

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20983/2008

ACJC/871/2012

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 18 JUIN 2012**

Entre

**Monsieur F**\_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 novembre 2011, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

et

**Z**\_\_\_\_\_ **SA et Monsieur P**\_\_\_\_\_, intimés comparant tous deux par Me Philippe Bonnefous, avocat, rue Kléberg 25, case postale 1173, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.06.2012.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement du 14 novembre 2011, expédié pour notification aux parties le 21 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé donné le 28 juillet 2008 à F\_\_\_\_\_ pour l'appartement de 2 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis Rue \_\_\_\_\_ à Genève, a dit que les effets du congé étaient reportés au 31 mai 2009, a accordé à F\_\_\_\_\_ une unique prolongation de son bail de dix-neuf mois, au 31 décembre 2010 et condamné F\_\_\_\_\_ à libérer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable l'appartement précité.

**b.** Par acte déposé le 15 décembre 2011 au greffe de la Cour de justice, F\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à l'annulation du congé daté du 28 juillet 2008 donné pour le 28 février 2009, et, subsidiairement, au report des effets du congé au 31 mai 2009 et à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans, échéant le 31 mai 2013 ainsi que l'autorisation de se départir du contrat en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

**c.** Dans leur réponse du 20 janvier 2012, Z\_\_\_\_\_ SA et P\_\_\_\_\_ concluent au déboutement de F\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

**d.** Les parties ont été informées le 3 février 2012 par la Cour de la mise en délibération de la cause.

**B.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

**a.** Z\_\_\_\_\_ Sàrl, transformée le 18 décembre 2006 en Z\_\_\_\_\_ SA, et P\_\_\_\_\_ sont copropriétaires, par moitié chacun, de l'immeuble sis rue \_\_\_\_\_, à Genève. Z\_\_\_\_\_ SA est administrée par B\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_, tous deux avec signature individuelle.

**b.** En date du 17 mai 2000, Z\_\_\_\_\_ Sàrl a loué à F\_\_\_\_\_ un appartement de 2 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de cet immeuble. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1<sup>er</sup> juin 2000 au 31 mai 2001, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf résiliation donnée 3 mois avant l'échéance.

Le nom de P\_\_\_\_\_ ne figure pas sur le bail, ce que les bailleurs expliquent par une "erreur de plume". En revanche, il est mentionné sur l'avis de majoration de loyer du 26 septembre 2011, sur un avis du 19 février 2002 relatif au remplacement des conditions générales, règles et usages locatifs version 1991 par celle de 2001, ainsi que sur les résiliations de bail.

---

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé initialement à 9'000 fr. et n'a pas été modifié depuis lors. L'acompte de frais accessoires a été fixé en dernier lieu à 1'680 fr. par année.

c. Par avis du 28 juillet 2008, Z\_\_\_\_\_ SA et P\_\_\_\_\_ ont résilié le bail de F\_\_\_\_\_ pour le 28 février 2009 ou toutes autres échéances légales, sans indication de motifs.

Le 14 août 2008, F\_\_\_\_\_ a sollicité la justification de cette décision et, parallèlement, l'a contestée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cause C/20983/2008).

Le 21 août 2008, un deuxième congé a été notifié à F\_\_\_\_\_, sans indication de motifs, pour le 28 février 2009 ou toutes autres échéances utiles. Cette résiliation a été confirmée par la régie en charge de l'immeuble le 22 août 2008.

F\_\_\_\_\_ a contesté ce congé en temps utile devant la Commission de conciliation (cause C/23464/2008).

d. Le 17 septembre 2008, sans spécifier à quel congé elle se référait, la régie a indiqué à F\_\_\_\_\_ que le propriétaire entendait récupérer son bien pour loger son petit-fils. Le 25 septembre 2008, elle a ajouté que le congé était également motivé par les nuisances créées par F\_\_\_\_\_.

e. Par décision du 3 juin 2009, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers s'est déclarée incompétente *ratione materiae* pour connaître du congé notifié le 21 août 2008, qu'elle a qualifié de résiliation anticipée. Elle a partant délivré à F\_\_\_\_\_ une autorisation de citer.

