

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6056/2015

ACJC/1622/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 12 DECEMBRE 2016**

Entre

**Monsieur A.** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mars 2016, comparant en personne,

et

**Monsieur B.** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.12.2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 2 mars 2016, communiqué par pli du 4 mars 2016, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé du 24 février 2015 notifié à B. \_\_\_\_\_ pour le 31 décembre 2015 concernant l'appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis C. \_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré que le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

Ils ont retenu que D. \_\_\_\_\_, épouse du locataire qui habitait depuis quinze ans le logement au moment du congé, avait pris ses dispositions lors de la séparation des époux pour vivre à deux cents mètres l'un de l'autre du fait de la garde alternée d'une semaine sur deux de leur fille, scolarisée au Cycle de \_\_\_\_\_. La nécessité pour B. \_\_\_\_\_, locataire, de demeurer à \_\_\_\_\_ et son absence d'aisance financière étaient de nature à entraver d'autant ses recherches de logement.

Ils ont également considéré que le congé ne permettait pas à A. \_\_\_\_\_, bailleur, de satisfaire le besoin allégué, alors qu'il plaçait le locataire dans une situation inconfortable. Selon eux, la validation du congé conduirait nécessairement à l'octroi d'une prolongation de bail de trois à quatre ans, alors que le bailleur n'avait besoin de l'appartement concerné que temporairement pour une période de douze à quinze mois, le temps que les travaux de son futur appartement, censés débiter à l'été 2016, soient terminés. L'appartement ne serait donc libéré qu'après la fin de la construction du futur logement du bailleur, de sorte qu'il serait remis sur le marché de la location, sans avoir épargné à celui-ci disposant de revenus confortables, de trouver une autre solution de logement durant les travaux.

- B. a.** Par acte adressé le 6 avril 2016 au greffe de la Cour de justice, A. \_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement. Il conclut à la validation du congé notifié à B. \_\_\_\_\_ le 24 février 2015 et au rejet de la requête de ce dernier du 12 juin 2015.

A. \_\_\_\_\_ fait grief aux premiers juges d'avoir mal établi les faits et violé les articles 271 al. 1 et 272 al. 1 CO.

**b.** B. \_\_\_\_\_ conclut, principalement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé et, subsidiairement, à ce qu'il lui soit accordé une prolongation de bail échéant au 31 décembre 2019.

**c.** Par réplique du 27 mai 2016, A. \_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

Il a produit le procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 21 avril 2016 de la propriété par étages (ci-après : PPE) E. \_\_\_\_\_, différents courriels des 31 janvier, 24 février, 9 et 30 mars et 6 avril 2016.

**d.** Par duplique du 20 juin 2016, B.\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions et a produit une annonce tirée le 31 mai 2016 du site internet F.\_\_\_\_\_.

**e.** Les parties ont été avisées le 16 août 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. A l'occasion de cet avis, le greffe de la Cour a également communiqué à l'appelant la duplique de l'intimé.

**f.** Par déterminations adressées au greffe de la Cour le 17 août 2016, A.\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Le 17 novembre 1999, B.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ sont devenus locataires d'un appartement de 4 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis C.\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel hors charges fixé à 1'650 fr., le bail se renouvelant tacitement d'année en année à l'échéance du 31 décembre 2000, sauf préavis de congé de trois mois avant l'échéance.

**b.** Le 23 décembre 1999, A.\_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de l'immeuble.

**c.** Les locataires se plaignant de nuisances sonores dues à l'exploitation d'un restaurant au rez-de-chaussée et celles émanant d'un autre locataire, les parties ont conclu un accord le 5 avril 2000 aux termes duquel le délai de résiliation devenait mensuel moyennant un préavis de trois semaines pour la fin d'un mois, le loyer était réduit à 1'580 fr. avec effet rétroactif à partir du début du bail et le bailleur participerait à hauteur de 350 fr. aux frais de peinture lors du départ des locataires.

**d.** Courant 2008, un échange de correspondances a eu lieu entre les locataires et la régie au sujet de nuisances provenant du restaurant susmentionné.

