

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7824/2011

ACJC/701/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 JUIN 2014**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 novembre 2013, représenté par **B**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.06.2014.

---

### **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/1290/2013 du 8 novembre 2013, communiqué aux parties pour notification le 20 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié par A\_\_\_\_\_ (bailleur) à C\_\_\_\_\_ (locataire) par avis officiel du 14 mars 2011 pour le 30 septembre 2011, ayant pour objet un appartement de 3,5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ avait motivé le congé ordinaire par le fait que l'appartement n'était pas entretenu et se trouvait dans un état d'insalubrité inacceptable, d'une part, et par le fait que C\_\_\_\_\_ ne vivait pas dans l'appartement, d'autre part. Selon les premiers juges, les enquêtes n'avaient pas permis d'établir l'existence des motifs allégués. En outre, la résiliation consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

**b.** A\_\_\_\_\_ a formé appel, par acte expédié le 21 décembre 2013, à l'encontre du jugement précité, dont il requiert l'annulation. Il conclut à ce que le congé du 14 mars 2011, avec effet au 30 septembre 2011, soit déclaré valable, et C\_\_\_\_\_ déboutée de toute autre conclusion.

**c.** Par sa réponse du 3 février 2014, C\_\_\_\_\_ conclut, principalement, à la confirmation du jugement entrepris et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation pleine et entière de quatre ans lui soit accordée.

**d.** A\_\_\_\_\_ n'a pas fait usage de son droit de réplique et les parties ont été informées par avis du 27 février 2014 que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** C\_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_ 1934, locataire, a conclu le 3 décembre 1981 un contrat de bail à loyer avec D\_\_\_\_\_, bailleresse, pour la location d'un appartement de trois pièces et demie situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de l'immeuble en janvier 2000, et la gérance a été confiée à l'agence immobilière B\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie).

Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée, dès le 1<sup>er</sup> juillet 1982. Le préavis de résiliation est de trois mois pour le 31 mars ou le 30 septembre de chaque année.

Ce contrat a remplacé celui conclu le 14 mai 1973 pour le même objet. C\_\_\_\_\_ allègue habiter dans cet appartement depuis 1939, ce que conteste le propriétaire.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 10'995 fr. 60, charges non comprises.

b. Courant janvier ou février 2011, A\_\_\_\_\_ s'est rendu, accompagné de E\_\_\_\_\_, gérant d'immeuble pour le compte de la régie, dans l'appartement occupé par C\_\_\_\_\_. Cette visite a eu lieu dans le cadre d'un tour effectué par le propriétaire dans une dizaine d'appartements de l'immeuble dans le but de vérifier l'état des toiles de tente. Les locataires avaient préalablement été informés de la visite.

Selon A\_\_\_\_\_, l'appartement était "*tout simplement inhabitable*". E\_\_\_\_\_ a confirmé que l'appartement était "*en piteux état*". Il s'était retrouvé nez à nez avec un perroquet. Divers objets jonchaient le sol et il était difficile de se déplacer dans la chambre à coucher. Comme le lit était encombré d'objets, il avait demandé à C\_\_\_\_\_ où elle dormait et cette dernière lui avait répondu qu'elle ne passait pas la nuit chez elle. Le balcon était, "*sans exagérer*", couvert d'excréments de pigeons jusqu'à trois à cinq centimètres. Dans l'appartement il y avait également des excréments d'oiseau. L'une des portes de l'appartement, dont une photographie a été produite, était très endommagée, ayant été rognée par le bec d'un perroquet.

Selon E\_\_\_\_\_, l'appartement n'avait pas fait l'objet de travaux depuis que la régie avait repris la gérance de l'immeuble. F\_\_\_\_\_, directeur de la société G\_\_\_\_\_ qui est intervenue dans l'appartement ultérieurement, entre octobre et novembre 2011, a confirmé que selon son expérience, les tapisseries du salon avaient entre quarante et quarante-cinq ans; la grande chambre comportait deux tapisseries superposées, l'une âgée de trente ans, l'autre plus ancienne; les boiseries de l'appartement étaient teintes en gris, couleur utilisée en 1940; les peintures de la salle de bains n'avaient pas été rafraîchies depuis trente ou quarante ans.

