REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4364/2020 **ACJC/1141/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 SEPTEMBRE 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 novembre 2021, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.09.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/987/2021 du 26 novembre 2021, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 30 janvier 2020 pour le 30 novembre 2020 par B_____ à A_____ concernant l'appartement de deux pièces situé au sixième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a dit qu'aucune prolongation de bail ne serait accordée à A_____ (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 reçu par le greffe de la Cour de justice le 10 janvier 2022, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu principalement, à ce que le congé notifié le 30 janvier 2020 pour le 30 novembre 2020 soit annulé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, avec possibilité de restitution en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois, ainsi qu'à la diminution du loyer de l'appartement à 11'136 fr., charges non comprises dès le 1er décembre 2020. Enfin, plus subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision.

b. Par courrier complémentaire du 21 janvier 2022, A_____ a transmis une attestation de résidence de l'Office cantonal de la Population et des Migrations qui lui est parvenue le 17 janvier 2022. Il annonçait en outre que la preuve du dépôt de l'introduction d'une procédure en mesure protectrice de l'union conjugale serait également adressée à la Cour prochainement, ce qu'il n'a pas fait.

c. Dans sa réponse du 7 février 2022, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

d. A_____ n'a pas fait usage de son droit de répliquer.

e. Les parties ont été avisées le 14 mars 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 15 novembre 2010, A_____, locataire, et B_____, bailleresse, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de deux pièces au sixième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 15 novembre 2010 au 30 novembre 2011, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 13'200 fr. par année, charges non comprises.

L'immeuble est géré par le C_____ SA (ci-après « la régie »).

b. Depuis le 1er janvier 2016, A_____ loue également, avec son épouse, un autre appartement de cinq pièces à la rue 2_____ au D_____ pour un loyer mensuel de 2'547 fr., charges comprises.

Il y était officiellement domicilié jusqu'en janvier 2022, avec son épouse, les deux enfants de celle-ci et leur enfant commun.

c. Le 26 février 2019, A_____ a rappelé à la régie que malgré de multiples entretiens téléphoniques et de nombreuses demandes, sa cuisinière n'avait pas été remise en état.

d. Le 1er mars 2019, la régie a fait parvenir à A_____ les décomptes de charges pour la période du 1er juillet 2013 au 30 juin 2016, présentant un solde de 677 fr. 30.

e. Par courrier reçu par la régie le 19 mars 2019, A_____ a réclamé les justificatifs relatifs aux charges et a indiqué que dans tous les cas, les prétentions découlant du décompte 2013-2014 étaient prescrites.

Les 15 avril, 10 octobre et 10 décembre 2019, la régie a fait parvenir des rappels à A_____ concernant le solde des charges.

f. Par courrier du 9 décembre 2019, après avoir constaté qu'il était officiellement domicilié à la rue 2_____ au D_____, la régie a mis A_____ en demeure de lui confirmer la réintégration de son logement au moyen d'une attestation de domiciliation, sous menace de résiliation du bail.

g. A_____ a confirmé le 11 décembre 2019 que son domicile officiel était au D_____ mais a expliqué qu'il se rendait très souvent à la rue 1_____ en raison de ses crises d'angoisse régulières dues à son état dépressif. Il avait alors besoin d'un espace calme pour se reposer. Par ailleurs, ses deux enfants aînés et sa sœur habitaient également cet immeuble et leur présence lui était d'un grand soutien.

Il a, à cet égard, précisé en audience qu'il allait souvent à la rue 1_____ pour se « reposer et méditer » ainsi que pour y travailler, à raison d'environ quatre fois par semaine. Il y dormait également régulièrement.

h. Par avis officiel du 30 janvier 2020, le bail a été résilié pour le 30 novembre 2020.