**e.** Le 24 avril 2012, les locataires ont signé une « convention entre époux séparés dans l'attente du divorce », prévoyant que B.\_\_\_\_\_ demeurait dans l'appartement en question alors que son épouse vivait dans un autre appartement au F.\_\_\_\_\_. La convention prévoyait l'exercice d'une garde alternée sur leur fille, née le 20 juin 2001, précisant qu'ils feraient leur possible pour rester sur la même commune.

**f.** Par avis officiels du 24 février 2015, le bailleur a résilié le contrat de bail à loyer pour le 31 décembre 2015 sans indication de motif.

**g.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**h.** Sur demande des locataires, la régie leur a indiqué le 16 avril 2015 que le motif du congé résidait dans le besoin du propriétaire, lequel était contesté par ceux-ci.

---

**i.** Non conciliée le 19 mai 2015, l'affaire a été portée le 12 juin 2015 devant le Tribunal des baux et loyers.

Les locataires ont conclu à l'annulation du congé, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 décembre 2019, avec la possibilité de quitter les lieux en tout temps, moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

**j.** Dans sa réponse du 25 août 2015, le bailleur a conclu au rejet de la requête, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Il a exposé être locataire depuis le mois de décembre 1998 d'un appartement avec terrasse de sept pièces sis rue E.\_\_\_\_\_, dont la société G.\_\_\_\_\_ était propriétaire, dans lequel il vivait avec son compagnon. En 2013, s'étant séparé de ce dernier, il avait déménagé de l'appartement de la rue E.\_\_\_\_\_ dans un des appartements de la C.\_\_\_\_\_, plus petit que celui des locataires ce qui lui suffisait puisqu'il était alors seul. La société G.\_\_\_\_\_ ayant vainement cherché à vendre l'appartement de la rue E.\_\_\_\_\_, il avait réintégré ce logement avec son nouveau compagnon. Son bail avait été résilié avec effet au 31 décembre 2015 en prévision d'importants travaux de surélévation de l'immeuble de la rue E.\_\_\_\_\_, dont il avait fourni les plans. Par convention signée le 16 février 2015 avec G.\_\_\_\_\_, il avait accepté de ne pas contester la résiliation de son bail à la condition d'être autorisé à occuper les locaux jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire définitive. Les travaux de surélévation avaient été autorisés par l'assemblée générale de la PPE E.\_\_\_\_\_ le 25 juin 2015 et une autorisation de construire devait être déposée peu après. Dans ce contexte, il s'était vu contraint de résilier le bail des locataires, leur logement étant le seul grand appartement qu'il possédât à \_\_\_\_\_. Ayant appris dans la présente procédure que ces derniers étaient séparés, il acceptait de libérer la locataire de ses droits et obligations contractuels, de sorte qu'il convenait de ne prolonger le bail qu'en faveur du locataire.

**k.** Lors de l'audience du 26 octobre 2015 du Tribunal, à laquelle le bailleur n'était ni présent, ni valablement représenté, le conseil des locataires a accepté la proposition de ce dernier de mettre fin au contrat de bail à loyer s'agissant de la locataire, a persisté pour le surplus dans les conclusions du locataire et fourni les recherches de relogement de ce dernier.

La locataire a déclaré avoir quitté le domicile conjugal en mai 2012 pour s'installer dans un logement de trois pièces à deux cents mètres de l'appartement en question. Elle travaillait à 60% comme maître d'enseignement à l'université pour un revenu de l'ordre de 100'000 fr. bruts par an. Les époux ne se versaient pas de pension et contribuaient par moitié aux besoins de leur fille alors âgée de 14 ans, étudiante au Cycle de \_\_\_\_\_, qui vivait chez eux en alternance, une

semaine sur deux et la moitié des vacances scolaires. La locataire a précisé que lorsque son mari connaissait des mauvaises années, comme en 2014, elle payait un peu plus. Une requête amiable de divorce serait déposée à brève échéance.