C\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal vivre seule dans l'appartement et ne pas avoir d'autre domicile. Lors de la visite du propriétaire et du représentant de la régie, elle avait précisé qu'elle n'était pas chez elle le soir; ils en avaient conclu qu'elle ne dormait pas dans son appartement, ce qui était faux. Depuis vingt-trois ans, elle avait chez elle un cacatoès femelle. Elle avait auparavant également un mâle, décédé depuis quatre ans, qui avait fait quelques dégâts, notamment endommagé une porte.

c. Par avis officiel du 14 mars 2011, A\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 30 septembre 2011, sans indication de motif.

En réponse à la demande de motivation formée par C\_\_\_\_\_, le bailleur a indiqué, par pli du 18 avril 2011, que le congé avait été donné suite à la visite des locaux au cours de laquelle il avait pu être constaté que "*ceux-ci n'étaient pas entretenus et se trouvaient dans un état de salubrité inacceptable*". En outre, la locataire avait indiqué qu'elle ne vivait pas dans l'appartement et qu'elle dormait ailleurs. La fin du courrier était ainsi libellée : "*Une visite des locaux vous convaincra du bien-fondé de la résiliation*".

Entendu par le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a confirmé avoir résilié le bail car il avait constaté que l'appartement était insalubre. Lors de la visite, la locataire avait indiqué qu'il lui arrivait de loger ailleurs mais n'avait pas voulu dire où. Au vu de la pénurie, il souhaitait s'assurer que l'appartement fût concrètement utilisé comme logement.

**d.** Après la résiliation du bail, une infirmière de la Fondation de service d'aide et de soins à domicile (FSASD), H\_\_\_\_\_, et une assistante sociale, I\_\_\_\_\_, sont intervenues auprès de C\_\_\_\_\_.

La première a déclaré au Tribunal avoir été mandatée par SOS MEDECIN, qui avait signalé une situation de Diogène. Elle avait toutefois constaté qu'il ne s'agissait pas d'un cas de syndrome de Diogène mais d'une situation d'encombrement et de manque d'hygiène. Avec C\_\_\_\_\_, elles avaient décidé de procéder à un nettoyage et un désencombrement complet de l'appartement. Le devis avait été accepté par la locataire, qui avait spontanément pris contact avec F\_\_\_\_\_ pour les réparations intérieures et installer un filet à pigeons, et avait ensuite payé les factures. Une prise en charge ménagère régulière avait ensuite été mise en place; C\_\_\_\_\_ était régulière dans sa prise de rendez-vous et était présente lors des passages de l'aide-ménagère. C\_\_\_\_\_ lui avait fait part qu'elle avait changé le sommier et matelas de son lit, et avait pris l'habitude de dormir sur le divan-lit de la petite chambre où se trouvait le cacatoès. Selon le témoin, C\_\_\_\_\_ vivait à cet endroit. Elle avait des problèmes d'audition et il lui arrivait de ne pas comprendre les questions posées; il fallait insister et lui parler, à haute voix, en articulant face à elle et lentement. Son intervention avait également été motivée par la résiliation du contrat de bail. C\_\_\_\_\_ était bouleversée par cette résiliation; elle avait perdu beaucoup de poids et subissait un inconfort psychologique constant du fait de cette situation.

I\_\_\_\_\_ était intervenue en novembre 2011, à la demande de l'infirmière de l'Aide et soins à domicile (IMAD, anciennement FSASD), pour un suivi médical. Lors de sa première visite, les travaux de menuiserie étaient en cours. L'appartement était en ordre et correctement entretenu, le balcon était nettoyé. C\_\_\_\_\_ y habitait depuis très longtemps. Son intervention avait pris fin en janvier 2012 car C\_\_\_\_\_ considérait qu'un suivi médical n'était pas nécessaire. Le témoin avait essayé de la convaincre du contraire, mais cette dernière était restée sur sa position.

**e.** F\_\_\_\_\_ est intervenu, pour le compte de G\_\_\_\_\_, entre fin octobre et début novembre 2011 dans l'appartement de C\_\_\_\_\_. Deux factures ont été produites : l'une de 3'139 fr. pour le grand nettoyage et élimination de déchets, et l'autre de 2'170 fr. 80 pour la réparation d'une porte et du cadre.