Suite à la saisine du Tribunal des baux et loyers, celui-ci a, par jugement du 7 décembre 2009, définitif et exécutoire, qualifié d'anticipé le congé du 21 août 2008 et l'a déclaré inefficace, n'ayant pas été précédé de mises en demeure valables.

f. Par décision rendue également le 3 juin 2009 dans la présente cause, la Commission de conciliation a admis la validité du congé notifié le 28 juillet 2008, en reportant ses effets au 31 mai 2009 et a accordé à F\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail au 31 mai 2011.

F\_\_\_\_\_ a porté la cause devant le Tribunal des baux et loyers et a conclu, principalement, à l'annulation du congé du 28 juillet 2008 et, subsidiairement, au report de ses effets au 31 mai 2009, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans, échéant le 31 mai 2013 et à ce qu'il soit autorisé à se départir du contrat en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

**g.** Lors de l'audience de comparution personnelle du 28 septembre 2009, où aucun des bailleurs n'était présent, leur conseil a confirmé que le second congé constituait un complément du premier, fondé sur les nuisances provoquées par F\_\_\_\_\_. Au surplus, il a précisé le besoin qu'avait le petit-fils de P\_\_\_\_\_ d'emménager dans l'appartement.

De son côté, F\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il était monteur en ventilation de formation mais au chômage, qu'il devait s'acquitter d'une contribution de 800 fr. par mois pour sa fille et qu'il n'arrivait pas à trouver un autre appartement en raison de son absence de revenus.

**h.** Dans leur mémoire réponse du 16 octobre 2009, P\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ SA ont conclu à la constatation de la validité du congé, avec report des effets au 31 mai 2009, et à l'évacuation de F\_\_\_\_\_ au 28 février 2009 (sic).

**i.** Par pli du 27 octobre 2009, la régie a informé F\_\_\_\_\_ qu'elle pouvait lui proposer, à des loyers raisonnables, trois appartements qui seraient susceptibles de l'intéresser et lui a suggéré de se rendre au Secrétariat des Fondations Immobilières pour y déposer son dossier d'inscription.

F\_\_\_\_\_ est allé s'inscrire auprès dudit Secrétariat dans le courant du mois de mars 2010.

**j.** Lors de l'audience d'enquêtes du 8 mars 2010, le petit-fils de P\_\_\_\_\_, entendu à titre de renseignement, a déclaré qu'il vivait avec sa famille (ses parents, son frère et sa sœur) dans un six pièces pourvu de quatre chambres. Son désir d'indépendance avait surgi durant son stage de bucheron, notamment durant les quatre mois qu'il avait passés à Yverdon au printemps 2008. Il avait mis un terme à son stage de bucheron en juin 2009 pour entreprendre un bac international, sur deux ans, à la suite duquel il souhaitait entreprendre des études supérieures. Il n'avait pas besoin d'un grand espace et un studio lui suffirait amplement. C'est son grand-père qui lui avait désigné ce studio. Initialement, il avait pensé s'acquitter du loyer grâce à son salaire de bucheron. Etant donné ses changements de projet, son grand-père l'aiderait en payant le loyer à sa place. Son parrain, duquel il est très proche et qui lui finançait ses études, habitait au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble concerné.

S\_\_\_\_\_, sous-locataire d'un studio au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble concerné, a indiqué n'avoir observé aucun va et vient particulier dans l'immeuble et ne pas savoir s'il y a des appartements vides dans l'immeuble.

F\_\_\_\_\_ a expliqué s'être inscrit auprès de la régie X\_\_\_\_\_ SA pour trouver un autre logement, sans succès, notamment en raison du fait qu'il était au chômage. Il a par ailleurs sollicité que les bailleurs produisent les états locatifs 2007 et 2008.

---

A l'issue de l'audience, le Tribunal a substitué Z\_\_\_\_\_ SA à Z\_\_\_\_\_ Sàrl en tant que partie défenderesse.

**k.** Dans ses écritures du 31 mars 2010, F\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions, notamment en sollicitant la production des états locatifs, au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008, ainsi que le dernier état locatif en vigueur, pour l'ensemble des immeubles de P\_\_\_\_\_ à Genève.