Le locataire, indépendant dans le domaine de l'audiovisuel, a confirmé que l'année 2014 avait été catastrophique, au point qu'il serait peut-être exempté d'impôts, alors qu'il avait jusque-là eu un revenu imposable annuel d'environ 60'000 fr. Pour 2015, les choses semblaient mieux se présenter.

Les locataires ont déclaré que l'immeuble de la C.\_\_\_\_\_, situé dans \_\_\_\_\_, comptait deux étages, le dernier sous combles occupé par une activité commerciale, tout comme les arcades. Au premier étage, il y avait cinq appartements. Le bailleur avait occupé, sauf erreur de l'été/automne 2010 à fin 2012, un appartement de 3,5/4 pièces, après la résiliation du bail du locataire H.\_\_\_\_\_ et la transformation de celui-ci en lui enlevant une pièce. Il n'avait occupé cet appartement que sporadiquement, à raison d'environ deux jours par mois. A l'exception de leur appartement et peut-être celui ci-avant, il n'y avait pas d'autres quatre pièces à l'étage. Lors de son emménagement en automne 2010, le bailleur les avait assurés, suite à leur requête parce qu'ils disposaient à ce moment-là de la possibilité d'emménager ailleurs, mais pour plus cher, que leur logement n'était pas susceptible d'un jour pouvoir l'intéresser personnellement, du fait des nuisances sonores, à l'origine de la réduction de leur loyer à 1'580 fr., qui perduraient. Ils avaient eu à ce sujet encore une longue correspondance avec la régie en 2014.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a procédé au retrait de D.\_\_\_\_\_ comme partie demanderesse.

**l.** Par chargé de pièces complémentaire déposé au Tribunal le 27 novembre 2015, le locataire a produit sa déclaration fiscale 2014 mentionnant un revenu annuel brut de 38'901 fr., ses comptes de pertes et profits 2013 et 2014 établissant un bénéfice de 62'877 fr. 90 en 2013 et 27'100 fr. en 2014.

**m.** Lors de l'audience du 13 janvier 2016, le locataire a déposé un nouveau chargé de pièces comprenant, avec l'autorisation de H.\_\_\_\_\_, l'avis de résiliation du bail de l'appartement de ce dernier pour le 28 février 2010 au motif du besoin propre du bailleur, ainsi que la décision de la Commission du 18 juin 2009 validant le congé et lui accordant une prolongation de bail au 31 août 2012. Cette décision retenait que le bailleur avait expliqué vouloir faire une thèse en droit fiscal et devoir réduire ses activités d'avocat et sa dépense de loyer de moitié, de sorte qu'il ne pouvait plus consacrer un montant aussi important à son loyer.

Interrogé par le Tribunal, le bailleur a exposé être administrateur tant de la PPE E.\_\_\_\_\_ que de G.\_\_\_\_\_, dont il était le seul actionnaire depuis son divorce en 2014. Le projet à l'origine du congé qu'il s'était vu notifier, consistait à