Il a déclaré avoir dû faire le tri, avec C\_\_\_\_\_, des affaires et meubles accumulés par cette dernière depuis de nombreuses années, certains souvenirs datant de l'époque de ses parents. L'appartement était moyennement encombré, il s'agissait d'une accumulation d'objets anciens; il était possible de circuler librement dans les différentes pièces. Le témoin, qui intervenait régulièrement à la demande de l'IMAD, a déclaré avoir vu des situations bien pires, dans des cas de Diogène, où il n'était plus possible d'entrer dans l'appartement. Il fondait donc son appréciation sur ce qui pouvait être la norme dans d'autres appartements. Chez C\_\_\_\_\_, sa première intervention avait porté sur le débarrassage et le nettoyage de l'appartement, qui avaient pris environ deux jours et demi, avec l'intervention de trois personnes. Plusieurs lessivages sur les boiseries et les plafonds avaient été nécessaires. La saleté constatée consistait essentiellement dans de la poussière et de la pollution anciennes; les murs des différentes pièces étaient noircis. L'appartement donnait sur un parking privé. La locataire, qui possédait effectivement un cacatoès, protégeait toutefois ses meubles et le sol avec des couvertures, des journaux et des cartons. Le balcon, rempli d'excréments de pigeons, avait dû être débarrassé et nettoyé de manière approfondie. Quatre mètres cube, dont deux se trouvant sur le balcon, avaient été débarrassés. Il s'agissait surtout de meubles, livres et journaux. La grande chambre disposait d'un grand lit, que l'entreprise avait débarrassé. Il n'y avait pas d'objets entassés sur le lit, mais de chaque côté du lit. C\_\_\_\_\_ lui avait indiqué qu'il s'agissait du lit de ses parents, et qu'elle dormait depuis toujours dans la petite chambre, qui contenait un lit une place. Elle voulait installer son propre lit dans la grande chambre, après le débarras de l'ancien lit. Le mobilier de la petite chambre n'avait pas été déplacé. Les deuxième et troisième interventions avaient porté sur les travaux. Les tapisseries de la grande chambre avaient été arrachées, et les murs avaient ensuite été peints. Il avait été procédé à la réfection des portes rognées, ainsi que des boiseries. La quatrième intervention avait consisté à acheter un frigo neuf et à changer les meubles de la chambre à coucher. La cinquième intervention avait porté sur l'installation de filets à pigeons et la sixième sur le nettoyage des bords externes des balcons car les pigeons continuaient à s'y poser.

- C. a.** C\_\_\_\_\_ a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2012.

Elle a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans échéant le 30 septembre 2015, avec possibilité de quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Dans sa réponse du 26 mars 2012, le bailleur a conclu à la validation de la résiliation et au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

**b.** Le Tribunal a procédé à l'audition des parties et des témoins, dont les déclarations ont été reprises ci-devant dans la mesure utile. Les parties ont été interrogées lors des audiences des 4 mai et 7 décembre 2012.

**c.** Une inspection locale par le Tribunal a eu lieu le 22 avril 2013, en présence des parties, au cours de laquelle il a été procédé aux constatations qui suivent.

Le balcon était propre et équipé d'un filet à pigeons; il y avait des fientes de pigeons sur le rebord du balcon, après le filet. Le salon était propre; les peintures étaient noircies et du papier peint se décollait par endroits. La cuisine était rangée et propre. Dans la petite chambre dans laquelle se trouvait le cacatoès, les peintures étaient très usagées; des marques de dégâts d'eau étaient visibles à de nombreux endroits. La grande chambre était propre et en ordre; elle donnait sur un balcon qui était également propre. Les tapisseries dans le couloir étaient manifestement vétustes. La salle de bains, d'origine, était propre. Les portes de la chambre et de la salle de bains étaient d'origine et en bon état. Il y avait quelques traces d'usure sur le haut de la porte de la salle de bains. A certains endroits, les portes du couloir menant à la salle de bains étaient un peu abîmées et les traces visibles avaient vraisemblablement été causées par un bec d'oiseau.

A\_\_\_\_\_ a précisé que lors de sa dernière visite, le filet à pigeon n'était pas installé sur le balcon et que l'appartement n'était absolument pas dans le même état qu'au jour de l'inspection.

**d.** Les parties ont persisté, respectivement par écritures des 30 août et 6 septembre 2013, dans leurs conclusions respectives, 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1

---

let. e CO (ATF 137 III 389; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Le *dies a quo* court dès la fin de la procédure judiciaire, soit la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 10'995 fr. 60, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'occurrence, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

**2.** **2.1** 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, 2010, n° 121, p. 392).

**2.2** Les faits sont établis d'office (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC).

**3.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'il n'avait pas été possible, au vu de l'écoulement du temps, de déterminer qui de la locataire ou du bailleur était responsable de la dégradation observée dans l'appartement, au vu de l'écoulement du temps, et d'avoir estimé que la résiliation du bail était une mesure disproportionnée.

