REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9761/2021 **ACJC/1146/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 SEPTEMBRE 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 octobre 2022, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Mes Raphaël JAKOB et Soile SANTAMARIA, avocats, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude desquels il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.09.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/776/2022 du 12 octobre 2022, expédié pour notification aux parties le 18 octobre 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié par B_____ à A_____ pour le 31 août 2021 portant sur l'appartement de 4,5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis ruelle 1_____ no. _____ / route 2_____ no. _____ à C_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 31 août 2023 (ch. 2), a autorisé A_____ à restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), a fixé à 19'980 fr., charges non comprises, le loyer annuel de l'appartement pour la durée de la prolongation du bail, à compter du 1er septembre 2021 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. **a.** Par acte déposé le 17 novembre 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif.

b. Dans sa réponse du 6 janvier 2023, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. A_____ a répliqué le 15 février 2023, persistant dans ses conclusions. B_____ a renoncé à dupliquer le 27 février 2023.

d. Les parties ont été avisées le 2 mars 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est propriétaire d'un appartement de 4,5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis ruelle 1_____ no. _____ / route 2_____ no. _____ à C_____.

La gérance de cet appartement a été confiée à la régie D_____ (ci-après : la régie).

Il est également copropriétaire avec son épouse d'une villa à E_____, dans laquelle il réside.

Il est actionnaire de deux sociétés actives dans l'achat, la vente et la gestion de biens immobiliers, F_____ SA et G_____ SA, lesquelles sont chacune propriétaire d'un immeuble dans le quartier de H_____.

b. En date du 16 janvier 2001, A_____ (agissant à l'époque conjointement et solidairement avec son ex-compagnon), a pris à bail l'appartement de 4,5 pièces à C_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1er février 2001 au 31 janvier 2006, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 27'600 fr.

c. En juillet 2013, le loyer a été modifié d'entente entre les parties, et diminué à 22'200 fr. par an, charges non comprises, dès le 1er septembre 2013. L'échéance du bail a été modifiée et fixée au 31 août 2014.

Le loyer ainsi fixé tenait compte de la baisse du taux hypothécaire à 2,25%.

d. Par courrier du 29 juillet 2015, A_____ a sollicité une baisse de son loyer pour la prochaine échéance du bail, en invoquant la baisse du taux hypothécaire à 1,75 %.

e. La régie lui a répondu en date du 7 août 2015 que la demande était tardive compte tenu de l'échéance du bail au 31 août 2015 et lui a conseillé de reprendre contact avec elle au début mai 2016, le taux hypothécaire étant susceptible de changer dans l'intervalle.

f. Par courrier du 11 août 2015, A_____ a maintenu sa demande de baisse de loyer pour le 1er novembre 2015, prochaine échéance trimestrielle du bail selon l'article 5a des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève.

g. Par lettre du 13 août 2015, la régie a maintenu sa position.

h. En date du 19 août 2015, A_____ a persisté dans sa demande, qu'elle a chiffrée à 1'753 fr. par mois sans les charges, compte-tenu de la baisse du taux hypothécaire et de l'ISPC et d'une hausse de 1% des charges d'exploitation, applicable dès le 1er décembre 2015.

i. Le 31 août 2015, la régie a accepté de donner une suite favorable à la demande de baisse de loyer formée par la locataire, et a fixé le loyer à 21'036 fr. par an, charges non comprises, dès le 1er décembre 2015.

j. Par avis de résiliation du 11 juillet 2016, B_____ a résilié le bail pour le 31 août 2017, sans indication de motif. A la demande de la locataire, la régie a motivé le congé par lettre du 10 août 2016, en se référant aux « besoins propres du propriétaire ».

k. Contesté par A_____, le congé a été annulé par jugement du Tribunal des baux et loyers du 8 août 2017 (JTBL/715/2017) car signifié durant la période de protection de trois ans au sens de l'article 271a al. 3 let. a CO. A l'appui de sa décision, le Tribunal a notamment retenu que le souhait de la fille du bailleur

d'occuper l'appartement litigieux, bien qu'avéré, ne pouvait cependant pas être considéré comme un besoin urgent.

l. Par avis de résiliation du 21 avril 2021, B_____ a résilié le bail pour le 31 août 2021. A la demande de A_____, la régie a motivé le congé par lettres des 7 mai et 3 juin 2021, en se référant au « besoin propre » du propriétaire, étant précisé qu'il s'agissait de mettre l'appartement à l'usage du fils de celui-ci, lequel était en train d'achever sa formation et était encore logé chez ses parents.