---

transformer son appartement d'une surface de 350 m<sup>2</sup> environ en trois logements de 120 à 140 m<sup>2</sup>, un de quatre pièces et deux de cinq pièces, et à construire un nouvel étage de même surface que le sien actuel, qui lui était destiné. Un pré-projet avait été accepté par le département compétent et la demande d'autorisation de construire devait être déposée dans les jours suivants, dans l'espoir d'être octroyée quatre à six mois après. Les travaux projetés, qui rendaient illusoire le maintien de son bail durant leur réalisation, dureraient entre douze et quinze mois. L'immeuble de la C.\_\_\_\_\_ était composé de cinq appartements, comme indiqué par les locataires, mais celui qu'il avait occupé de 2010 à 2012/13, bien qu'inscrit comme quatre pièces, était en réalité un appartement de trois pièces, du fait qu'il comportait deux chambres en enfilade. Son choix d'occuper cet appartement s'était inscrit dans son projet de réduire ses activités professionnelles pour s'installer progressivement aux USA, avec son ex-mari – dont il s'était séparé courant 2010/11 – qui était américain, ce qui justifiait qu'ils occupent un appartement moins vaste à Genève. Son ex-mari, alors actionnaire à ses côtés de G.\_\_\_\_\_, et lui-même avaient décidé de laisser vide l'appartement de la rue E.\_\_\_\_\_ pour le vendre, avant que lui-même ne décide, vu la non-réalisation de ce projet, de lui racheter sa part, par le biais de sa société. Il avait régulièrement et de manière permanente vécu dans l'appartement de trois pièces, sans que ses fréquents voyages à \_\_\_\_\_ où vivait son compagnon de l'époque n'y changent rien. Interpellé quant au fait qu'il avait à l'époque invoqué un désir de faire un doctorat pour résilier le bail de H.\_\_\_\_\_, le bailleur a rappelé que le temps écoulé entre la notification d'un congé et la récupération du bien concerné entraînait une nécessaire évolution des projets personnels. Hormis l'immeuble de la C.\_\_\_\_\_ et l'appartement de la rue E.\_\_\_\_\_, il était également propriétaire d'un studio dans le même immeuble, pour lequel il avait pris l'engagement moral de ne jamais résilier le bail du vivant du locataire qui était âgé, ainsi que des bureaux où il avait son Etude. De par sa taille, l'appartement du locataire était le seul susceptible de l'intéresser, son compagnon et lui-même étant chacun de grande stature et ce dernier possédant de surcroît des animaux. Peu sensible aux nuisances sonores, il n'avait jamais dit aux locataires ne pouvoir pas vivre là-bas, puisque cela ne lui posait pas de problème. Etant propriétaire de ce logement, il n'avait pas cherché à louer un appartement pour pouvoir se reloger durant les travaux de la rue E.\_\_\_\_\_. Après la réintégration de la rue E.\_\_\_\_\_ suite aux travaux, il relouerait l'appartement litigieux.

**n.** Par plaidoiries écrites du 5 février 2016, le bailleur a produit des échanges de courriels concernant les travaux prévus à la rue E.\_\_\_\_\_ et a précisé ses conclusions, en concluant, principalement, à la validation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail au 31 décembre 2016 avec un délai de départ d'un mois pour la fin d'un mois.

**o.** Par plaidoiries écrites du 8 février 2016, le locataire a persisté dans ses conclusions et 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

- 1.2** En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement s'élève à 1'580 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'580 fr. x 12 mois x 3 ans = 56'880 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

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

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

- 2. 2.1** Se pose la question de la recevabilité des déterminations de l'appelant du 17 août 2017 sur la duplique de l'intimé du 20 juin 2016, communiquée par le

---

greffe de la Cour en même temps qu'il informait l'appelant de ce que la cause était gardée à juger.

**2.2** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit ainsi être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 1 et les références citées).

**2.3** En l'espèce, les déterminations de l'appelant du 17 août 2016 sont recevables, en tant qu'elles se rapportent à la duplique et la pièce nouvelle de l'intimé communiquées à l'appelant par le greffe de la Cour par courrier du 16 août 2016. Ces déterminations ont donc été expédiées au greffe de la Cour par l'appelant le jour de la réception de ce courrier et l'intimé ne conteste d'ailleurs pas leur recevabilité.

**3. 3.1** 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 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

**3.2** En l'espèce, le procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 21 avril 2016 de la PPE E.\_\_\_\_\_, ainsi que le courriel du 6 avril 2016 entre I.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ Sàrl sont recevables, en tant qu'ils ont été déposés sans retard. Les autres pièces produites, qui ne respectent pas les conditions précitées, sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

L'annonce de location tirée le 31 mai 2016 du site internet F.\_\_\_\_\_ produite par l'intimé à l'appui de sa duplique, sera quant à elle intégrée à la procédure. Cette pièce nouvelle a été produite sans retard, puisqu'elle est postérieure au mémoire de réponse à l'appel de l'intimé du 9 mai 2016.