**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.

**3.1.1** 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; 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de droit (utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient également l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée

---

d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2, 135 III 112 consid. 4.1, 120 II 105 consid. 3).

**3.1.2** Pour déterminer si la résiliation est conforme aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où elle a été signifiée. Si le motif légitime pour lequel le bail a été résilié disparaît par la suite, la résiliation ne peut pas devenir a posteriori contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine*; arrêts du Tribunal fédéral 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b, in CdB 1998 p. 104, traduit in MRA 1999 46, et 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 2.5).

**3.1.3** La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n<sup>os</sup> 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

Lorsque plusieurs motifs sont invoqués à l'appui d'un congé, il suffit que l'un d'eux ne soit pas abusif pour que le congé soit valable (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_143/2008 du 26 janvier 2009 consid. 6.1 = JdT 2010 I 6; 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2). Dans un tel cas de figure, le Tribunal n'est pas tenu d'examiner les autres motifs pour lesquels le congé a été donné (arrêt du Tribunal fédéral 4C.400/1998 du 23 mars 1999 consid. 4b publié in MP I/99 p. 197). Le locataire conserve toutefois la possibilité de démontrer que le motif non abusif a un caractère secondaire et qu'il est en réalité invoqué en vue de masquer le vrai motif à l'origine du congé qui est contraire à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_143/2008 du 26 janvier 2009 consid. 6.1 et les réf. cit.).

**3.1.4** 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. L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire. Tel est par exemple le cas lorsque les intérêts purement financiers sont en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible (ATF 136 III 190 consid. 2, 132 III 737 consid. 3.4.2, 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3, 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A\_322/2007 du

12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du Code des obligations I, n. 6 ad art. 271).

**3.2** En l'espèce, la résiliation du 14 mars 2011 n'était pas motivée, mais sa motivation a été communiquée, sur demande, le 18 avril 2011. A teneur de la jurisprudence sus-évoquée, l'absence de motivation initiale n'est pas à elle seule de nature à établir que le motif à l'origine du congé serait abusif.

Dans son courrier du 18 avril 2011, la bailleuse a indiqué avoir procédé au congé au motif que lors d'une visite de l'appartement litigieux, il avait été constaté que ce dernier n'était pas entretenu et se trouvait dans un état d'insalubrité inacceptable. A l'occasion de cette visite, la locataire avait indiqué qu'elle ne vivait pas dans l'appartement et dormait ailleurs. La bailleuse invitait la représentante de la locataire à procéder à une visite des locaux pour s'en convaincre.

Les enquêtes ont établi que le congé est effectivement intervenu un ou deux mois après la visite, par le propriétaire et un membre de la régie, de l'appartement occupé par l'intimée. Lors de cette visite, l'employé de régie avait constaté que l'appartement était en "piteux état", que divers objets jonchaient le sol, qu'il était difficile de se déplacer dans la chambre à coucher où le lit était encombré d'objets, et qu'un perroquet - un cacatoès - vivait en liberté dans l'appartement et y avait déposé des excréments. L'une des portes intérieures était très endommagée, ayant été rognée par le bec d'un perroquet sur une grande partie de sa surface, ce que la production d'une photographie a confirmé. Pour le bailleur, l'appartement était, au jour de la visite, tout simplement inhabitable.

Ces constatations ont été largement corroborées par les témoignages de l'infirmière, de l'assistante sociale et du représentant de l'entreprise intervenue pour procéder au débarrasage et aux travaux de nettoyage. En effet, il résulte des enquêtes qu'un signalement a été fait, à la même époque, par SOS MEDECIN, qui suspectait un cas de syndrome de Diogène. L'infirmière dépêchée sur les lieux n'a pas relevé l'existence d'un tel syndrome, mais a constaté une situation d'encombrement et de manque d'hygiène, qui a nécessité un important désencombrement et nettoyage. La description de ce débarrasage et du nettoyage, pour lesquels deux jours et demi avec l'intervention de trois personnes ont été nécessaires, et au cours duquel quatre mètres cube d'objets (meubles, objets anciens, livres et journaux) ont été débarrassés, est de nature à expliquer l'impression que le bailleur a ressentie lors de la visite des lieux et corrobore les explications de l'employé de la régie.

