



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3992/2018

ACJC/1113/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 AOUT 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié (GE) appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 novembre 2019, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, intimé, comparant par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.08.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1087/2019 du 18 novembre 2019, communiqué aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers, préalablement, a débouté A_____ de ses conclusions en suspension de la procédure (ch. 1 du dispositif), et, sur demande principale, a déclaré efficace le congé notifié le 23 janvier 2018 à A_____ pour le 31 mars 2018 concernant l'appartement de quatre pièces au 8^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte adressé le 18 décembre 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il conclut, principalement, à la constatation de l'inefficacité du congé notifié le 23 janvier 2018 pour le 31 mars 2018 et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision.

b. Dans sa réponse du 27 janvier 2019, B_____ (ci-après également : le bailleur) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique et duplique des 24 et 27 février 2020, les parties persistent dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 27 février 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Le 26 juillet 1976, les CONSORTS C_____, bailleurs, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 8^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

Par courrier du 4 avril 1978 adressé à l'ancien conseil de A_____ et visant à régler un différend, la régie D_____, en charge de la gestion de l'immeuble à l'époque, a indiqué que ses mandants étaient disposés à ce que A_____ remette son bail à toute personne solvable et honorable, agréée par les autorités compétentes et ses mandants.

b. Le 15 octobre 1980, les parties au contrat ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer portant sur la location du même appartement. Ce contrat mentionne : «Annule et remplace le bail signé entre les parties le 26.7.76».

Les locaux sont destinés à l'usage d'«habitation personnelle et familiale».

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an et onze mois, du 1^{er} octobre 1980 au 31 août 1982.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 1'881 fr. et les charges à 175 fr. 50, dès le 1^{er} mai 2008.

c. A des dates indéterminées, B_____ a remplacé les CONSORTS C_____ en qualité de bailleur et E_____ (ci-après également : la régie) a repris la gestion de l'immeuble.

d. Du 1^{er} janvier 2003 au 31 août 2012, le locataire a sous-loué l'appartement à F_____ pour un sous-loyer mensuel de 5'500 fr., charges comprises, puis de 4'800 fr., charges comprises, à compter du 1^{er} décembre 2008.

e. Par avis de résiliation du 20 juin 2008, B_____ a résilié le bail pour le 31 août 2008 en invoquant comme motif la sous-location «abusive et non autorisée».

Par jugement du 27 mai 2009 (JTBL/646/2009), le congé a été déclaré inefficace en raison de l'absence de protestation écrite du bailleur au sens de l'art. 257f al. 3 CO pour que le locataire mette fin à la sous-location.

f. Les 26 avril, 3 et 18 mai 2017, le locataire a informé la régie qu'il envisageait de céder son bail à partir du 1^{er} mai 2017 à G_____, en précisant que cette dernière était éventuellement prête à signer un nouveau contrat de bail de longue durée.

La régie a refusé ce transfert par courriers des 27 avril, 4 et 30 mai 2017.

g. Par requête en cas clair déposée devant le Tribunal le 13 juin 2017, le locataire a requis le transfert de son bail à G_____. Cette requête a été déclarée irrecevable par jugement du 12 octobre 2017 (JTBL/957/2017).

h. Par contrat du 28 novembre 2017, le locataire a sous-loué l'appartement à H_____ et I_____ pour une durée déterminée du 1^{er} décembre 2017 au 31 août 2018 moyennant un sous-loyer mensuel de 1'881 fr. et des charges de 175 fr. 50 par mois.

i. Par courrier du 30 novembre 2017, le locataire a informé la régie de la conclusion du contrat de sous-location du 28 novembre 2017 et a sollicité l'autorisation de sous-louer l'appartement.

j. Le même jour, la régie a refusé la sous-location en raison de l'absence de volonté du locataire de réintégrer personnellement l'appartement et lui a indiqué que le contrat de bail serait résilié en vertu de l'art. 257f al. 3 CO si la sous-location devait perdurer.

