l'appelant ait des liens privilégiés avec l'immeuble, il ne s'agit pas d'un des critères qui peut être pris en considération pour déterminer la durée de la prolongation de bail.

S'agissant de ses revenus modestes, l'appelant n'a pas non plus établi leur origine, se contentant d'alléguer ne toucher qu'une rente AVS. Il n'apparaît pas que sa situation soit florissante, si l'on s'en tient au procès-verbal de saisie produit en appel. Toutefois, il ressort également de cette pièce que l'appelant s'est vu saisir des actions qui, en tant que seul ayant-droit économique de l'ancienne propriétaire, devraient lui permettre de participer dans une certaine mesure à la réalisation des parts de copropriété de l'immeuble.

Quoiqu'il en soit, si l'on considère que l'appelant n'a pas fourni le moindre justificatif de recherche de solution de relogement, ses écritures d'appel tendant plutôt à faire penser qu'il n'a même pas encore effectué de démarche, que la résiliation repose sur l'art. 261 al. 2 let. a CO, dont les conditions sont réalisées, il faut considérer que le Tribunal a déjà tenu compte des autres circonstances en faveur de l'appelant, telle que la pénurie, dans le cadre de l'octroi de la prolongation accordée pour une durée de deux ans.

Le jugement du Tribunal pourra être confirmé sur ce point également.

5. Le dernier grief de l'appelant porte sur le caractère arbitraire dont il qualifie le jugement entrepris.

5.1. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même se révéler préférable (ATF 125 II 10 consid. 3a); pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 123 I 1 consid. 4a; 122 I 61 consid. 3a; 121 I 113 consid. 3a et les arrêts cités).

5.2. Dans le cas d'espèce, la solution apportée au litige reposant sur le respect des dispositions légales applicables ne peut être taxée d'arbitraire. Le sentiment d'injustice ressenti par l'appelant ne saurait y suffire.

Ainsi, ce grief doit-il aussi être écarté.

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.
7. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A._____ le 31 août 2012 contre le jugement JTBL/656/2012 rendu le 29 juin 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14413/2010-1-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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 : cf. considérant 7.