Par conséquent, rien ne permet de douter, à teneur des éléments au dossier, que le réel motif de la résiliation a été le constat, fait par le bailleur, de l'insalubrité et du manque important d'entretien par la locataire de la chose louée constatés lors de sa

visite. Au demeurant, aucun autre motif, qui aurait été caché par la bailleuse, n'a été avancé ni par la locataire ni par le Tribunal.

En revanche, le motif tiré du fait que la locataire ne vivait pas dans l'appartement, soupçon qui a pu naître dans l'esprit du bailleur au vu de l'état de l'appartement et qui a été renforcé par la déclaration de la locataire, n'a pas été établi. Il s'agit là vraisemblablement d'un malentendu, causé par les problèmes d'audition de l'intimée.

Dans la mesure où il a été retenu que le premier motif donné par le bailleur n'était pas un prétexte, l'absence de preuve du second motif est sans conséquences.

**3.3** Il reste toutefois à examiner si le bailleur disposait, au moment où il a notifié le congé, d'un intérêt digne de protection à résilier le bail pour le motif invoqué.

En l'occurrence, il est établi que la locataire habite dans l'appartement à tout le moins depuis 1973, soit depuis trente-huit ans au moment de la résiliation. Si, au moment de la visite de l'appartement début 2011, il paraît compréhensible que le bailleur ait été choqué par l'encombrement qu'il y régnait, par les dégâts causés par le cacatoès et l'amas de fientes sur le balcon, il n'en demeure pas moins qu'il disposait de mesures moins extrêmes que la résiliation du bail pour sauvegarder son bien. Quand bien même il a été rappelé *supra* que chaque partie est libre de résilier le bail si elle respecte le délai de congé, cette liberté est toutefois limitée par les règles de la bonne foi et par l'interdiction de l'abus de droit, qui peuvent résulter d'un déséquilibre patent entre les intérêts des parties. Or, en l'espèce, il y a lieu de retenir une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et de la locataire, dans la mesure où l'intérêt purement financier de l'appelant, visant à sauvegarder l'état de l'appartement litigieux, se heurte à la situation humaine particulièrement pénible de l'intimée. Cette dernière était âgée de septante-six ans au moment de la résiliation du bail et avait passé à tout le moins la moitié de sa vie dans cet appartement, où elle y vit seule. Les motifs qui ont conduit au congé trouvent leur cause, si ce n'est essentiellement mais à tout le moins dans une grande mesure, dans la solitude et l'incapacité de la locataire de se séparer des meubles et affaires ayant appartenus à ses parents, allant jusqu'à dormir dans la plus petite des deux chambres, tant la chambre à coucher était encombrée de meubles et d'objets. Elle n'avait jamais sollicité d'aide, ni requis de travaux d'entretien ou de rafraîchissement de l'appartement, dont les peintures et tapisseries dataient des années 1940. Il est établi que la résiliation du bail a été très mal vécue tant physiquement que psychologiquement par la locataire, qui en est très affectée. Ce nonobstant, elle a tout mis en œuvre pour débarrasser et nettoyer l'appartement, réparer les dommages causés par son animal de compagnie, régler les frais y relatifs, et accepter une aide-ménagère régulière pour l'avenir.

Certes, il ne peut être tenu compte de la disparition ultérieure du motif de congé. En revanche, il peut être tenu compte du fait que l'encombrement et l'insalubrité constatés par le bailleur, et qui l'ont motivé à résilier le bail, ont pu être réglés par l'intervention d'une entreprise, en quelque jours, et pour une somme de l'ordre de 5'000 fr., alors que l'appartement n'avait pas fait l'objet de travaux depuis quelque quarante ans, voire davantage au vu de la déclaration circonstanciée du témoin F\_\_\_\_\_.

Dans ces conditions, il sera retenu que le congé du 14 mars 2011 était, au vu du motif de résiliation invoqué, une mesure disproportionnée de la part du bailleur, qui disposait d'autres moyens pour remettre en état son bien. Le congé ne répond donc à aucun intérêt digne de protection. Il consacre en outre une disproportion manifeste des intérêts en présence. Au vu du problème humain rencontré par la locataire, il sera en effet retenu que l'intérêt de cette dernière à conserver l'appartement prime celui du bailleur à le récupérer pour le motif qu'il a invoqué.

**3.4** Il s'ensuit que l'appelant sera débouté de son appel et le jugement entrepris confirmé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 2 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 décembre 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1290/2013 rendu le 8 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7824/2011-1-OSB.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

*La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1 ci-dessus).*