



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4439/2023

ACJC/562/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 24 AVRIL 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2024, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur B_____, représenté par C_____.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/833/2024 du 29 août 2024, reçu par A_____ le 3 septembre 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié au précité le 19 janvier 2023 pour le 30 avril 2023 concernant le studio situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève (ch. 1 du dispositif), octroyé à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 30 avril 2025 (ch. 2), autorisé le précité à résilier son bail en tout temps avant cette échéance, moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

B. a. Par acte déposé devant la Cour de justice le 1^{er} octobre 2024, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Cela fait, il a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 avril 2027, avec la possibilité de restituer le studio en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

b. Dans sa réponse du 6 novembre 2024, B_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

Elles ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

d. Dans ses déterminations spontanées du 8 janvier 2025, A_____ a conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles déposées par sa partie adverse.

B_____ s'est déterminé à ce sujet le 17 janvier 2025.

e. La cause a été gardée à juger le 6 février 2025, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 1^{er} mai 2001, D_____ SA, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, dans le quartier de E_____.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} mai 2001 au 30 avril 2002, et s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à l'030 fr. par mois, charges comprises.

A_____ (ci-après également : le locataire ou l'appelant), âgé de 62 ans, occupe seul le studio. Il perçoit une rente mensuelle de l'assurance-invalidité de 2'900 fr. ainsi que des prestations complémentaires. Il fait l'objet d'une cinquantaine d'actes de défaut de biens pour un montant d'environ 95'000 fr.

b. Le 15 juillet 2021, B_____ (ci-après également : B_____, le bailleur ou l'intimé) a fait l'acquisition du studio concerné pour un prix de 455'000 fr. Depuis lors, la gérance du studio est assurée par C_____ (ci-après : la régie).

Au cours de la même année, le bailleur a fait l'acquisition d'un autre studio situé dans le quartier de F_____ (rue 2_____ no. _____, [code postal] Genève) pour un prix de 595'000 fr. En 2021-2022, il a également fait l'acquisition, en copropriété avec son frère, de six autres logements à Genève, soit deux studios situés dans le quartier de F_____ (rue 2_____ no. _____), deux appartements de 2 pièces situés à G_____ (rue 3_____ no. _____), un studio situé à H_____ (rue 4_____ no. _____) et deux studios situés à I_____ (rue 5_____ no. _____).

Interrogé par le Tribunal, B_____ a déclaré qu'il avait acheté le studio sis rue 1_____ no. _____ en 2021 "*dans un but de placement*", soit pour en retirer un revenu locatif. Tous les logements susmentionnés étaient loués.

Selon un tableau établi par la régie le 13 avril 2024, six de ces biens ont été reloués à de nouveaux locataires à partir du printemps 2023, à savoir les trois studios situés à F_____ (en avril 2023, janvier 2024 et mars 2024), le studio situé à H_____ (en août 2023), un des studios situés à I_____ (en novembre 2023) et un des appartements situés à G_____ (en décembre 2023).

c. Par avis officiel du 24 janvier 2022, B_____ a résilié le bail de A_____ avec effet au 30 avril 2022, sans préciser le motif de la résiliation.

Par pli du 21 février 2022 la régie s'est adressée en ces termes au locataire :

"Lors de notre premier rendez-vous, nous avons convenu que nous collaborions pour vous trouver un nouveau logement, idéalement dans le même quartier et pour un prix similaire ou plus bas, et que vous effectueriez les démarches auprès des fondations pour réactiver votre inscription.

Nous avons également effectué un contrôle OIBT [contrôle des installations électriques à basse tension], suite auquel nous devons intervenir dans un certain délai pour effectuer les modifications nécessaires.

Nous n'avons plus reçu de nouvelles de votre part concernant votre inscription, et n'avons pas reçu de réponse à nos messages des 9 et 23 décembre 2021 pour convenir d'un rendez-vous pour l'intervention de l'électricien.

Votre silence à ces égards, c'est-à-dire notre accord et votre obligation de donner accès au logement pour des réparations obligatoires, a motivé, entre autres, la résiliation de votre bail.

Toutefois, vu nos récents échanges, et la communication étant rétablie, votre bailleur a décidé d'annuler la résiliation de votre bail. Nous vous prions donc de considérer notre courrier du 24 janvier 2022 ainsi que l'avis de résiliation annexé comme nuls et non-avenus."

d. Par avis officiel du 19 janvier 2023, le bailleur a résilié une nouvelle fois le bail pour le 30 avril 2023.

