

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5562/2011

ACJC/368/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 24 MARS 2014**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 avril 2013, comparant par Me Eric Stampfli, avocat, route de Florissant 112, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, p.a. C\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.03.2014.

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par contrat du 21 décembre 1990, D\_\_\_\_\_ a remis à bail aux époux A A\_\_\_\_\_ un appartement de 4,5 pièces situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat, conclu pour une durée initiale d'un an, du 1<sup>er</sup> avril 1991 au 31 mars 1992, était renouvelable tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 14'760 fr., charges non comprises, soit 1'230 fr. par mois.

Selon l'avenant au contrat du 25 juin 1999, le bail a été repris par Monsieur A\_\_\_\_\_ exclusivement et Madame A\_\_\_\_\_ a été déliée de toutes obligations contractuelles en relation avec l'appartement loué.

- b.** Le 18 juillet 2006, D\_\_\_\_\_ et Monsieur A\_\_\_\_\_ ont conclu un second contrat de bail, portant sur la location d'un garage intérieur n° 1\_\_\_\_\_ situé au sous-sol de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 30 juin 2007, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

Le loyer a été fixé à 1'440 fr. par an, soit 120 fr. par mois.

- c.** Le 21 juin 2008, C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie), auquel la gérance de l'immeuble avait été confiée, a informé Monsieur A\_\_\_\_\_ qu'à la suite du décès, le \_\_\_\_\_ 2008, de D\_\_\_\_\_, la bailleresse de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_ était dorénavant l'Hoirie de la défunte.

- d.** B\_\_\_\_\_, fille de D\_\_\_\_\_, est devenue seule propriétaire de l'appartement et du garage loués par Monsieur A\_\_\_\_\_ avec effet au 25 août 2009. Ce dernier en a été averti par courrier de la régie du 11 mars 2010.

- e.** Le 11 janvier 2010, B\_\_\_\_\_ a déposé une plainte pénale contre A\_\_\_\_\_ pour gestion déloyale, voire abus de confiance et escroquerie. Elle a notamment reproché à A\_\_\_\_\_, qui gérait et administrait les immeubles dont D\_\_\_\_\_ était propriétaire, d'avoir dépensé des sommes importantes pour rénover des appartements, dont celui qu'il occupait pour plus de 200'000 fr., sans adapter les loyers et d'avoir perçu des honoraires très élevés alors que les résultats de sa gestion étaient désastreux.

---

La plainte de B\_\_\_\_\_ a été classée par le Ministère public le 21 décembre 2010. D'une part, aucune atteinte aux intérêts de D\_\_\_\_\_ résultant d'une violation des obligations de A\_\_\_\_\_ n'avait été mise en évidence et, d'autre part, le litige entre B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ s'inscrivait dans un contexte relationnel particulier, vu l'amitié qui liait ce dernier à D\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ semblait reprocher à A\_\_\_\_\_ d'avoir passé avant elle aux yeux de sa mère. La plainte devait dès lors être classée faute de prévention suffisante. Au surplus, le litige ressortissait avant tout au civil.

B\_\_\_\_\_ n'a contesté cette décision.

**f.** Par avis officiel du 22 février 2011, B\_\_\_\_\_ a résilié le bail de l'appartement occupé par A\_\_\_\_\_ pour la prochaine échéance légale, soit pour le 31 mars 2012.

Par avis officiel du même jour, elle a également résilié le bail du garage intérieur pour le 30 juin 2011.

**g.** Par courrier de son conseil du 1<sup>er</sup> mars 2011, A\_\_\_\_\_ a demandé à B\_\_\_\_\_ de lui indiquer les motifs de résiliation des baux.

Le 22 mars 2011, B\_\_\_\_\_ a expliqué, par l'intermédiaire de son conseil, vouloir occuper personnellement l'appartement loué par A\_\_\_\_\_.

**h.** Par requête déposée le 22 mars 2011 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, introduite le 13 septembre 2011 au Tribunal des baux et loyers après la délivrance d'une autorisation de procéder le 15 août 2011, A\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à l'annulation des congés notifiés le 22 février 2011 et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de quatre ans, tant pour l'appartement que pour le garage.

A l'appui de ses conclusions, il a fait valoir, en substance, que B\_\_\_\_\_ avait résilié les baux à titre de représailles à son égard, à la suite du classement de sa plainte pénale, et que le besoin personnel allégué n'était qu'un prétexte.