Selon le courrier de la régie du 3 mars 2020, le congé était motivé par le souhait de la bailleresse de récupérer l'appartement à l'échéance du bail, afin de lutter contre la pénurie de logement à Genève, considérant que l'appartement était occupé par le locataire comme résidence secondaire.

i. Par requête déposée le 27 février 2020 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 15 juin 2020 et portée devant le Tribunal le 14 août 2020, A_____ a conclu, principalement, à l'annulation du congé, et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, à l'autorisation de restituer

l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois et à la diminution du loyer à 11'136 fr. par année, hors charges, dès le 1er décembre 2020. Il a allégué que le congé avait été donné en représailles des prétentions qu'il avait fait valoir concernant les travaux à réaliser ou le décompte des charges, et, qu'il contreviendrait aux règles de la bonne foi.

j. Par mémoire réponse du 23 octobre 2020, B_____ a conclu à la validité du congé et au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

Elle a exposé que le congé était motivé par son souhait de loger sa fille, actuellement étudiante. Par ailleurs, A_____ n'utilisait le logement que comme résidence secondaire. Elle a produit notamment un message d'un locataire de l'immeuble, E_____, duquel il ressort que de nombreuses personnes se rendaient tard le soir et étaient logées "dans deux des appartements du 5ème et du 6ème étage loués par A_____".

Elle a produit des statistiques cantonales de loyers comparatifs, les comptes de l'immeuble pour les années 2007 à 2009 et 2017 à 2019 relatifs aux charges d'entretien et d'exploitation ainsi que l'état locatif au 31 décembre 2010.

k. Par détermination du 9 décembre 2020, F_____ a persisté dans ses conclusions.

Il a produit un commandement de payer notifié le 29 mai 2020 par la bailleresse concernant les décomptes de charges ainsi que les échanges qui s'en sont suivis, dans lesquels le locataire allègue ne jamais avoir reçu les justificatifs demandés, et persiste à soulever la prescription des prétentions relatives au décompte 2013 - 2014, la bailleresse alléguait avoir transmis tous les documents utiles.

A_____ a également produit une facture de 2'480 fr. du 12 novembre 2020 relative à des travaux entrepris sur les stores de l'appartement et des échanges de courriers à ce sujet. Il en ressort que pour le locataire, les stores étaient défectueux depuis l'été 2019, ce qu'indiquent des attestations manuscrites datées d'octobre et novembre 2020 et signées par des connaissances du locataire. La régie en était informée mais au vu de son inaction, le locataire avait dû bloquer les stores en position ouverte pour pouvoir accéder à la terrasse. Le locataire a enfin produit un devis d'une autre entreprise concernant les stores, daté du 26 octobre 2020.

l. Le 14 janvier 2021, B_____ s'est déterminée sur les allégués de A_____. Elle a notamment affirmé que la facture relative aux stores devait être payée par le locataire car il avait démonté les caissons lui-même, ce qui avait endommagé le système.

m. Lors de l'audience du Tribunal du 11 février 2021, B_____ a déclaré que sa fille était étudiante en _____ et suivait des cours à la faculté H_____. Elle vivait avec elle à I_____[GE] où les bus n'étaient pas très fréquents. Ainsi, elle souhaitait que sa fille se rapproche du centre-ville. Deux studios aux deuxième et troisième étages s'étaient libérés dans l'immeuble fin 2020 à la suite de procédures

pour non-paiement du loyer. Ces appartements avaient été rénovés et reloués, l'un au même loyer, l'autre à un loyer plus élevé. La bailleresse n'avait pas proposé ces studios à sa fille car elle souhaitait qu'elle habite au sixième étage, étage où vivait sa mère âgée de 89 ans. Par ailleurs, l'appartement du sixième étage était plus spacieux et bénéficiait d'une terrasse. A cet étage, il existait deux autres appartements de deux pièces. Elle avait choisi de résilier le bail de A_____ car il disposait d'un autre logement. En outre, lorsqu'elle rendait visite à sa mère, elle avait constaté à plusieurs reprises qu'une dame accompagnée d'un chien entrait dans l'appartement de A_____. Elle a déclaré que sa relation avec A_____ n'était pas mauvaise et qu'elle avait toujours répondu à ses demandes de travaux.