m. Par requête du 21 mai 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 2 juillet 2021 et portée devant le Tribunal le 1er septembre 2021, A_____ a conclu, principalement, à l'annulation du congé du 21 avril 2021 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 août 2025, à ce qu'elle soit autorisée à restituer le logement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin de chaque mois, et à la fixation du loyer de l'appartement concerné à 19'848 fr. par année, charges non comprises, dès le 1er septembre 2021.

n. Dans sa réponse du 5 novembre 2021, B_____ a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

A l'appui de ses conclusions, il a notamment opposé à la baisse de loyer sollicitée par la locataire le fait que l'ISPC avait augmenté et que ses charges immobilières avaient augmenté de 3%.

Il ressort des pièces produites à l'appui de ses conclusions que son fils, I_____, né le _____ 1996, est domicilié chez ses parents et qu'il a obtenu son CFC d'installateur sanitaire le 24 juin 2021.

o. Lors de l'audience du 27 janvier 2022 du Tribunal, les débats principaux ont été ouverts à la suite des débats d'instruction, les parties persistant dans leurs conclusions à l'occasion des premières plaidoiries.

A_____ a déclaré occuper l'appartement avec son fils de 11 ans et demi et le père de celui-ci. Travaillant à 70% [au sein de] J_____, elle percevait un salaire d'environ 4'500 fr. net. Elle cherchait un logement de remplacement uniquement dans la commune de C_____, son fils y étant scolarisé et avait toutes ses activités et ses médecins. En particulier, il consultait un logopédiste et avait chaque semaine un rendez-vous pour une désensibilisation, dans le quartier. Peu de logements étaient disponibles et les loyers dépassaient 2'000 fr. Elle avait voulu s'inscrire à la CPEG, mais celle-ci ne prenait plus de nouveau dossiers. Elle s'était également inscrite pour une promotion avec des appartements en location et à la mairie. Elle avait vu des annonces pour des appartements dont le loyer était aux alentours de 1'900 fr. mais qui allaient augmenter dans quelques années ensuite de travaux. Elle n'en avait dès lors visité qu'un, étant précisé qu'elle ne

pouvait pas se permettre de le louer. Elle n'avait pas visité d'autres appartements car ils étaient au-dessus de 2'000 fr. Son compagnon, qui travaillait dans le bâtiment, envisageait de prendre sa retraite dans quelques années au Portugal, de sorte qu'elle ne s'en sortirait pas si elle se retrouvait seule à payer un loyer élevé. Il avait par ailleurs un fils de 24 ans au Portugal qu'il aidait financièrement, ainsi que des poursuites et des soucis de santé.

B_____ a déclaré avoir acquis l'appartement litigieux, lequel était situé près de chez lui et de l'entreprise familiale, dans l'optique qu'un de ses enfants puisse en bénéficier. Cela n'avait pas fonctionné pour sa fille, mais il souhaitait que son fils, lequel vivait chez eux, puisse en bénéficier. Ce dernier avait effectué son apprentissage auprès de l'entreprise familiale et y travaillait actuellement. Il attendait de pouvoir occuper ce logement avec sa copine et n'en cherchait pas d'autre. Son fils entendait lui payer un loyer, de l'ordre de celui payé par la locataire. Il n'avait pas de pouvoir de décision sur l'attribution des logements dans les immeubles concernés par les sociétés desquelles il est actionnaire. Ses actions n'étaient pas liées à un logement spécifique. Il n'avait pas envisagé que ses enfants aillent habiter dans un de ces immeubles.

p. Le 17 février 2022, A_____ a déposé un chargé de pièces complémentaires, comprenant notamment les démarches effectuées en vue de trouver un appartement de remplacement ainsi que plusieurs avis de saisie notifiés à son compagnon en 2021 et 2022.

q. Par ordonnance du 2 mars 2022, le Tribunal a notamment renoncé à ordonner l'audition de I_____ et clos l'administration des preuves.

r. Par courrier du 3 mars 2022, A_____ a indiqué persister dans ses offres de preuve et solliciter également l'audition de la compagne du fils de B_____. Par ordonnance du 14 mars 2022, le Tribunal a notamment donné suite à cette dernière offre de preuve.