Le courrier d'accompagnement de la régie précisait ce qui suit : *"Par la présente, nous vous remettons [...] l'avis de résiliation de l'objet [loué] pour sa prochaine échéance [...]. Le propriétaire souhaite y établir un pied-à-terre étant donné qu'il est souvent à Genève pour des affaires et que sa famille se trouve ici".*

e. Par demande du 16 février 2023, déclarée non conciliée le 12 juin 2023 et introduite au Tribunal le 27 juin 2023, A_____ a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, avec possibilité de restituer le studio de façon anticipée avant cette date.

Devant le Tribunal, le locataire a produit des pièces pour étayer ses recherches d'un logement de remplacement, à savoir ses inscriptions auprès de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève (du 11 juillet 2023) et du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (du 2 décembre 2021, renouvelée en novembre 2022 et en août 2023). Il a également produit trois certificats médicaux datés de décembre 2023 et avril 2024, établis par son médecin traitant et son psychiatre, dont il ressort qu'il était suivi depuis septembre 2013 pour un trouble dépressif majeur d'intensité sévère, que son trouble anxio-dépressif s'était aggravé suite à la résiliation du bail et qu'un changement de logement et de quartier - où il vivait depuis 23 ans - aurait un effet négatif sur sa santé psychique.

f. Par réponse du 16 août 2023, B_____ a conclu à la validation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail échéant le 30 avril 2025.

Il a produit des échanges de courriels entre les parties, dont il ressort qu'en mars et juin 2023, la régie avait proposé au locataire de libérer le studio d'ici fin avril 2025, moyennant paiement d'une indemnité de départ dégressive (15'000 fr. en cas de départ à fin mars 2023, 6'000 fr. en cas de départ à fin avril 2025). Il a également produit les "*suggestions d'appartement*" que la régie avait transmises au locataire, à savoir 7-8 annonces parues dans la presse en mai et juin 2023 pour des appartements (i.e. des studios et des appartements de 2 à 3 pièces) à louer en Ville de Genève.

g. Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties le 26 mars 2024.

A_____ a déclaré avoir recherché un autre appartement en déposant son dossier de candidature auprès de bailleurs institutionnels proposant des logements à caractère social (Ville de Genève, Fondations immobilières de droit public). Il n'avait pas postulé auprès des régies de la place, son dossier n'ayant aucune chance d'être retenu vu sa situation financière obérée.

B_____ a déclaré vivre avec sa famille à J_____ dans le canton de Zurich. En 2022, il avait cofondé K_____ SA - société inscrite au registre du commerce vaudois depuis le _____ 2023 - dont il était également propriétaire à raison d'un tiers. Les bureaux de la société, active dans le canton de Vaud, se trouvaient à L_____, près de M_____, avec un laboratoire à N_____. B_____ a précisé que sa fonction au sein de la société consistait à trouver de potentiels investisseurs, l'essentiel de son démarchage ayant lieu à Genève; il n'avait pas encore trouvé d'investisseur genevois à ce jour. Il était également impliqué au sein de l'entreprise familiale de _____ basée à O_____, son activité consistant à trouver des investisseurs, à lancer un projet de vente de _____ digital et à conseiller l'entreprise sur le plan financier. Dans le cadre de ses activités professionnelles, il se déplaçait à Genève ou à M_____ plusieurs fois par mois, voire plusieurs fois par semaine, en fonction des périodes. Il souhaitait s'y rendre plus souvent, mais son domicile éloigné l'en empêchait. Il n'avait pas cherché à louer un appartement dans le canton de Vaud, dans la mesure où Genève était "*plus pertinente pour [lui], notamment en raison de l'entreprise familiale*". Il lui arrivait de passer des nuits à Genève chez son frère, environ une fois tous les 3-4 mois.

Il souhaitait occuper le studio litigieux afin d'y passer 1-2 nuits par semaine, environ 5-6 fois par mois. Il disposerait ainsi d'un pied à terre en Suisse romande, tout en gardant son domicile à J_____, étant précisé que sa famille n'avait pas l'intention de s'installer à Genève. Il avait besoin d'un pied à terre dans ce canton sur le long terme pour ses besoins professionnels. Il n'avait pas emménagé dans son studio situé à la rue 2_____, qui s'était libéré en janvier 2024, car ce logement n'était pas accessible par l'autoroute, qu'il n'y avait pas de parking et que le standing de l'immeuble était trop élevé pour ses besoins. Les autres studios qui avaient été reloués récemment n'avaient pas été mis à sa disposition. Il s'agissait de biens qui lui appartenaient en copropriété avec son frère et celui-ci n'aurait pas accepté une perte locative. Il n'était pas propriétaire de logements dans le canton de Vaud.