A_____ a déclaré que depuis ses demandes relatives aux stores et à la cuisinière, les relations avec la bailleresse s'étaient dégradées. Il n'avait pas fait de recherche pour trouver un autre appartement mais, s'il devait quitter ce logement, il chercherait un autre studio. Il percevait 5'600 fr. de l'Hospice général, comprenant une allocation au logement. Son épouse avait des revenus irréguliers de l'ordre de 3'000 fr. par mois en temps normal. Finalement, il a précisé que la dame avec le chien venait régulièrement méditer dans l'appartement litigieux et n'était pas une sous-locataire, mais qu'il organisait en effet des séances de méditation à la rue 1_____.

n. Le 1er mars 2021, la bailleresse a produit l'état locatif au 31 janvier 2020 et au 15 février 2021. Il en découle que divers baux sont arrivés à échéance après que le congé a été donné, et que des appartements se sont libérés.

o. Lors de l'audience du 28 juin 2021, J_____, fille de la bailleresse, a confirmé qu'elle était domiciliée chez sa mère à I_____[GE] et qu'elle débutait sa deuxième année H_____ en septembre 2021, étant précisé qu'elle avait redoublé la première année. Elle avait débuté ses études en septembre 2019 et quelques mois après, avait demandé à sa mère si elle pouvait avoir un appartement en ville pour se rapprocher de ses cours et vivre seule car son trajet pour se rendre en ville durait environ 50 minutes. Elle avait émis le souhait de pouvoir habiter au sixième étage notamment parce que l'appartement disposait d'une terrasse et que sa grand-mère habitait au même étage. Toutefois, elle était prête à déménager à un autre étage.

G_____, sœur du locataire, a confirmé qu'il venait tous les jours à la rue 1_____ à cause de ses problèmes de santé. Parfois, d'autres personnes venaient chez lui pour méditer avec lui mais elles n'habitaient pas sur place. Certains jours, son frère dormait dans l'appartement. Elle l'aidait quotidiennement, notamment pour les repas. Il avait besoin de cet appartement car l'immeuble était habité par elle et d'autres membres de la famille ce qui l'aidait beaucoup. Dans l'appartement au D_____, la journée, les enfants étaient à l'école et l'épouse de son frère travaillait à 50%.

p. Par ordonnance du 20 juillet 2021, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et a fixé un délai pour le dépôt des plaidoiries finales.

q. Par mémoires du 13 septembre 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

r. Le 24 septembre 2021, F_____ a répliqué et le 28 septembre 2021, B_____ a dupliqué.

s. A réception de ces écritures, la cause a 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).

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, charges non comprises, étant fixé à 13'200 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

2. L'appelant a produit une pièce nouvelle le 21 janvier 2022, après le dépôt de son mémoire d'appel du 10 janvier 2022, soit une attestation de l'Office cantonal de la population et des migrations (OCPM) datée du 17 janvier 2022, selon laquelle il est domicilié à la 1_____, depuis une date inconnue.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard

(let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

2.2 En l'espèce, la pièce nouvelle date du 17 janvier 2022, elle est ainsi postérieure au prononcé du jugement du Tribunal, de sorte qu'elle est recevable en tant qu'elle est pertinente.

3. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir apprécié les faits de la cause de manière arbitraire. Il soutient qu'ils auraient dû prendre en considération la libération d'un logement identique à celui qu'il loue, au même étage de l'immeuble, huit mois après la notification du congé litigieux. Selon lui, cet élément est propre à établir la réelle volonté de l'intimée dans le cadre de l'examen du motif qu'elle a invoqué à l'appui du congé.

En outre, l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 271a al. 1 let. a et 271 al. 1 CO en admettant que le motif invoqué par l'intimée, soit son souhait de loger sa fille dans l'appartement litigieux, est conforme à la vérité, qu'il ne s'agissait pas d'un congé de représailles et qu'il ne consacrait pas une disproportion manifeste des intérêts en présence.

3.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

3.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le

congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a 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).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux. Cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

3.3 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. l'arrêt 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et 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 sur aucun motif légitime et avouable, ce qui

justifie son annulation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation ordinaire, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

3.4 La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. S'il est établi que les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c).

Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification. Tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1).

Des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable.