k. Par pli du 14 décembre 2017, le locataire a indiqué à la régie son intention de réintégrer l'appartement dans un avenir prévisible. Il a expliqué que l'appartement

de dix pièces que son épouse et lui occupaient et qui servait de cabinet médical à celle-ci, ne serait plus d'aucune utilité une fois que cette dernière aurait atteint l'âge de la retraite et cesserait son activité professionnelle de médecin. Ce nonobstant, il a averti la régie de son intention de déposer une action en justice pour obtenir l'autorisation de transférer le bail.

l. Le 31 janvier 2018, le locataire a déposé une requête devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) visant à faire constater son droit de transférer le bail de l'appartement à une personne solvable et réclamer des dommages-intérêts (C/2_____/2018).

Débouté par le Tribunal par jugement du 14 mai 2019 (JTBL/480/2019), A_____ a interjeté un appel contre ce jugement le 19 juin 2019.

m. Par avis du 23 janvier 2018, B_____ a résilié le contrat de bail pour le 31 mars 2018.

Sous la rubrique «Remarques éventuelles», il était indiqué : «Résiliation selon art. 257f al. 3 CO, suite à la mise en demeure du 30.11.2017».

n. A_____ a contesté ce congé en temps utile devant la Commission.

Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 17 avril 2018. A_____ a conclu, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure C/2_____/2018 et, principalement, à la constatation de l'inefficacité du congé.

o. Dans sa réponse du 28 juin 2018, B_____, a conclu, préalablement, à ce que A_____ soit débouté de ses conclusions en suspension de la procédure et, principalement, à ce que soit déclarée l'efficacité du congé.

p. Le 27 juillet 2018, le locataire a conclu un nouveau contrat de sous-location avec H_____ et I_____ du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2019.

q. A l'audience du 19 septembre 2018, le Tribunal a entendu les parties qui ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a confirmé ne plus résider dans l'appartement depuis 1986 et habiter depuis environ dix ans au [no.] _____, [rue] 3_____. A la suite du départ de F_____, l'appartement était resté vide, puis avait été occupé par son fils. L'appartement était sous-loué à l'époque de l'audience au couple H_____/I_____. A_____ avait l'intention de reprendre possession de l'appartement si les procédures pendantes devaient ne pas lui donner raison.

r. Le Tribunal a entendu plusieurs témoins.

J_____, employée chez E_____, a déclaré que le bail litigieux ne pouvait pas être transféré puisqu'il portait sur un logement, raison pour laquelle le transfert avait été refusé. La sous-location n'avait pas été autorisée, du fait que le locataire n'avait pas l'intention de réintégrer l'appartement dans la mesure où il avait demandé le transfert du bail.

H_____, sous-locataire de l'appartement, a déclaré que des discussions avec A_____ étaient intervenues afin que son épouse et lui-même deviennent les locataires principaux. Ils se projetaient à long terme dans l'appartement et envisageaient d'y fonder une famille.

K_____, fils du locataire né en 1981, a déclaré avoir quitté l'appartement alors qu'il était âgé de sept ou huit ans. Il était retourné y habiter en 2013 pendant trois ans en s'acquittant directement du loyer moyennant les bulletins de versement transmis par son père.

L_____, épouse de A_____, a déclaré avoir habité dans l'appartement de 1977 à 1985, puis pendant environ deux ans, après l'avoir quitté une année. Depuis lors, son mari et elle avaient déménagé et habitaient depuis dix ans environ au [no.] _____, [rue] 3_____ dans un appartement qui lui servait de cabinet médical; le bail était uniquement à son nom. Elle avait toujours souhaité retourner vivre dans l'appartement litigieux une fois qu'elle aurait cessé son activité professionnelle. Son idée était de remettre le bail de son cabinet médical à un successeur. A l'époque de l'audience, elle ignorait si son mari souhaitait transférer le bail de l'appartement.

s. A l'audience du 29 mai 2019, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves.

t. Par plaidoiries finales écrites des 11 juillet et 27 août 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

u. Par réplique du 11 septembre 2019, le bailleur a persisté dans ses conclusions.

v. Le 12 septembre 2019, le locataire a dupliqué et persisté dans ses conclusions. La cause a ensuite été gardée à juger.