h. Dans leurs plaidoiries finales du 23 mai 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions, après quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

A_____ a contesté la réalité du besoin invoqué par le bailleur. Il a allégué que les studios et l'appartement qui s'étaient récemment libérés à la rue 2_____ ainsi qu'à H_____, I_____ et G_____, à l'instar du studio litigieux, se trouvaient à

équidistance de l'autoroute. A cet égard, il a produit des extraits de l'application Google Maps, dont il ressort que le jeudi 23 mai 2024, aux alentours de midi, le trajet pour se rendre à M_____ prenait 55 minutes en voiture depuis le studio litigieux (68 km), respectivement 52 minutes depuis la rue 2_____ no. _____ (64 km), 57 minutes depuis la rue 4_____ no. _____ (75 km) et la rue 5_____ no. _____ (75 km), et 49 minutes depuis la rue 3_____ no. _____ (65 km).

B_____ a allégué que son studio à F_____ était "*trop cher, trop grand [...] et beaucoup plus difficile d'accès à cause de la distance aux axes routiers, du trafic important et les problèmes de stationnement dans la localité*". Les autres appartements lui appartenaient en copropriété et ne devaient pas être pris en considération, puisqu'il n'en avait pas la libre jouissance.

- D.** Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que le motif invoqué à l'appui du congé résidait dans le besoin propre du bailleur, qui souhaitait séjourner 5 à 6 fois par mois à Genève pour des raisons professionnelles, étant de plus en plus impliqué dans ses différentes sociétés basées dans ce canton. Le souhait du bailleur d'occuper lui-même le studio avait déjà été exprimé au locataire lors du premier congé notifié en 2022. Le bailleur avait annulé ce congé pour permettre au locataire de poursuivre ses recherches d'un logement de remplacement. S'il était vrai que le bailleur était propriétaire de plusieurs autres biens à Genève, ceux-ci correspondaient moins à ses besoins, comportaient des obstacles (copropriété) ou "*seraient contraires à ses intérêts*" (perte locative). Conformément à la jurisprudence, le bailleur était libre de choisir le bien qu'il souhaitait récupérer pour son usage personnel. Les changements intervenus dans sa vie professionnelle justifiaient son souhait de vouloir aujourd'hui disposer du studio litigieux. Par ailleurs, il n'existait aucune disproportion manifeste des intérêts en présence. Si le locataire invoquait sa situation financière difficile, un congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait qu'il entraînait des conséquences pénibles pour le locataire. Aucun autre élément à la procédure n'était de nature à rendre la résiliation du bail contraire aux règles de la bonne foi.

Le locataire, seul occupant du studio depuis 23 ans, avait démontré que sa situation financière était précaire et qu'il avait entrepris des démarches pour trouver un autre logement, demeurées infructueuses. Le besoin du bailleur, quoique réel et concret, n'était pas urgent, compte tenu du fait qu'il pouvait toujours séjourner chez son frère. Cela étant, il y avait lieu de tenir compte du fait qu'un premier congé avait été signifié au locataire en janvier 2022, puis annulé afin de lui laisser plus de temps pour se reloger. Ce sursis lui avait permis de "*gagner une année*". Il avait également bénéficié d'une prolongation de fait d'une année et demie en raison de la procédure. Une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 30 avril 2025, conciliait au mieux les intérêts des parties.

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).

En l'espèce, vu le montant du loyer dont s'acquitte l'appelant, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal (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).

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés et la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). Les faits sont établis d'office et la maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Les parties ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des vrais *nova* ("*echte Novem*"), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les *pseudo nova*

("unechte Noven"), à savoir les faits et moyens de preuves qui étaient déjà survenus à la fin de l'audience des débats principaux de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

2.2 En l'espèce, l'appelant a produit, à l'appui de sa réplique, des extraits de l'application Google Maps portant sur la durée du trajet pour rejoindre M_____ en voiture depuis le studio loué, respectivement depuis les autres logements dont l'intimé est (co-)propriétaire, en date du 24 novembre 2024 peu avant 8h. L'appelant soutient que les conditions de l'art. 317 CPC seraient remplies au motif que ces pièces auraient été produites "*à la suite de la contestation de celles produites en première instance*".