**4.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que le congé notifié à l'intimé n'était pas à même de lui permettre de satisfaire son besoin de relogement, alors que les travaux de surélévation ne débuteraient qu'après son relogement. Selon l'appelant, le congé ne présentait pas de disproportion manifeste des intérêts en présence. Il avait spontanément indiqué en toute transparence les motifs de son besoin et le caractère temporaire de celui-ci, soit le temps des travaux de l'immeuble où il habitait.



**4.1** Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, n. 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, n. 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra-juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n. 43b).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3; BARBEY, op. cit., n. 36, p. 120).

Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation de la chose louée dont la nécessité est établie, l'article 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A.518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6).

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LACHAT, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier – cela va de soi – les motifs doivent être vrais. Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé devrait en règle générale être annulé. L'auteur de la motivation devrait en outre être lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, en cours de procédure, il peut les compléter, les expliciter s'il a de bonnes raisons de le faire. En revanche, l'expéditeur du congé ne peut pas « changer son fusil d'épaule » et invoquer en cours de procès de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 732).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. La partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010).

**4.2** En l'espèce, l'appelant a motivé la résiliation du contrat de bail à loyer de l'intimé par son besoin propre. Il a démontré chercher à se reloger dans l'appartement litigieux du fait des importants travaux de surélévation de l'immeuble de la rue E.\_\_\_\_\_, touchant directement son appartement actuel et l'obligant ainsi à quitter celui-ci. Il a notamment fourni les plans et la décision de l'assemblée générale de la PPE E.\_\_\_\_\_ du 25 juin 2015 autorisant ces travaux, et la faisabilité de ceux-ci ne semble à première vue pas poser de problème particulier. L'intimé n'a d'ailleurs pas fait valoir d'arguments allant dans le sens contraire sur ce dernier point. La procédure a également permis d'établir que l'appartement litigieux est le seul de quatre pièces à Genève appartenant à l'appelant. Ce dernier a donc établi avoir un besoin actuel, sérieux et concret de relogement dans l'appartement litigieux.

Contrairement à l'avis des premiers juges, il n'y a pas de lieu de considérer que le congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, même en prenant en compte le fait que le bailleur n'aurait besoin de l'appartement concerné que temporairement pour une période de 12 à 15 mois. Rien ne démontre en effet que l'intimé ne serait pas en mesure de trouver un nouvel appartement à \_\_\_\_\_ et, même si cela eut été plus agréable pour celui-ci, il n'y a pas une nécessité que tel soit le cas du fait que sa fille était alors âgée de 13 ans à l'époque de la résiliation du bail, respectivement de 14 ans à l'échéance de celui-ci, de sorte qu'elle pouvait se déplacer. L'absence d'aisance financière de l'intimé en 2014 (bénéfice de 27'100 fr.) n'était pas de nature à réduire à néant ses recherches de relogement, du fait qu'il a admis que ses affaires semblaient mieux se présenter pour 2015 et qu'il avait fait état d'un bénéfice de 62'877 fr. 90 pour l'année 2013.

A cela s'ajoute le fait qu'il appartient au Tribunal de trancher si l'intimé peut bénéficier d'une prolongation du bail au vu des circonstances du cas d'espèce (cf. consid. 5. ci-après).

Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il n'est pas établi que le congé ne permettrait pas à l'appelant de satisfaire le besoin allégué même en cas de prolongation du bail, du fait que les travaux de surélévation ne débiteront qu'une fois l'appelant relogé, bien que son projet soit dans un état avancé.

Par conséquent, le congé notifié à l'intimé le 24 février 2016 sera validé.

5. Au vu de la validation du congé susmentionnée, la Cour renverra la cause au Tribunal, afin que celui-ci statue sur la requête en prolongation de bail de l'intimé.
6. 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 6 avril 2016 par A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/186/2016 rendu le 2 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6056/2015-5.

**Au fond :**

Annule le jugement précité.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Déclare valable le congé notifié le 24 février 2015 à B.\_\_\_\_\_ pour le 31 décembre 2015 concernant l'appartement de 4 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis C.\_\_\_\_\_.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2*