P\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ SA ont également persisté dans leurs conclusions et requis le prononcé de l'évacuation de F\_\_\_\_\_ avec effet au 31 mai 2009.

**l.** Par jugement du 3 mai 2010, le Tribunal a déclaré le congé valable, reporté ses effets au 31 mai 2009 et accordé à F\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de dix-neuf mois, échéant au 31 décembre 2010.

Il a considéré que le motif du congé, soit la volonté de P\_\_\_\_\_ de mettre l'appartement litigieux à disposition de son petit-fils, était établi et que ce besoin était concret, mais non urgent puisque ce dernier disposait d'un logement, inadéquat seulement au regard de son désir d'indépendance. F\_\_\_\_\_ n'avait pour sa part ni démontré avoir entrepris des recherches actives pour trouver une solution de relogement avant mars 2010, ni étayé de pièces sa situation financière précaire; il devait toutefois être tenu compte de la difficulté notoire de trouver un logement à Genève. La pesée des intérêts en présence conduisait dès lors à accorder à F\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de 19 mois, échéant au 31 décembre 2010. La conclusion en évacuation était dès lors prématurée et devait être rejetée.

Par arrêt du 14 février 2011, la Cour de justice a annulé ce jugement et renvoyé la cause au Tribunal pour instruction complémentaire "*au sens des considérants et nouvelle décision*".

A teneur de cet arrêt ne sont plus litigieuses les questions liées à la validité formelle du congé (notifié par les deux copropriétaires de l'immeuble alors que seul l'un d'entre eux figure formellement sur le bail) et au report, sur le principe, des effets du congé à son échéance contractuelle du 31 mai 2009.

En revanche, la Cour a estimé que les éléments factuels du dossier ne permettaient pas de déterminer si les intérêts en présence étaient ou non manifestement disproportionnés, ce pour les motifs suivants.

Le Tribunal des baux et loyers avait violé la maxime inquisitoire sociale en retenant que F\_\_\_\_\_ n'avait pas étayé par des pièces probantes sa situation précaire alléguée, sans l'avoir au préalable interrogé plus avant sur ce point et invité à déposer au dossier tous justificatifs utiles. Le Tribunal devait également instruire la question de la libération d'appartements similaires dans l'immeuble, dans les

mois qui avaient suivi le congé, lesquels auraient pu être alors mis à disposition du petit-fils concerné.

**m.** Le Tribunal des baux et loyers a ordonné aux bailleurs de produire l'état locatif de l'immeuble pour l'année 2008, dont il ressort que deux studios s'étaient libérés cette année-là, l'un au 31 mai et l'autre au 30 novembre.

**n.** A l'audience de comparution personnelle des parties du 29 août 2011, P\_\_\_\_\_ a expliqué ne pas les avoir attribués à son petit-fils, car il voulait lui donner un logement de deux pièces. Dans la mesure où son immeuble n'en comportait que deux, il avait opté pour celui loué à F\_\_\_\_\_ parce qu'il se situait à un étage plus élevé que l'autre, sis au rez-de-chaussée, et qu'il disposait d'un balcon. Il a ajouté que le locataire concerné du rez-de-chaussée était demeuré le même. Enfin, il a expliqué que les loyers des studios étaient plus élevés que ceux des appartements de deux pièces.

F\_\_\_\_\_ a réaffirmé qu'il y avait eu beaucoup de changements d'habitants dans l'immeuble, sans toutefois pouvoir spécifier de noms, dates ou appartements visés, ni certifier si ces personnes étaient des locataires ou des sous-locataires. Il a ainsi sollicité la production par les bailleurs des états locatifs pour les années 2009 à 2011 également. Au surplus, il a expliqué être toujours au chômage et effectuer des recherches d'emploi.

A l'issue de l'audience de plaidoiries du 10 octobre 2011, en vue de laquelle chaque partie a persisté dans ses conclusions, la cause a été gardée à juger.