Cet argument tombe à faux. En effet, la question de la distance/accessibilité de l'objet loué depuis (ou en direction de) M_____ a déjà été discutée par les parties devant le Tribunal. L'appelant a d'ailleurs produit, dans le cadre de ses plaidoiries finales, plusieurs extraits Google Maps portant sur la durée du trajet pour rejoindre M_____ en voiture le 23 mai 2024 aux alentours de midi. En faisant preuve de diligence, l'appelant aurait pu, s'il l'estimait opportun, produire d'autres extraits Google Maps pour illustrer la durée de ce même trajet à d'autres moments de la journée. Ces pièces nouvelles sont donc irrecevables, de même que les faits qui s'y rattachent. En tout état, elles ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

De son côté, l'intimé a produit quelques extraits d'une enquête menée en 2011 sur le "*taux d'occupation moyen des places publiques sur voirie*", un extrait non daté de la Tribune de Genève intitulé "*Points chauds des embouteillages à Genève*", une attestation du 6 décembre 2024 de P_____ SA, ainsi qu'une attestation du 17 décembre 2024 de K_____ SA.

A l'instar de celles produites par l'appelant, ces pièces portent sur des éléments de fait qui ont déjà été débattus en première instance (accessibilité du studio en voiture, activités professionnelles de l'intimé à Genève et M_____), sans que l'intimé explicite les raisons pour lesquelles il aurait été empêché de s'en prévaloir en temps utile devant le Tribunal. Ces pièces nouvelles sont donc irrecevables, de même que les faits qui s'y rattachent.

-
3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir validé le congé. Il soutient que le motif du congé serait mensonger, l'intimé n'ayant aucune intention d'utiliser l'objet loué comme pied-à-terre. Selon lui, le réel motif du congé était d'ordre économique, le but étant de relouer le studio beaucoup plus cher à un nouveau locataire. L'intimé n'avait pas démontré un quelconque besoin de se rendre à Genève pour son travail, étant relevé que la société qu'il avait cofondée en 2022 était active dans le canton de Vaud. Le caractère fictif de ce besoin était confirmé par le fait que l'intimé n'avait pas emménagé dans le studio qui s'était libéré en janvier 2024 à la rue 2_____, alors que cet objet - dont il était seul propriétaire - se trouvait *grosso modo* à la même distance de M_____ que le studio loué, tout comme les autres logements qui s'étaient successivement libérés à H_____, I_____ et G_____. Enfin, le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

3.1

3.1.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2023 du 6 mars 2024 consid. 3.1). 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 a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les références citées).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts, pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement, pour des motifs économiques ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.1 et les références citées).

La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail 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 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

3.1.2 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le juge de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4). Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement

ne sont pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

Le congé n'est pas abusif 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_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). La pesée de leurs intérêts respectifs n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'art. 272 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.2 et 4.4).

En revanche, un congé ordinaire est en général contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fautive ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière ("*ein krasses Missverhältnis*") entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

3.1.3 En principe, le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation n'est pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3; 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 5).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée (cf. art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO) - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur, - il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, 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 par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.4.2).

Le juge décide si le propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 3.1.2).

Le besoin invoqué par le bailleur ne doit pas être immédiat ou urgent. On ne saurait en effet lui imposer d'attendre le moment où le besoin se 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/106/2023 du 23 janvier 2023 consid 4.3). En revanche, le besoin du bailleur doit être sérieux, concret et actuel, et ne doit apparaître ni futile, ni trop vague, faute de quoi, selon les circonstances, le juge pourra retenir une disproportion manifeste des intérêts en présence, dans des situations où la résiliation entraîne des conséquences particulièrement pénibles pour des locataires de longue date (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 960 et les références citées).

Le Tribunal fédéral a annulé pour cette raison un congé motivé par le besoin du fils de l'actionnaire unique de la société bailleuse, considérant que le besoin - bien que réel et concret - de celui-ci apparaissait manifestement secondaire car lié uniquement au souhait de pouvoir offrir un espace extérieur à son chien, d'autres logements sans jardin pouvant par ailleurs aisément lui être attribués par la bailleuse, de sorte que son intérêt devait céder le pas devant l'intérêt au maintien du bail de la locataire, dont la situation personnelle était précaire, sa santé physique et psychique étant défaillante (l'intéressée souffrait d'une déficience cardiaque, ce qui réduisait notamment sa mobilité, ainsi que d'un état dépressif récurrent) et son logement représentant pour elle son presque unique cadre de vie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid 2.3).

