

Résiliation ordinaire ;  
besoin propre du bailleur ;  
congé contraire à la bonne  
foi

Art. 271, 272 CO

Un contrat de bail qui contient une clause de reconduction tacite est un contrat de bail de durée indéterminée. **Chaque partie est en principe libre de résilier un tel contrat pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu.** Le bailleur peut notamment résilier pour utiliser les locaux lui-même (consid. 3.1).

**Lorsque le bail porte sur une habitation, le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO). En principe, tel n'est pas le cas d'un congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation. **Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraisse plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin ne rend pas le congé contraire à la bonne foi** ; la pesée des intérêts n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'art. 272 CO (consid. 3.2.1).

En revanche, un congé ordinaire est en général **contraire aux règles de la bonne foi** lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fautive ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (consid. 3.2.1).

Pour déterminer si un congé ordinaire contrevient aux règles de la bonne foi, **il convient d'abord de déterminer le motif de congé invoqué. Cet élément relève de la constatation des faits**, qui lie en principe le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF). **La question de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est par contre une question de droit.** Elle relève néanmoins du pouvoir d'appréciation du juge, de sorte que le Tribunal fédéral ne la revoit qu'avec retenue (consid. 3.3).

#### Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Jametti, Présidente, Hohl, Kiss, Rüedi et May Canellas.

Greffier : M. Botteron.

#### Participants à la procédure

A.,  
représenté par Me Cyril Mizrahi, avocat,  
recourant,

contre

1. B.,  
2. C.,  
tous les deux représentés par  
Me Florence Yersin, avocate,  
intimés.

#### Objet

résiliation ordinaire du bail pour besoin propre, disproportion grossière entre les intérêts des parties;

recours contre l'arrêt rendu le 23 janvier 2023 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/21434, 2019, ACJC/106/2023).

Faits :

A.

**A.a. Par contrat de bail du 8 mai 1990 conclu avec la précédente propriétaire, à laquelle ont succédé, en tant que cobailleurs, C. et son frère B., A., qui était déjà locataire d'un autre appartement dans l'immeuble, a pris à bail l'appartement de deux pièces situé au 6e étage de cet immeuble sis près de la gare ferroviaire, à Genève.** Le bail d'une durée initiale d'un an, du 1er septembre 1990 au 31 août 1991, est renouvelable ensuite tacitement d'année en année, avec préavis de résiliation de trois mois. Le loyer initial était de 358 fr. par mois, auquel s'ajoutait 65 fr. d'acompte de charges. En dernier lieu, le loyer se monte à 390 fr. et 98 fr. de charges (art. 105 al. 2 LTF).

L'appartement est destiné à l'habitation et le locataire est autorisé à le sous-louer à un membre de son personnel. Sa surface ne résulte pas de l'arrêt attaqué.

**A.b. Au cours des années, le locataire a longtemps sous-loué l'appartement litigieux à des tiers.** Ainsi, de 2004 à 2012, il a été sous-loué à un tiers, qui n'était pas employé du locataire, et, en tout cas d'août 2005 à février 2009, pour un montant supérieur au loyer. Une résiliation de bail, donnée en 2005 pour cause de sous-location non annoncée, a été annulée, faute d'avoir été précédée d'un avertissement écrit (arrêt 4A\_456/2010).

**Jusqu'en 2012, le locataire a habité avec son épouse à Versoix. Depuis 2013, après la séparation d'avec celle-ci, le locataire a vécu dans l'appartement loué. Entre le 1er octobre 2017 et le 30 septembre 2018, il n'y vivait pas seul, ayant sous-loué à un colocataire, pour un montant de 600 fr., charges comprises. Ces faits sont contestés par les cobailleurs.**

**A.c. Par avis sur formule officielle du 21 août 2019, les cobailleurs ont communiqué au locataire la résiliation du bail pour son échéance du 31 août 2020, sans indication de motif.**

**A.c.a. En procédure, les cobailleurs ont allégué que le locataire vivait en Valais, alternativement à Versoix, et non dans l'appartement litigieux.**

**Ils ont également motivé le congé par la volonté de la cobaillesse, qui était âgée de 75 ans (en 2020) et domiciliée en Valais, d'habiter elle-même cet appartement de deux pièces** lorsqu'elle se rendait toutes les semaines à Genève, du lundi au mercredi, soit trois nuits par semaine pour s'occuper de sa petite-fille de 6 ans. A l'époque et encore au cours de la procédure, elle s'occupait de celle-ci dans sa maison de Chêne-Bourg, où elle vivait avant son départ en Valais, une quinzaine d'années plus tôt. Elle ne souhaitait toutefois plus y habiter car cette maison nécessitait trop d'entretien; elle voulait la louer, mais ne l'avait pas encore fait puisqu'elle ne pouvait occuper l'appartement litigieux qui était l'objet de la procédure. Elle comptait s'installer à Genève sur le long terme dans cet appartement, parce qu'il est au 6e étage, et donc calme, dans un immeuble situé près de la gare et qu'elle y connaît des locataires, notamment l'une de ses filles, ainsi que le frère de son filleul.