**C. a.** Dans son jugement du 14 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a en substance retenu que P\_\_\_\_\_ avait démontré que les loyers des studios étaient plus élevés que ceux des appartements de deux pièces. Il ne pouvait pas lieu être reproché d'avoir choisi pour son petit-fils, dont le besoin était prouvé, le logement litigieux, malgré la libération de deux appartements dans l'immeuble. Il a ainsi déclaré le congé valable. Concernant la prolongation de bail, les premiers juges ont pris en considération d'une part, le besoin concret mais non urgent du proche des bailleurs, et, d'autre part, l'absence d'indications et de preuves de recherches d'une solution de relogement par F\_\_\_\_\_, ainsi que les pièces lacunaires produites relatives à sa situation personnelle.

**b.** Dans son appel F\_\_\_\_\_ fait grief aux premiers juges d'avoir retenu le besoin invoqué, au vu des déclarations contradictoires faites par les bailleurs. En particulier, ils avaient dans un premier temps indiqué souhaiter mettre un logement de petit taille à disposition du petit-fils de P\_\_\_\_\_, puis expliqué que celui-ci s'intéressait à la location d'un appartement de deux pièces, en raison de l'exiguïté et du prix plus élevé d'un studio. Il reproche également au Tribunal de ne pas avoir pris en compte la libération de deux studios dans le même immeuble après l'envoi de la résiliation, que le petit-fils de P\_\_\_\_\_ pouvait louer. Le motif

---

réel du congé consistait dans la volonté des bailleurs de relouer l'appartement à un loyer plus élevé à un autre locataire. Le congé, contraire aux règles de la bonne foi, devait être annulé.

c. Dans leur réponse, P\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ SA font valoir que le motif invoqué, soit le besoin personnel, avait été à juste titre admis par le Tribunal des baux et loyers, et qu'il n'avait jamais été question de relouer l'appartement plus cher à un tiers. F\_\_\_\_\_ n'avait d'ailleurs pas prouvé cette allégation. Il n'existait pour le surplus aucune disproportion entre le souhait d'un étudiant de pouvoir loger dans un appartement de 2 pièces bon marché et le souhait de F\_\_\_\_\_ de rester dans ce logement, sans même essayer de se reloger. Enfin, ils ont indiqué que F\_\_\_\_\_ n'avait produit aucune pièce justifiant de ses recherches de solution pour trouver un nouvel appartement. Son appel se révélait ainsi comme étant purement dilatoire.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

Ceci vaut pour la procédure en seconde instance.

En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

2. **2.1.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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 avancent 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPUHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts 4A\_187/2011 du 9.6.2011 et 4A\_189/2011 du 4.7.2011).

**2.2.** En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 10'680 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (10'680 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 36'490 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**2.3.** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**2.4.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 3. 3.1.** Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C.170/2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2

---

CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C\_170/2004; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du code des obligations I, no 6 ad art. 271).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C\_411/2006).

La résiliation motivée par le souhait du propriétaire d'occuper personnellement les locaux qu'il vient d'acquérir ne saurait être constitutive d'abus de droit. Qui plus est, le bailleur n'a pas besoin de se prévaloir d'un besoin particulier de disposer de la chose louée étant considéré qu'il peut n'avoir pour objectif que de remettre les locaux à un autre locataire de son choix, au même loyer ou à un loyer supérieur mais non abusif. Le besoin concret du bailleur n'entre en considération que pour accorder une prolongation de bail ou pour permettre certains types de résiliation (ACJC/256/2006 du 06.03.2006 K. c/ P.).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la résiliation motivée par le besoin des proches parents du bailleur d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_583/2008 consid. 4.1; 4C.411/2006 consid. 2.1; 4C.333/1997 consid. 3b et les références citées).

Il a également été jugé que n'est pas contraire à la bonne foi le congé donné par le bailleur qui entend mettre les locaux loués à disposition de membres de sa famille, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent, comme le congé donné en vue de loger la fille du bailleur qui souhaite entreprendre des études, mais dont les projets ne sont pas encore exactement définis (ACJC/1273/2005 du 15.11.2005 L. et V. B. c/ D. et ACJC/57/2000 du 17.01.2000 publié in CdB 3/00 p. 80).

Le besoin à prendre en considération est celui du bailleur pour lui-même ou pour ses proches parents ou allié. Ces derniers sont le conjoint, le partenaire enregistré, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que leur

---

conjoint (HIGI, Commentaire zurichois, nos 200-203 ad. art. 271a CO; LACHAT, op. cit., p. 779).