**i.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2011, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que la validité des congés notifiés à A\_\_\_\_\_ soit constatée et à ce qu'il soit dit qu'aucune prolongation n'était accordée.

Elle a expliqué qu'elle payait un loyer très élevé pour un appartement sans charme et bruyant au F\_\_\_\_\_, alors qu'elle était propriétaire d'un appartement de standing en attique, sis E\_\_\_\_\_, dans un quartier résidentiel. Des travaux de grande ampleur avaient en outre débuté dans l'immeuble qu'elle habitait. Elle souhaitait dès lors emménager dans l'appartement dont elle était propriétaire.

**j.** Lors de l'audience de débats du 9 mars 2012, à laquelle A\_\_\_\_\_ n'a pas comparu pour des raisons médicales, B\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle occupait un

---

appartement de 4,5 pièces - bien que son bail indique qu'il s'agit d'un 5,5 pièces - depuis le mois d'avril 2010 pour un loyer mensuel de 3'705 fr. Elle souhaitait emménager dans l'appartement occupé par A\_\_\_\_\_ qui était plus spacieux que son logement actuel. Situé en attique, il s'agissait du plus bel appartement de l'immeuble dont elle était propriétaire. Il avait en outre été transformé et rénové par sa mère. Il s'agissait également de l'appartement le moins cher de l'étage. Elle n'avait pas signifié plus tôt le congé au locataire car à la suite du décès de sa mère, elle avait eu de nombreuses questions à régler dans le cadre de la succession.

**k.** Le 15 juin 2012, A\_\_\_\_\_ a produit trois courriers de demandes de relogement adressés à l'Office du logement, à la Gérance immobilière municipale et à la CIA.

**l.** Lors de l'audience du 29 juin 2012 devant le Tribunal, G\_\_\_\_\_, technicien qui s'occupe de l'immeuble sis F\_\_\_\_\_ pour le compte de la régie, a expliqué que des travaux de surélévation étaient en cours dans l'immeuble. Les premiers échafaudages avaient été posés en janvier 2010. Il n'avait jamais vu un chantier aussi mal géré et de nombreux locataires s'étaient plaints auprès de lui des nuisances induites par les travaux. Le chantier était arrêté depuis quelques mois car les entreprises n'étaient plus payées.

H\_\_\_\_\_, chargée de la gérance de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_ pour le C\_\_\_\_\_ SA, a confirmé le souhait de B\_\_\_\_\_ d'emménager dans l'appartement occupé par A\_\_\_\_\_. L'immeuble était situé dans un quartier calme et il y avait des commerces à proximité. L'appartement occupé par A\_\_\_\_\_ était situé au dernier étage. D'importants travaux y avaient été réalisés, pour un montant d'environ 200'000 fr. (création d'une salle-de-bains, rénovation de la cuisine et de la mezzanine, amélioration des installations électriques et hi-fi, etc.). L'immeuble du F\_\_\_\_\_, dont elle s'était également occupée pour le compte de C\_\_\_\_\_ SA, était d'un standing inférieur et situé dans un quartier bruyant. B\_\_\_\_\_ avait conclu le bail pour l'appartement qu'elle occupe actuellement en mars 2010, alors qu'elle habitait déjà dans l'immeuble, à un étage inférieur et que l'immeuble dont elle était propriétaire était en travaux.

I\_\_\_\_\_, gérant technique à C\_\_\_\_\_ SA, a expliqué qu'à l'occasion de travaux en toiture en 2000-2001, A\_\_\_\_\_ avait donné l'ordre, en sa qualité d'homme de confiance de D\_\_\_\_\_, de rénover et d'agrandir son logement, aux frais de cette dernière, pour environ 200'000 fr. Ces travaux importants avaient amélioré le standing de l'appartement. I\_\_\_\_\_ a relevé que le loyer dont s'acquittait le demandeur était bas par rapport aux autres loyers pratiqués dans l'immeuble.

J\_\_\_\_\_, fils de B\_\_\_\_\_, a confirmé l'intention de sa mère d'emménager dans l'appartement loué par A\_\_\_\_\_. La situation de l'immeuble du F\_\_\_\_\_ n'était pas idéale car il faisait l'objet de travaux. L'appartement sis E\_\_\_\_\_ était vraisemblablement plus grand et plus calme. Sa mère n'était propriétaire d'aucun

---

autre immeuble à Genève. Elle souhaitait déménager pour des raisons de confort et de coût. A la suite du décès de D\_\_\_\_\_, sa mère avait tout de suite eu l'intention d'emménager au E\_\_\_\_\_. Toutefois, son avocat de l'époque lui avait conseillé d'attendre la fin de la procédure pénale avant de résilier les baux de A\_\_\_\_\_.