EN DROIT

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

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 24'678 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel susmentionné, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (24'678 fr. x 3 ans = 74'034 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

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

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuées par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits en ne retenant pas certains faits relatifs aux modalités du contrat de sous-location, ni pris en compte les circonstances dans lesquelles le congé extraordinaire était intervenu, à savoir les raisons de la sous-location et de la demande de cession de son bail.

L'appelant fait également grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 52 CPC et les art. 5 al. 3 et 9 Cst., en ce sens que le Tribunal n'a pas statué de la même façon dans la

présente procédure et dans la cause C/2_____/2018 sur des faits pertinents, essentiels et notoires, notamment sur la validité actuelle du bail d'origine du 26 juillet 1976 et de son avenant du 4 avril 1978.

Selon lui, la modification dans la composition du Tribunal durant la procédure, sans que celle-ci soit contestée en tant que telle, a eu pour effet de rendre inexploitable l'état de fait tel que dressé par le Tribunal dans le jugement entrepris.

2.1 2.1.1 Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal ("gerichtsnotorische Tatsachen"), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante (arrêt du Tribunal fédéral 5P_205/2004 du 20 août 2004 consid. 3.3). Il s'agit en effet de faits notoires qui n'ont pas à être prouvés et ne peuvent pas être considérés comme nouveaux (arrêts du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1, 4A_269/2010 du 23 août 2010 consid. 1.3, publié in SJ 2011 I 58).

2.1.2 A teneur de l'art. 52 CPC, quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi. Les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) et toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi (art. 9 Cst.).

2.1.3 L'autorité de la chose jugée ne s'attache en principe ni à la constatation des faits, ni aux motifs du jugement, mais au seul dispositif de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_352/2014 du 9 février 2015 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, l'appelant a échoué à démontrer l'inexactitude de l'état de fait tel que retenu par le Tribunal ou alors les reproches de l'appelant sur ce point ne sont pas pertinents, sous réserve de la question de l'éventuel remplacement du bail d'origine traité sous considérant 3 ci-après.

En effet, les raisons et les modalités alléguées par l'appelant relatives à la sous-location et à la demande de cession de bail, ne sont pas de nature à modifier l'issue

du litige, la procédure ayant démontré que celui-ci avait perdu toute volonté de réintégrer l'appartement concerné comme indiqué ci-après sous considérant 4.6.

La modification dans la composition du Tribunal durant la procédure, qui n'est pas contestée en tant que telle, n'a pas eu d'incidence sur l'état de fait tel que dressé par le Tribunal dans le jugement entrepris, permettant de le remettre en cause.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, l'état de fait ne doit pas nécessairement être identique entre plusieurs causes portant sur des faits connexes, du fait que l'autorité de la chose jugée ne s'attache en principe ni à la constatation des faits, ni aux motifs du jugement, mais au seul dispositif de celui-ci.

Les griefs de l'appelant seront donc rejetés.

3. L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas motivé leur constatation relative au prétendu remplacement du bail d'origine par celui du 15 octobre 1980. Selon lui, le bail conclu en 1980 n'a pas annulé, ni remplacé le bail initial datant de 1976, y compris son avenant de 1978 autorisant sans réserve la cession du bail, de sorte que l'établissement du nouveau bail n'a pas créé une nouvelle relation de bail.

3.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, consacré par l'art. 29 al. 2 Cst., le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 138 IV 81 consid. 2.2). Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_879/2015 du 29 février 2016 consid. 4.1). Les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 138 IV 81 consid. 2.2; 133 III 235 consid. 5.2), que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC).

Il faut entendre par nouveau bail le contrat passé par deux parties qui n'étaient pas encore liées contractuellement à propos de l'objet concerné. Equivalent également à un nouveau bail la première location, le changement des parties au contrat, le bail portant sur un autre objet, la modification de la destination des locaux et le renouvellement du contrat de durée fixe sauf lorsque celui-ci est prolongé par l'exercice d'une option (LCHAT/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 476s).