Le besoin invoqué doit être sérieux, concret et actuel. Un besoin futur et hypothétique n'est pas suffisant (ATF 118 II 50 consid. 3C et les références aux travaux parlementaires; MP 1989 p. 77; LACHAT, op. cit., p. 778).

Un congé ne saurait être annulé du seul fait que le motif invoqué constituerait un prétexte. Pour se prononcer sur la base des art. 271 et 271 a CO, il convient de ne pas tenir compte de la justification avancée par l'auteur de la résiliation, mais de ses mobiles réels, qui devront être déterminés à la lumière des indices révélés par l'instruction de la cause (ACJC/1005/2009 du 7.9.2009 L. c/ S. consid. 2.2; ACJC/237/1992 du 18.09.1992 B. c/ SI X. et ACJC/287/1992 du 20.11.1992 T. c/ SI X). Ainsi, une résiliation intervenue en vue de l'exécution de travaux de rénovation puis d'une relocation à un loyer plus élevé, ou en vue de la vente de l'immeuble et compte tenu du fait que des travaux de rénovation étaient nécessaires, n'a pas été jugée contraire aux règles de la bonne foi (ACJC/216/2001 du 12.3.2001 P. c/ S. et F.).

**3.2.** La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, no 290 et 319; Commentaire USPI, no 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif avancé pour résilier le bail ne peut ainsi pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4C.176/2004 consid. 2.1 avec les références citées, DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., no 12 ad art. 271 CO).

Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent éclairer la volonté du bailleur au moment où il a résilié le bail. Il n'existe aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6 et 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

---

**3.3.** La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c: ACJC/334/2002 du 18.03.2002 M. c/ R.).

Le devoir de motiver le congé prévu à l'art. 271 al. 2 CO n'a de sens que dans la mesure où la réalité du motif invoqué peut être vérifiée. Pour pouvoir constater un abus de droit, il faut connaître les motifs pour lesquels le droit a été exercé. De là découle que le Tribunal a l'obligation de vérifier le contenu de la motivation du congé (MP/93 p. 28 et ACJC/1470/1995 du 20.11.1995 M. c/ SI X).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier - cela va de soi - les motifs doivent être vrais (ATF non publié du 18.03.1992 in MP 1993 p. 28 consid. 4; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, no 114-121 ad art. 271 CO).

La doctrine et la jurisprudence admettent ainsi que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; arrêt 4A\_64/2010 du 29 avril 2010, consid. 2.3; HIGI, op. cit., no 115 ad art. 271 CO; WEBER, Commentaire bâlois, Obligationentrecht I, 4e éd. 2007, no 33 ad art. 271/271a CO; LACHAT, op. cit., no 11 ad art. 271 CO; LACHAT, op. cit., p. 732; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in : 9ème Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 22; RONCORONI, Le nouveau droit du bail à loyer, in : 6ème Séminaire sur le droit du bail, 1990, p. 9 ss).

**3.4.** Dans le cas d'espèce, le congé adressé à l'appelant le 28 juillet 2008 ne contenait certes pas de motif. Toutefois, suite à la demande de justification faite par l'appelant, les intimés ont très rapidement indiqué que la motivation résidait dans la volonté des intimés de récupérer le bien pour l'usage du petit-fils de P\_\_\_\_\_.

Comme rappelé ci-avant, il incombe à l'appelant de démontrer que la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi, les intimés devant pour leur part contribuer loyalement à la manifestation de la vérité.

L'appelant soutient que les intimés ont fait des déclarations contradictoires, de sorte que le besoin allégué n'était pas réel. Tout au long de la procédure, le motif invoqué n'a pas varié, soit le besoin du petit-fils. Les intimés ont indiqué vouloir mettre à disposition du petit-fils de P\_\_\_\_\_ un logement de petite taille, appropriée pour un jeune homme. Un appartement de deux pièces doit être considéré comme étant petit, destiné à être occupé par une personne, contrairement à des logements de trois pièces et plus, lesquels sont en principe dévolus à des couples

ou des familles. La Cour ne décèle ainsi aucune contradiction. Il importe également peu que le petit fils de P\_\_\_\_\_ ait déclaré qu'un studio dans l'immeuble serait suffisant.