Il a également annulé pour cette raison le congé donné à un couple de locataires âgé de 77 ans, qui logeait dans l'appartement loué depuis 38 ans et s'occupait de son fils de 49 ans souffrant de graves problèmes neurologiques, le mari étant atteint d'un cancer du foie et du côlon, alors que le bailleur, qui entendait revendre son bien libre de tout occupant, possédait de nombreux appartements à Genève et n'avait pas démontré qu'il lui était impossible de donner congé à d'autres locataires qui auraient été moins pénalisés par une résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid 4.3).

3.2 En l'espèce, le bailleur a justifié la résiliation du 19 janvier 2023 au motif qu'il souhaitait que le studio devienne son pied-à-terre, car il était souvent à Genève pour des raisons professionnelles et que des membres de sa famille s'y trouvaient.

Interrogé par le Tribunal, l'intimé a confirmé son intention d'utiliser l'objet loué comme pied-à-terre, exposant qu'il vivait avec sa famille dans le canton de Zurich, mais qu'il était amené à se déplacer régulièrement à Genève, à une fréquence de plusieurs fois par mois ou par semaine selon les périodes - cela en lien avec son activité, d'une part, au sein de la société qu'il avait cofondée en 2022 dans le canton de Vaud, pour laquelle il prospectait de potentiels investisseurs sur territoire genevois, et, d'autre part, au sein de l'entreprise familiale de _____ basée à O_____, pour laquelle il était chargé, notamment, de lancer un projet de vente de _____ digital et de prodiguer des conseils financiers.

Ainsi que l'ont retenu les premiers juges, l'appelant ne parvient pas à remettre en cause la réalité du besoin propre dont se prévaut l'intimé. Le fait que celui-ci est propriétaire d'un autre studio et copropriétaire de six logements à Genève, et qu'il n'a pas récupéré l'usage de l'un de ces biens devenus vacants, en particulier du studio situé à F_____ qui s'était libéré en janvier 2024, ne suffit pas à infirmer l'appréciation du Tribunal sur ce point. Outre que le studio de F_____ s'est libéré postérieurement à la résiliation du bail, les explications de l'intimé - qui a déclaré que cet objet était d'un standing trop élevé pour ses besoins - apparaissent crédibles, dans la mesure où l'achat du studio de la rue 2_____ a été conclu au prix de 595'000 fr., soit 140'000 fr. de plus que le prix acquitté pour le studio litigieux. Il est par ailleurs constant que l'intimé n'a pas la libre jouissance des logements qui sont devenus vacants à H_____, I_____ et G_____, puisqu'il s'agit de biens acquis en copropriété avec son frère, cela à des fins d'investissement. Il paraît ainsi légitime que l'intimé souhaite récupérer l'usage d'un studio dont il est seul propriétaire et, parmi les studios lui appartenant à Genève, qu'il privilégie le moins onéreux, respectivement le moins rentable des deux. Le fait que le trajet pour se rendre en voiture à M_____ depuis l'un ou l'autre studio soit d'une durée à peu près équivalente ne change rien à ce qui précède.

Il suit de là que le bailleur a suffisamment étayé son besoin, lequel apparaît réel et concret, et qu'il ne résulte pas du dossier que ce motif constituerait manifestement un prétexte destiné à masquer un congé économique.

Enfin, il ne ressort pas des circonstances de l'espèce que la résiliation du bail consacrerait une disproportion grossière des intérêts en présence. Ainsi qu'on vient de le voir, le besoin de l'intimé, qui souhaite récupérer le studio pour disposer d'un pied-à-terre à Genève, n'apparaît ni futile ni trop vague. Dans ce contexte, le fait que l'appelant est sujet à des poursuites et qu'il souffre d'un état anxio-dépressif ne suffisent pas à rendre le congé contraire aux règles de la bonne foi.

Le jugement attaqué sera donc confirmé en tant qu'il a déclaré valable le congé notifié par avis du 19 janvier 2023 pour le 30 avril 2023.

4. L'appelant fait ensuite grief au Tribunal de ne pas lui avoir octroyé une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans.

4.1 Selon les art. 272 al. 1 et 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 ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient; 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 ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 et les arrêts cités). 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. Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments pertinents du cas particulier tels que 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 (art. 272 al. 2 CO; ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 136 III 190 consid. 6; ACJC/1141/2022 du 5 septembre 2022 consid. 4.1). La capacité économique du locataire est un élément important pour apprécier s'il aura ou non des difficultés à se reloger. Par ailleurs, lorsque le bail a duré très longtemps, il sied, dans une certaine mesure, de tenir compte du fait qu'il est pénible pour le locataire de changer son cadre de vie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 consid 2.5.1 et les références citées).