s. Par courrier des 16 et 22 mars 2022, B_____ s'est opposé à l'audition de la compagne de son fils. Le Tribunal a toutefois maintenu cette audition par ordonnance du 29 mars 2022.

t. Par acte du 28 juin 2022, B_____ a indiqué au Tribunal qu'en raison de l'incertitude liée à la durée de la procédure, son fils et sa compagne avaient dû se résoudre à prendre provisoirement en location un appartement de 4,5 pièces à K_____ [GE] dès le 16 mai 2022, étant précisé qu'ils avaient toujours l'intention de reprendre l'appartement litigieux. Il ressort du contrat produit à cette occasion que le bail de cet appartement est résiliable dès la deuxième année de location moyennant un préavis de trois mois pour l'échéance trimestrielle du bail. Le loyer annuel s'élève à 20'400 fr. charges non comprises, jusqu'au 31 mai 2023, puis sera

porté à 22'800 fr. dès le 1er juin 2023 selon la clause d'échelonnement prévue par le bail.

u. Lors de l'audience du 5 septembre 2022, le Tribunal a procédé à l'audition de la compagne du fils du bailleur.

L_____ a confirmé que son compagnon avait l'intention de vivre dans l'appartement litigieux depuis deux ans, soit également entre avril 2021 et fin août 2021. Quant à elle, elle était arrivée dans la région à fin octobre 2021. Ils étaient restés chez B_____ jusqu'à fin mai 2022 et avaient trouvé un appartement à K_____ depuis le 16 mai 2022. L'appartement familial était moins cher que celui-ci, plus spacieux et plus proche de son travail, étant précisé que son contrat d'aide-soignante était de durée déterminée jusqu'à fin novembre 2022 à la résidence M_____.

B_____ s'est opposé à la production d'une pièce supplémentaire déposée par A_____.

v. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé 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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel, non charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 21'036 fr. Ainsi, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de

première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que la résiliation ne constituait pas un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

2.1 Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, réclamer la diminution d'un loyer suspect de procurer un rendement excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.2 et les références citées) ou réclamer la suppression de défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1) - sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances. Le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 969 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 2.2 et 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.3).

2.2 En l'espèce, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir validé le congé alors qu'elle estime qu'il s'agit d'un congé donné en représailles de l'annulation du premier congé que l'intimé lui avait notifié en 2016 et notifié durant une période de protection légale de trois ans. Elle soutient en outre que le motif du congé serait un prétexte pour la "punir" d'avoir à plusieurs reprises fait valoir des prétentions découlant du contrat de bail.

Rien ne permet de retenir que le congé aurait un lien de causalité avec les diverses prétentions que l'appelante avait émises durant la location ou que son motif serait un prétexte.

En effet, les déclarations du témoin L_____ ont établi que le besoin du fils de l'intimé est réel et actuel.

D'ailleurs, l'intimé a toujours clairement manifesté son intention de faire bénéficier à l'un ou l'autre de ses enfants du logement litigieux. Quant au premier congé, pour le même motif mais pour sa fille, le motif du besoin propre a été jugé fondé par le Tribunal, mais non urgent, raison pour laquelle il n'a pas été validé durant une période de protection légale de trois ans.

De son côté, l'appelante ne prouve pas qu'il existerait un rapport de cause à effet entre les prétentions qu'elle a élevées et la résiliation.

2.3 Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé en ce que le congé contesté ne constitue pas un congé-représailles.

3. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir validé le congé, au motif qu'il existerait une disproportion manifeste des intérêts en présence et que le besoin personnel invoqué par l'intimé ne serait pas digne de protection.

Elle fait valoir que les conséquences du congé, soit son déménagement d'un logement qu'elle occupe avec sa famille depuis 2001 pour y loger le fils de l'intimé et sa compagne, qui vivent à K_____, consacreraient une disproportion manifeste des intérêts en présence.

Elle allègue également que l'intimé aurait pu proposer à son fils des logements dans les immeubles propriétés des sociétés F_____ SA, G_____ SA et N_____ SA, dont il est administrateur ou actionnaire, au lieu de résilier son contrat de bail. Elle estime que cette manière de faire démontre que le congé serait contraire à la bonne foi.

3.1

3.1.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour

ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

3.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi. Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

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

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

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

prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 précité consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

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

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée, 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 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

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

Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du

bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 précité consid. 3.2.1).

Des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1).