L'appelant relève que deux studios se sont successivement libérés dans l'immeuble, les 31 mai et 30 novembre 2008. Ce fait n'est pas contesté par les intimés.

Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux et loyers, les explications fournies par P\_\_\_\_\_ s'agissant du fait que les studios sont loués plus chers que les deux pièces sont prouvées par pièces. L'on ne saurait partant lui reprocher d'avoir choisi pour son petit-fils un logement plus grand, et moins cher, que ceux qui se sont libérés. Ce choix relève en effet de la liberté contractuelle du bailleur et ces solutions alternatives dont il disposait ne suffisent pas à exclure le besoin de récupérer les locaux.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les premiers juges ont dûment examiné les explications fournies par les intimés ainsi que la libération de deux studios dans le même immeuble. Celles-ci sont au demeurant cohérentes et permettent de vérifier pour quelle raison le petit fils de P\_\_\_\_\_ s'est vu proposer le logement litigieux et non l'un des deux studios dans l'immeuble.

le petit fils de P\_\_\_\_\_ a confirmé lors de son audition son désir d'indépendance, existant depuis 2008. Il a également indiqué qu'en raison de changements dans son parcours, il avait repris ses études et que le loyer serait pris en charge par P\_\_\_\_\_.

Ainsi, le besoin invoqué est concret et sérieux, et partant légitime.

Il apparaît dès lors que le motif du congé a été démontré à satisfaction de droit.

Pour le surplus, l'appelant allègue que le motif réel du congé est la volonté des intimés de relouer l'appartement à un loyer plus élevé à un autre locataire. Comme relevé ci-avant, la motivation de la résiliation a été prouvée par les intimés. Aucun élément du dossier ne vient par ailleurs étayer l'argumentation de l'appelant.

Enfin, le congé n'est pas un prétexte et ne consacre aucune disproportion des intérêts en présence. Sur ce point, la Cour retient, comme l'ont fait les premiers juges, que malgré le renvoi de la cause en première instance, l'appelant n'a pas produit de pièces étayant sa situation financière qu'il allègue comme précaire.

Par conséquent, le congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi et c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers l'a déclaré valable.

L'appelant sera débouté de ses conclusions sur ce point et le jugement entrepris sera confirmé.

- 
4. **4.1.** Aux termes de l'art. 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou, au contraire, lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 ss et les arrêts cités; 133 III 201 consid. 5.4; 132 III 758 consid. 3.3; 125 III 226 consid. 4b).

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 personnelle 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 des 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 4C.62/2000 du 15 mai 2002).

Comme le démontre l'emploi de l'adverbe notamment, les éléments d'appréciation énoncés à l'art. 272 al. 2 CO ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents (HIGI, op. cit., no 120 ad. art. 272 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2<sup>ème</sup> édition, p. 210). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de relogement (ATF 125 III 226 consid. 4b).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, 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 du 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 p. 198; ATF 102 II 254).

Lorsque le délai de résiliation est exceptionnellement long, le locataire bénéficie de plus de temps pour chercher une solution de rechange, de sorte que le juge peut en tenir compte dans une certaine mesure en réduisant la durée de la prolongation de bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A.130/2008).

L'octroi d'une prolongation suppose également, 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, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 = JdT 1985 I 265-266; 102 II 254 = JdT 1977 I 558; ACJC/218/1992 du 31.08.1992 A. SA c/SI X.).

Lorsqu'on ne peut faire un pronostic satisfaisant pour l'avenir, il est possible de choisir la variante des deux prolongations successives, dans le cas par exemple du bailleur qui n'a pas encore requis l'autorisation de construire et qu'on ignore quand elle sera accordée (LACHAT, op. cit., p. 783 et les références citées). Dans le cas d'un bailleur qui voulait rénover le bâtiment et créer des salles de réceptions et de réunions, qui n'avait produit qu'un rapport succinct sur de futurs travaux sans qu'il eût été possible de savoir quand l'autorisation de construire allait être délivrée, l'octroi d'une première prolongation de bail de trois ans paraissait justifiée (ACJC/1256/2001 du 10.12.2001 B. c/ X.).