3.2 En l'espèce, le jugement querellé a retenu en fait que le bail conclu le 15 octobre 1980 avait annulé celui datant du 26 juillet 1976, comme cela est expressément mentionné dans le nouveau bail.

Les premiers juges n'ont pas discuté dans la partie en droit de leur jugement, à raison, la question de la création ou non d'une nouvelle relation de bail en 1980 lors de l'établissement du nouveau bail.

En effet, cette question n'est pas pertinente pour l'issue du litige, qui a trait à la sous-location de l'appartement, et peut rester en l'état ouverte. Le courrier du 4 avril 1978 ne permet pas de déduire que l'appelant pourrait sous-louer l'appartement litigieux sans l'accord de l'intimé.

Les premiers juges n'ont donc pas violé le droit d'être entendu de l'appelant, contrairement à ce qu'il soutient.

La Cour, qui n'a pas non plus à trancher ce point, a donc laissé ouverte la question de la création ou non d'une nouvelle relation de bail en 1980 lors de l'établissement du nouveau bail dans l'état de fait dressé ci-dessus. Le grief de l'appelant est pour le surplus infondé.

- 4.** L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas admis l'absence de substitution de locataire ou du caractère insupportable pour l'intimé du maintien du bail. En outre, ils n'ont pas pris non plus, selon lui, en considération l'art. 44 al. 1 CO, en ce sens qu'il a été contraint de saisir le Tribunal pour démontrer son droit au transfert du bail à G_____.

4.1 A teneur de l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c).

Selon l'art. 8 du Contrat-cadre romand en vigueur jusqu'au 30 juin 2020, lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la

sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO. Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

La sous-location est, en principe, conçue pour le cas où le locataire n'a temporairement plus l'usage de la chose louée, par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu. Il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence. Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.1; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.3.1).

4.2 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien d'un bail d'habitation est devenu insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Cette disposition est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l'art. 262 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1).

Le bailleur qui notifie un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO doit prouver les faits qui en sont la condition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.2).

Si les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace (ATF 135 III 441; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 précité consid. 3.1.2).

4.3 Un congé anticipé remplissant les conditions de l'art. 257f al. 3 CO peut être annulé lorsqu'il apparaît contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Une telle annulation présuppose des circonstances particulières et ne peut être que très rarement admise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2). A titre d'exemple, le bailleur qui a incité le locataire à nuire aux voisins ne pourrait pas de bonne foi résilier son bail (WEBER, in Commentaire bâlois du Code des obligations I, 6^{ème} éd. 2015, n. 8 ad art. 257f CO).

Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1).

4.4 A teneur de l'art. 44 al. 1 CO par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur.

4.5 En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que l'appelant avait échoué à démontrer sa volonté de réintégrer l'appartement concerné. Celui-ci a en effet quitté ledit appartement depuis plus de trente ans, lequel constitue son domicile légal, et il vit depuis près de dix ans dans un autre appartement sis [no.] _____, [rue] 3 _____ à Genève.

En outre, la volonté de l'appelant de transférer le contrat de bail à loyer litigieux à un tiers démontre sa perte d'intérêt pour la chose louée, contrairement à ce qu'il soutient. En effet, il a introduit une procédure à cet effet puis un appel contre la décision du Tribunal lui refusant le transfert de bail. Ses différents arguments visant à expliquer les circonstances de la sous-location, notamment fondés sur l'art. 44 al. 1 CO, ne lui sont d'aucun secours, ne permettant pas de considérer que les conditions fixées par la jurisprudence, en particulier l'intention de réintégrer l'appartement résultant d'un besoin légitime et clairement perceptible, sont réalisées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_____/2014 du _____ 2015 consid. 4.3.3.).

Au vu de ce qui précède, la Cour relèvera, à l'instar du Tribunal, que l'appelant a abusé de son droit de sous-louer l'appartement et que le congé donné pour ce motif n'est pas abusif. La résiliation anticipée est donc efficace, les conditions fondées sur l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 décembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1087/2019 rendu le 18 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3992/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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. 1.2.