L'octroi d'une prolongation suppose 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 consid 4, JT 1985 I 265; 102 II 254, JT 1977 I 558; ACJC/1166/2020 du 31 août 2020 consid 3.1).

Dans un arrêt rendu en 2016, dans le cadre d'une résiliation notifiée par le bailleur pour remettre un local commercial à sa fille, le bail du locataire ayant duré vingt ans, le Tribunal fédéral a retenu qu'une prolongation de bail de trois ans conciliait de manière équitable les intérêts opposés des parties, en tenant compte du fait que le besoin invoqué par le bailleur était avéré mais non urgent, et que le locataire n'avait entrepris aucune recherche pour trouver un local de remplacement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid 5.2).

Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a jugé qu'une prolongation unique de trois ans était admissible dans un cas où le besoin de l'actionnaire de la bailleuse n'était pas urgent et où le locataire, ayant habité l'immeuble (dont il était initialement le concierge) pendant trente ans et le logement litigieux pendant huit ans avant la résiliation et disposant au surplus de revenus modestes, avait allégué avoir cherché un autre logement mais sans toutefois prouver ses recherches (arrêt du Tribunal fédéral 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid 3.2 et 5.2).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a tenu compte à juste titre du fait que le locataire avait entrepris des démarches concrètes en vue de se reloger, demeurées infructueuses à ce jour, et que sa situation financière obérée l'entravait dans ses recherches auprès

des régies de la place, étant relevé que la pénurie de logements sévissant sur le canton de Genève est un fait notoire. Il a également considéré avec raison que le besoin du bailleur, quoique réel et concret, n'avait rien d'urgent, l'intéressé ayant la possibilité de séjourner chez son frère lors de ses déplacements à Genève.

En revanche, c'est à tort que les premiers juges ont inféré du congé signifié à l'appelant le 24 janvier 2022 que celui-ci aurait "*gagné une année*" pour trouver un nouveau logement. En effet, l'avis officiel de résiliation n'était pas motivé et, à teneur du courrier de la régie du 21 février 2022, le congé avait été donné, "*entre autres*" motifs, en raison du fait que l'appelant n'avait pas donné suite aux sollicitations de la régie s'agissant de travaux d'électricité à effectuer dans le studio. Aucune référence n'était faite quant à la volonté éventuelle de l'intimé, à ce moment-là, de récupérer le studio pour son besoin propre. S'il ressort du courrier précité que la régie s'était engagée à aider l'appelant à se reloger dans le même quartier, aucun délai de départ spécifique n'a été discuté entre les parties. Le congé a de surcroît été retiré sans autre précision. Dans ces circonstances, l'on ne saurait présumer que le locataire devait s'attendre à ce que le bailleur récupère l'usage de son bien à court (ou moyen) terme.

A cela s'ajoute qu'à l'époque de la résiliation, l'appelant occupait la chose louée depuis plus de vingt ans, qu'il souffre d'un trouble anxio-dépressif sévère depuis 2013 et qu'un changement de quartier, où il a son centre de vie et tous ses repères, aurait un effet négatif sur sa santé psychique. De son côté, l'intimé - qui vit à Zurich avec sa famille et qui n'a pas l'intention de s'installer en Suisse romande - souhaite utiliser le studio comme pied-à-terre, pour s'y rendre 5-6 fois par mois, en lien avec ses activités professionnelles à Genève, où son frère est domicilié et peut l'héberger s'il y a lieu. Son besoin, bien qu'avéré, ne revêt ainsi aucune urgence particulière.

En conséquence, en vertu du pouvoir d'appréciation dont elle dispose et considérant le but poursuivi par la loi, à savoir de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement - située dans le quartier de E_____ ou ses environs immédiats -, respectivement d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du bail, la Cour considère qu'une prolongation de quatre ans, échéant le 30 avril 2027, tient compte équitablement des intérêts en présence.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera par conséquent annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

Le jugement sera confirmé pour le surplus, les chiffres 3 et 4 du dispositif n'ayant pas été critiqués devant la Cour.

5. Il n'est pas prélevé de frais judiciaire ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} octobre 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/833/2024 rendu le 29 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4439/2023.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Accorde à A_____ une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 30 avril 2027, s'agissant du studio situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Madame Sarah ZULIAN-MEINEN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.