**m.** Lors de l'audience du 23 novembre 2012, A\_\_\_\_\_ a sollicité l'audition d'autres témoins qui pourraient attester du lien existant entre le congé et le classement de la plainte pénale déposée par B\_\_\_\_\_. Il n'était toutefois pas en mesure de spécifier leur identité exacte et demandait un délai pour le faire.

B\_\_\_\_\_ s'y est opposée et le Tribunal a clos l'administration des preuves.

- B.** Par jugement du 19 avril 2013, le Tribunal a déclaré valables les congés notifiés à A\_\_\_\_\_ pour l'appartement et le garage intérieur sis E\_\_\_\_\_ (ch. 1 et 2 du dispositif), a accordé à ce dernier une unique prolongation de bail échéant le 30 septembre 2014 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Il a considéré que B\_\_\_\_\_ avait démontré à satisfaction de droit son intention d'occuper personnellement l'appartement loué par A\_\_\_\_\_ et qu'aucun élément ne permettait de retenir que le motif allégué n'était qu'un prétexte avancé pour les besoins de la cause. Au vu des intérêts respectifs des parties, une unique prolongation échéant le 30 septembre 2014 conciliait de manière équitable les intérêts opposés des parties.

- C. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 29 mai 2013, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu, préalablement, à ce qu'il soit procédé à l'audition du témoin K\_\_\_\_\_ ou à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour qu'il y procède. Principalement, il a conclu à l'annulation du jugement attaqué et, cela fait, à l'annulation des avis de résiliation de bail qui lui avaient été notifiés, concernant tant l'appartement que le garage. Subsidièrement, il a conclu à l'annulation du ch. 3 du dispositif du jugement attaqué et, cela fait, à ce qu'une première prolongation de quatre ans lui soit accordée. Il a déposé des pièces nouvelles avec son appel, soit ses bulletins de salaire pour février et mars 2013.

A\_\_\_\_\_ a fait valoir que le motif invoqué par B\_\_\_\_\_ à l'appui de la résiliation des baux n'était qu'un prétexte, la véritable raison étant l'aversion qu'elle lui portait. Il a expliqué qu'il était actuellement âgé de 62 ans, qu'il occupait l'appartement litigieux depuis 22 ans, qu'il devait faire face à des poursuites qui s'élevaient à un montant total de 58'035 fr., produisant à cet égard un relevé de l'Office des poursuites, et qu'il avait dû se résoudre à contracter deux prêts de 20'000 fr. et 60'000 fr. qu'il n'avait pas encore pu rembourser. De plus, son état de santé était précaire et il avait dû réduire son temps de travail à 80%. Il était employé comme L\_\_\_\_\_ pour un revenu mensuel net de 6'901 fr.

---

**b.** Aux termes de sa réponse à l'appel, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a déposé des pièces nouvelles avec sa réponse, soit trois certificats médicaux datés du mois de février 2013 et une déclaration de sa mère faite devant un notaire français, datée du 12 janvier 2008.

**c.** Par courrier du 10 juillet 2013, A\_\_\_\_\_ a contesté la recevabilité des pièces produites par B\_\_\_\_\_.

**d.** Par avis de la Cour du 8 août 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause.

### **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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74; 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'230 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

**1.3** 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 ins-

tance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

L'appelant a produit deux pièces nouvelles, à savoir ses bulletins de salaire pour les mois de février et mars 2013. Ils ne pouvaient être produits devant le Tribunal, de sorte qu'ils sont recevables.

L'intimée a également produit des pièces nouvelles, à savoir des certificats médicaux datés de février 2013, soit postérieurs à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger. L'intimée n'explique pas pour quel motif elle aurait été empêchée d'alléguer ces faits relatifs à son état de santé en 2009 devant le Tribunal. Ceux-ci sont dès lors irrecevables. Il en va de même de l'acte authentique établi le 12 janvier 2008, qui aurait aussi pu être produit en première instance, de sorte qu'il est également irrecevable. En tout état de cause, ces pièces ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

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

- 2.** L'appelant conclut, préalablement, à l'audition d'un témoin qui serait à même de confirmer l'aversion et le désir de vengeance éprouvés, selon lui, depuis toujours par l'intimée à son égard.