Lorsque le bailleur donne plusieurs motifs de congé, il suffit que l'un d'eux ne soit pas abusif pour que le congé soit validé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - 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 du 7 octobre 2016 consid 4.4.2).

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

Le besoin invoqué par le bailleur 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/1552/2014 du 17 décembre 2014).

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).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré qu'il avait été établi que le fils du bailleur, âgé de 25 ans lors de la notification du congé et tout juste diplômé, souhaitait occuper l'appartement litigieux avec sa compagne. Le souhait de l'intimé de mettre ce logement à disposition de ses enfants était exprimé depuis plusieurs années et

avait motivé le premier congé. Celui-ci avait été contesté en son temps par l'appelante et n'avait pas été validé, au motif que la protection légale de trois ans n'avait pas été respectée. Toutefois, dans le cadre de cette procédure, le besoin de l'intimé avait été établi.

La Cour fait sienne cette appréciation des faits, qui est conforme aux principes jurisprudentiels relatifs au besoin propre du bailleur rappelés ci-dessus. L'appelante n'est en effet pas parvenue à démontrer que le motif invoqué serait un prétexte et le simple fait que le congé entraine des conséquences pénibles pour elle ou que son intérêt à rester dans le logement paraisse plus important que celui du bailleur d'y placer son fils ne suffit pas à rendre le congé contraire à la bonne foi.

A cet égard, à l'instar des premiers juges, la Cour retient que le fait que l'intimé soit actionnaire de sociétés possédant des immeubles ne saurait rendre abusif le congé notifié à l'appelante. En effet, au regard des jurisprudences citées ci-dessus, le bailleur est libre de résilier le bail dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts, notamment pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés. Le fait de choisir un appartement dont il est seul propriétaire, proche de son lieu de vie et de son lieu de travail, où son fils travaille d'ailleurs avec lui, est digne de protection et ne consacre aucune disproportion des intérêts en présence. Il convient à ce propos de rappeler que le fait d'être actionnaire de sociétés anonymes propriétaires d'immeubles - en l'espère d'ailleurs situés dans le quartier de H_____, éloigné de E_____ - ne confère pas de pouvoir de décision concernant l'attribution des logements s'y trouvant, ni ne permet d'individualiser la propriété d'un actionnaire sur un ou des logements particuliers.

Ainsi, l'appréciation du Tribunal des baux et loyers ne prête pas le flanc à la critique et la Cour confirmera le jugement entrepris s'agissant de la validité du congé notifié le 21 avril 2021 pour le 31 août 2021.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir insuffisamment pris en compte, en lui accordant une prolongation de bail de deux ans, le fait qu'elle réside dans le logement depuis plus de 20 ans, les besoins de son fils en première année du Cycle d'orientation et ses revenus limités, dans le calcul desquels il ne saurait être tenu compte de ceux de son compagnon, qui est endetté et qui va, à sa retraite, quitter la Suisse pour le Portugal.

4.1

4.1.1 Aux termes de l'article 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant

en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de logements, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; ATF 102 II 254).

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

4.1.2 La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat. La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent d'utiliser les locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur.

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, 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 de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 125 III 226

consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c). Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1).

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; ATF 110 II 254 consid. 4; ATF 102 II 254).

4.2 En l'espèce, l'appelante occupe certes le logement litigieux depuis plus de 20 ans et la recherche d'un logement de remplacement est rendue compliquée pour elle compte tenu de sa situation financière et de la pénurie qui sévit à Genève, mais elle ne saurait soutenir de manière convainquante qu'elle a dû refuser des logements en raison de problèmes qu'elle entrevoit pour l'avenir, tels qu'une éventuelle hausse de loyer, qu'elle pourrait cas échéant contester. En effet, la prolongation du bail a pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement.

Quant aux conséquences de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de logement, elles ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat.

Toutefois, compte tenu du large pouvoir d'appréciation de la Cour et considérant, d'une part, le fait que le besoin du fils du bailleur n'est pas urgent et qu'il dispose actuellement d'une solution de logement et, d'autre part, que la situation personnelle et financière de l'appelante rend ses recherches d'un nouveau logement compliquées, il se justifie d'accorder une unique prolongation de bail à l'appelante de trois ans.

4.3 Le jugement sera réformé en ce sens.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 novembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/776/2022 rendu le 12 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9761/2021-3-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 de ce jugement.

Accorde à A_____ une unique prolongation de bail de trois ans, échéant le 31 août 2024.

Confirme le jugement précité pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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