3.5 La jurisprudence admet que le congé n'est pas contraire à la bonne foi lorsqu'il est motivé par le besoin du bailleur d'utiliser lui-même les locaux ou de les attribuer à l'un de ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

Le besoin invoqué par le bailleur n'est pas besoin d'être immédiat ou urgent. On ne saurait en effet lui imposer d'attendre le moment où le besoin de concrétise, au

vu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un logement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement qu'une résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres ou ceux de l'un de ses proches soit contraire aux règles de la bonne foi (ACJC/1552/2014 du 17 décembre 2014).

Le Tribunal fédéral a considéré que le motif du congé visant à permettre à son enfant, qui vient de terminer ses études, de quitter le domicile de ses parents pour emménager dans un appartement avec son compagnon a le pas, s'il est avéré, sur l'intérêt du locataire à continuer d'occuper le logement pris à bail, la question d'une éventuelle prolongation du bail étant réservée (arrêt du Tribunal fédéral 4C_17/2006 du 27 mars 2006).

3.6 L'art. 271 a CO énumère des motifs de résiliation contraires à la bonne foi et qui rendent pas conséquent le congé annulable. Tel est le cas du congé donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (congé dit « de représailles », art. 271a al. 1 let. a CO).

Pour que les conditions du congé de représailles soient remplies, le locataire doit démontrer, avec une vraisemblance prépondérante, qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation du contrat. Dans le cas où le bailleur invoque un autre motif au congé ayant des apparences de représailles, le locataire doit en apporter la preuve stricte (ATF 115 II 484 consid. 2b, LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 969).

Plus la résiliation est proche temporellement de la prétention, plus le lien de causalité est probable. Toutefois, si le bailleur, qui supporte de fardeau de cette contre-preuve, démontre que son motif de congé n'est pas en lien avec la prétention, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LACHAT, op. cit, p. 969-970).

3.7 En l'espèce, l'intimée a, dans un premier temps, motivé la résiliation du bail du 30 janvier 2020 pour sa prochaine échéance contractuelle du 30 novembre 2020 par son souhait de récupérer le logement pour lutter contre la pénurie compte tenu du fait que l'appelant n'y résidait pas et l'utilisait comme une résidence secondaire.

Au cours de la procédure en contestation du congé, elle a clarifié sa motivation indiquant, sans être contredite, qu'elle souhaitait mettre l'appartement à disposition de sa fille étudiante. Elle a démontré lors des enquêtes que sa fille, quelques mois après la rentrée universitaire de septembre 2019, avait émis le désir de pouvoir disposer d'un appartement au centre-ville, si possible au 6ème étage de l'immeuble, ceci en raison de la proximité avec sa grand-mère âgée, de son calme et de l'accès à une terrasse.

A l'instar des premiers juges, la Cour retient que cette précision du besoin d'un proche de l'intimée n'est pas en contradiction avec le motif initialement invoqué. En effet, l'absence d'usage d'un logement par un locataire et la volonté de le

récupérer pour mettre un terme à cette situation et l'attribuer à l'un de ses enfants ne consacre pas une attitude contradictoire.

Le fait que l'appelant, qui perçoit un montant de 5'600 fr. de l'Hospice général, comprenant une allocation au logement, soit domicilié dans un autre logement proche est avéré. Les enquêtes ont permis de surcroît de démontrer que le logement de la rue 1_____ ne lui sert pas seulement de lieu pour se mettre au calme et méditer pour soigner ses crises d'angoisses, selon ses dires, mais que plusieurs allées et venues avaient été constatées dans l'appartement.

L'intimée n'a de surcroît pas motivé le congé par une sous-location non autorisée mais par l'utilisation du logement comme résidence secondaire et elle a confirmé devant le Tribunal avoir choisi ce logement du 6ème étage car elle savait que le locataire bénéficiait d'un logement principal avec sa famille.