**2.1** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves.

Néanmoins, cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves. L'instance d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, reproduit in RSPC 2012, p. 414 et les références citées).

**2.2** En l'espèce, l'appelant réclame l'audition de K\_\_\_\_\_, ancienne gouvernante de D\_\_\_\_\_, qui, selon lui, connaîtrait parfaitement les relations que cette

dernière entretenait tant avec sa fille qu'avec lui-même et serait à même de confirmer que l'intimée avait déclaré à son entourage qu'il serait le premier à être "liquidé".

Les sentiments que l'intimée peut nourrir à l'égard de l'appelant et la nature des rapports entre les parties ressortent toutefois déjà suffisamment de la procédure, en particulier de la plainte déposée par l'intimée contre l'appelant le 11 janvier 2010 ainsi que de l'ordonnance de classement du 21 décembre 2010, laquelle indique que l'intimée semble reprocher à l'appelant d'être "passé avant [elle] aux yeux de [sa] mère".

Au surplus, la circonstance que l'intimée présenterait de l'aversion pour l'appelant ne suffit pas, en tant que telle, à exclure que l'intimée souhaite, comme elle le soutient, emménager dans l'appartement occupé par ce dernier pour les raisons invoquées. L'intimée peut en effet avoir du ressentiment à l'encontre de l'appelant tout en souhaitant vouloir emménager dans son appartement pour d'autres motifs. Le fait que l'appelant souhaiterait prouver n'est dès lors pas déterminant pour la solution du litige.

Il ne sera dès lors pas fait droit à la demande d'instruction de l'appelant.

3. L'appelant invoque le caractère abusif de la résiliation des baux intervenue le 22 février 2011. Le motif invoqué par l'intimée ne serait qu'un prétexte pour le faire quitter l'appartement qu'il occupe, compte tenu de l'aversion qu'elle lui porte.

**3.1** Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO. L'art. 271 CO prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

**3.2** En l'espèce, le motif invoqué par l'intimée pour résilier les baux de l'appelant n'a pas varié. Elle a d'emblée indiqué qu'elle souhaitait habiter dans l'appartement dont elle est propriétaire lorsque l'appelant lui a demandé de motiver le congé qu'elle lui avait notifié. Elle l'a répété tout au long de la procédure.

Ce motif apparaît sérieux dans la mesure où il repose sur des éléments objectifs, à savoir que l'appartement occupé par l'appelant se situe dans un quartier plus calme que celui où habite l'intimée et qu'il s'agit d'un appartement de standing, avec terrasse, qui a bénéficié d'importants travaux pour un montant important de 200'000 fr. L'appartement est en outre situé dans le seul immeuble dont l'intimée est propriétaire, il s'agit de celui dont le loyer est le moins élevé sur l'étage. L'intimée paie elle-même un loyer relativement élevé.

L'appelant voit un lien entre le classement de la plainte de l'intimée déposée à son encontre et la résiliation de ses baux peu de temps après. Le seul dépôt de cette plainte n'est cependant pas de nature à démontrer une aversion particulière de l'intimée envers lui, qui pourrait expliquer à elle seule la résiliation des baux de ce dernier. L'intimée n'a pas recouru contre la décision de classement dont sa plainte a fait l'objet et elle n'a formé aucune action civile contre l'appelant, alors même que la décision de classement relevait que le litige entre les parties était avant tout de nature civile. L'attitude adoptée par l'intimée ne démontre ainsi pas un acharnement particulier contre l'appelant qui pourrait expliquer qu'à la suite du rejet de sa plainte, elle aurait voulu résilier les baux de l'appelant par vindicte.

L'appelant indique en outre que l'aversion de l'intimée à son encontre existe "depuis toujours". Si une aversion ancienne était le véritable motif de la résiliation, l'intimée n'avait donc pas de raison d'attendre l'issue de la procédure pénale pour résilier les baux et elle aurait pu faussement invoquer le motif que l'appelant considère comme un prétexte dès qu'elle est devenue propriétaire.