L'octroi d'une seule prolongation se justifie lorsqu'il apparaît d'emblée qu'une seconde est exclue, ainsi lorsque le preneur n'a plus besoin des locaux à l'échéance du délai de grâce ou s'il est certain qu'il aura retrouvé une surface de remplacement à cette date ou enfin lorsque les intérêts du bailleur l'emportent nécessairement sur ceux du preneur à ce moment. Dans l'hypothèse inverse, d'un besoin de relogement du locataire susceptible de subsister à l'expiration de la première prolongation sans intérêt prépondérant du bailleur, une double prolongation se justifie (ACJC/237/1992 du 18.9.1992 non publié, B. c/ SI A; ACJC/287/1992 du 20.11.1992 non publié T. c/ SI X.; ACJC/209/1993 du 20.9.1993 SA X c/ F. et consorts). Le Tribunal fédéral a encore récemment rappelé que lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne violait pas le droit

---

fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5 et 4A\_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2).

**4.2.** En l'occurrence, les parties sont liées par contrat de bail conclu en 2000. Au moment de la résiliation du bail en juillet 2008, l'appelant louait l'appartement depuis 8 ans et demi. Par ailleurs, le congé a été reçu par l'appelant près d'un an avant l'échéance (juillet 2008 pour le 31 mai 2009).

Dans la pesée des intérêts en présence, il se justifie de retenir la très sévère pénurie de logements qui sévit à Genève depuis plusieurs années. Néanmoins, il convient également de prendre en considération l'absence de recherches de solutions de relogement par l'appelant. A cet égard, il n'a pas allégué, ni offert de prouver, notamment par pièces, s'être inscrit auprès de différentes régies en vue de trouver un nouvel appartement. Par ailleurs, la régie mandatée par les intimés lui avait suggéré en octobre 2009 de s'inscrire auprès du Secrétariat des Fondations Immobilières pour trouver un appartement, démarche que l'appelant n'a effectuée qu'au mois de mars 2010, soit six mois plus tard.

Dans la mise en balance des intérêts en présence, il convient également de retenir le besoin invoqué par les intimés, lequel n'est pas urgent.

En accordant à l'appelant une unique prolongation de 19 mois, échéant au 31 décembre 2010, le Tribunal des baux et loyers n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation, de sorte que le jugement entrepris sera également confirmé sur ce point.

**4.3.** Ne disposant plus de titre l'autorisant à rester dans les locaux (art. 267 CO), les premiers juges ont pour le surplus à bon droit prononcé l'évacuation de l'appelant.

- 5.** L'appelant sollicite la possibilité de résilier le bail durant la prolongation moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois.

**5.1.** Selon l'art. 272d let. b CO, à défaut d'un jugement ou d'un accord contraires, le locataire peut résilier le bail durant la prolongation en observant un délai de trois mois pour le terme légal lorsque la prolongation dépasse une année. Par ailleurs, l'art. 272c al. 1 CO prévoit qu'une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation. Ainsi, selon cette disposition, le juge peut, à la demande du locataire, raccourcir les préavis et termes de l'art. 272d CO. En statuant sur l'adaptation du contrat, le juge devra faire preuve d'une certaine retenue; ainsi, il ne doit pas aggraver les conséquences pénibles du congé pour le locataire (LCHAT, op. cit., p. 793).

Selon la jurisprudence de la Cour de justice, il se justifie d'autoriser le locataire, dans le cadre d'une prolongation de bail supérieure à un an, à résilier son bail en

tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (ACJC/1102/2006 du 9 octobre 2006 consid. 5).

**5.2.** En l'espèce, la prolongation de bail accordée par le Tribunal et confirmée par la Cour de céans est venue à échéance le 31 décembre 2010. La conclusion de l'appelant n'a ainsi plus d'objet.

- 6.** A teneur de l'art. 17 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 15 décembre 2011 par F\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1326/2011 rendu le 14 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20983/2008-5-B.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI juges; Monsieur Maximilien LUCKER et Madame Maude JAQUIERY, 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. (cf. consid. 2.2).*