L'appelant se prévaut de ce que les baux d'autres logements dans l'immeuble, ont été résiliés en particulier un studio situé au 6ème étage. Dans la mesure où ces libérations sont toutes postérieures à la notification du congé litigieux (celle du studio au 6ème étage date du 1er octobre 2020, soit huit mois après la résiliation notifiée à l'appelant), elles ne sauraient influer *a posteriori* sur la validité de la résiliation contestée, ce d'autant que la situation des deux logements n'est pas comparable (logement loué meublé, pour un loyer supérieur). C'est ainsi à bon droit que les premiers juges n'en ont pas tenu compte.

De même, le fait que l'appelant allègue être dorénavant domicilié dans l'appartement litigieux en raison de sa séparation avec son épouse n'est pas pertinent. Ce fait nouveau, annoncé le 21 janvier 2022, est en effet largement postérieur à la notification du congé. A titre superfétatoire, la Cour relève que la production d'une attestation de l'OCPM n'a pas de force probante à cet égard et que l'appelant n'a pas produit la preuve de l'introduction d'une procédure en mesures protectrices de l'union conjugale, pourtant annoncée dans son courrier du 21 janvier 2022.

Enfin, la Cour retient que l'appelant n'est pas parvenu à démontrer que le congé lui aurait été notifié en raison de ses prétentions contractuelles relatives aux charges, aux stores ou la cuisinière du logement. Ses demandes concernant les charges et les stores ont été traitées quelques mois avant la résiliation et l'appelant a échoué à démontrer que celles relatives aux stores étaient antérieures au congé. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne laisse penser que ces problématiques aient conduit l'intimée à résilier le bail.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation de bail notifiée à l'appelant le 30 janvier 2020 pour le 30 novembre 2020 reposait sur un intérêt digne de protection et qu'elle n'était ni contraire à la bonne foi, ni un prétexte, ni chicanière et l'ont validée. Le jugement sera par conséquent confirmé sur ce point.

4. L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce en ne lui accordant aucune prolongation de bail, ceci malgré le fait que le motif invoqué, et contesté par lui, n'aurait aucun caractère d'urgence. Il soutient également, en conséquence de ce refus de prolongation, que les premiers juges ont violé les art. 272 et 272c al. 1 CO en ne statuant pas sur une adaptation du loyer durant ladite prolongation.

4.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en prenant en considération notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants.

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 un logement de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 consid. 2a). 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 (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4). Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1). Il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant,

en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A_105/2009 consid. 3.2; 4A_386/2014 consid.4.3.1). Le choix d'une première prolongation se justifie notamment lorsqu'il n'est pas possible de formuler un pronostic satisfaisant pour l'avenir (ATF 142 III 3376 consid. 5.3.1; 135 III 121 consid. 5).

4.2 En l'espèce, la Cour fait siennes les considérations des premiers juges concernant les intérêts respectifs des parties.

En effet, l'appelant a échoué à démontrer avoir un besoin primordial du calme de l'appartement litigieux pour sa santé, son domicile principal étant déjà souvent inoccupé durant la journée. Il n'a pas non plus démontré avoir engagé des recherches d'une solution de rechange durant les dix mois qui se sont écoulés entre le congé et l'échéance du bail.

En outre, le fait qu'il soit au bénéfice d'aides substantielles de l'Hospice général, comprenant une aide au logement, et qu'il soit déjà locataire d'un autre logement constituant son domicile principal justifient le refus de toute prolongation de bail, qui ne ferait que différer les effets du congé et ne permettrait pas d'en atténuer les conséquences alléguées.

Quant aux intérêts de l'intimée, le besoin de sa fille a été démontré et le raisonnement des premiers juges qui ont considéré le besoin de cette dernière comme actuel, vu le suivi d'études H_____, ne prête pas le flanc à la critique.

C'est ainsi à bon droit et conformément aux circonstances du cas d'espèce que les premiers juges n'ont accordé aucune prolongation de bail à l'appelant et ont constaté qu'il n'y avait dès lors pas lieu de statuer sur les conclusions de ce dernier relatives à l'adaptation du loyer durant la prolongation du bail. Le jugement sera par conséquent confirmé sur ce point également.

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 10 janvier 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/987/2021 rendu le 26 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4364/2020.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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 fixée à 39'600 fr. (consid. 1.2)