Afin de démontrer que la résiliation de ses baux n'est pas motivée par le désir de l'intimée de venir habiter dans son appartement, l'appelant relève encore que cette résiliation n'est pas intervenue immédiatement après son accession à la propriété de l'appartement, mais seulement une année et demi après. L'intimée a cependant expliqué qu'elle avait eu divers problèmes à régler à la suite du décès de sa mère, raison pour laquelle elle ne s'était pas préoccupée plutôt de cette question. Elle n'avait, de plus, aucune obligation de résilier tout de suite les baux de l'appelant après la liquidation de la succession de sa mère. Le simple fait qu'elle n'a pas immédiatement pris de décision quant à sa volonté d'occuper l'appartement dont elle a hérité ne signifie pas que le motif invoqué ne constitue qu'un prétexte pour faire quitter les locaux à l'appelant. De plus, si l'intimée a conclu son bail actuel en 2010, alors qu'elle était déjà propriétaire de l'appartement occupé par l'appelant, elle n'a pas emménagé dans l'immeuble sis F\_\_\_\_\_ à cette date, mais elle a simplement pris un appartement situé à un étage plus élevé, étant rappelé que

l'immeuble dont elle est propriétaire était en travaux à ce moment. Le congé ne peut ainsi être considéré comme abusif au motif que l'intimée aurait adopté une attitude contradictoire.

Enfin, l'appelant ne peut rien tirer du fait que l'intimée n'a pas encore résilié son bail dans la mesure où une telle démarche ne peut être exigée d'elle avant qu'elle connaisse l'issue de la présente procédure.

En définitive, l'intérêt de l'intimée à occuper l'appartement dont elle est propriétaire ne doit pas être considéré comme un simple prétexte.

Pour le surplus, on ne discerne pas de disproportion grossière des intérêts en présence et il ne peut être considéré que l'intimée aurait usé de son droit de manière inutilement rigoureuse.

Le jugement attaqué sera donc confirmé en tant qu'il a déclaré valables les congés notifiés à l'appelant, portant sur l'appartement qu'il occupe et le garage intérieur situé dans le même immeuble.

- 4.** L'appelant demande une première prolongation de son bail d'une durée de quatre ans.

**4.1** Aux termes des 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 des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie également librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). Peut aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle. Les exigences doivent toutefois être relativisées dans la mesure où le congé est contesté (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid 3.3).

Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5).

Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.).

**4.2** En l'espèce, il y a lieu de tenir compte, pour fixer la durée de la prolongation - dont le principe même n'est pas contesté par l'intimée qui conclut à la confirmation du jugement entrepris - du fait que l'appelant occupe l'appartement depuis plus de vingt ans, que même s'il dispose de revenus mensuels d'un montant de 6'901 fr., suffisant pour lui permettre de trouver un logement pour une personne seule, il fait l'objet de poursuites, ce qui, objectivement, complique sa recherche et qu'en égard au faible taux de vacance de logement, il n'est pas aisé d'en retrouver un rapidement. Il y a toutefois également lieu de relever qu'à l'appui de son affirmation selon laquelle il aurait entrepris d'innombrables recherches en vue de trouver un nouveau logement, l'appelant n'invoque que trois courriers qu'il a adressés en juin 2012 à différents organismes. Il ne démontre pas non plus avoir effectué la moindre démarche depuis cette date. De plus, contrairement à ce qu'il invoque, son âge ou son état de santé ne constitue pas des obstacles dans ses recherches.

Pour sa part, l'intimée dispose d'un bail d'une durée indéterminée et cherche à déménager pour des raisons essentiellement de confort, afin de quitter l'appartement bruyant qu'elle loue et occuper un appartement plus calme et d'un meilleur standing. L'immeuble qu'elle habite fait toutefois l'objet de travaux et elle dispose d'un intérêt à intégrer l'appartement dont elle est propriétaire.

En définitive, au vu de ces éléments, en particulier, d'une part, de la complication pour l'appelant de trouver un nouveau logement eu égard à l'état du marché locatif et aux poursuites dont il fait l'objet, et d'autre part, à l'absence d'urgence pour l'intimée, la durée de l'unique prolongation au 30 septembre 2014 accordée par le Tribunal, apparaît trop brève. Une unique prolongation sera dès lors accordée jusqu'au 30 avril 2015, tant pour l'appartement que pour le garage intérieur qui, situé dans le même immeuble, y est lié.

L'appel sera admis sur ce point et le jugement entrepris sera réformé en ce sens.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus 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. 6.2).

- 6.** Le loyer annuel s'élevant à 14'760 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/436/2013 rendu le 19 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5562/2011-1-OSB.

**Au fond :**

Annule le ch. 3 de ce jugement et, statuant à nouveau :

Accorde à Monsieur A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail au 30 avril 2015 pour l'appartement de 4,5 pièces situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis E\_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que pour le garage intérieur n° 1\_\_\_\_\_ situé au sous-sol du même immeuble.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges, Monsieur Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies et délais 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.*