Les cobailleurs sont copropriétaires de l'immeuble en cause, comprenant 18 locaux, dont deux arcades et 15 appartements de trois pièces, ainsi que l'appartement de 2 pièces litigieux. La cobaillesse est propriétaire de la maison de Chêne-Bourg. Les cobailleurs sont également copropriétaires de deux autres immeubles, un à Carouge, comprenant de grands appartements de cinq pièces, et l'autre à la rue de Monthoux, comprenant de petits appartements avec cuisines ouvertes sur salon.

**La cobaillesse a déclaré en procédure qu'un appartement au 5e étage de l'immeuble litigieux était effectivement vide depuis mai ou juin 2021, mais trop grand pour elle et en rénovation.** De son côté, son frère cobailleur a déclaré qu'il était logique que sa soeur souhaite habiter cet appartement de deux

pièces, vu ses besoins, quand bien même il était tellement petit qu'il se demandait s'il répondait aux normes en vigueur. C'était également cohérent avec le projet d'aménagement de l'appartement en loft, discuté par le passé. Il ignorait pour quelle raison sa soeur ne souhaitait pas occuper un appartement de l'immeuble de la rue de Monthoux.

**A.c.b. De son côté, le locataire, qui a eu 82 ans en 2020, a déclaré qu'il avait vécu à Versoix jusqu'en 2012 environ avec son épouse avec laquelle il ne s'entendait pas, en se rendant quelques fois par semaine dans l'appartement loué. Depuis 2013, il y vivait seul de manière permanente et souhaitait y rester. Le sous-locataire qui avait ponctuellement occupé l'appartement en dormant dans le salon depuis 2017 était parti en 2018.**

Le locataire a affirmé ne pas vivre en Valais et ne pas y avoir d'activité. Il était effectivement propriétaire d'un chalet à Crans-Montana, qu'il avait donné à ses enfants, tout en conservant l'usufruit, et il s'y rendait de temps en temps pour s'occuper de ce bien.

B.

**Par requête de conciliation du 20 septembre 2019 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a contesté le congé.** La conciliation ayant échoué et une autorisation de procéder lui ayant été délivrée, le locataire a déposé, devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 16 décembre 2019, sa demande en contestation du congé et, subsidiairement, en prolongation du bail d'une durée de quatre ans, avec autorisation de restituer le logement pour le 15 ou la fin d'un mois moyennant un préavis de 15 jours.

Les cobailleurs défendeurs ont conclu à la validité du congé, avec effet au 31 août 2020, et, reconventionnellement, à l'évacuation du locataire.

Le tribunal a tenu plusieurs audiences et entendu plusieurs témoins. Par ordonnance du 22 décembre 2021, le tribunal a clos l'administration des preuves, estimant être en possession de suffisamment d'éléments pour examiner la validité du congé (art. 105 al. 2 LTF). Lors de l'audience du 27 janvier 2022, les parties ont plaidé et le tribunal a gardé la cause à juger.

**Par jugement du 12 avril 2022, le Tribunal des baux a déclaré le congé valable, a accordé au locataire une unique prolongation de bail de quatre ans échéant le 31 août 2024 et a autorisé le locataire à restituer l'appartement en tout temps durant la durée de la prolongation, moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.**

En procédure d'appel, après que la cause a été mise en délibérations, le locataire a invoqué des faits nouveaux, soit que la fille de la cobaillesse avait quitté l'immeuble litigieux pour s'installer dans la maison de la cobaillesse à Chêne-Bourg.

**Statuant le 23 janvier 2023, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel du locataire.**

C.

**Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 30 janvier 2023, le locataire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 1er mars 2023, concluant à sa réforme en ce sens que le congé est annulé.**

Subsidiairement, il conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision. Il se plaint de constatations manifestement inexactes des faits (art. 97 al. 1 LTF) et invoque la violation des art. 152 et 317 al. 1 CPC et de l'art. 271 al. 1 CO.

La baillesse conclut au rejet du recours. Elle conteste notamment certains faits retenus par la cour cantonale. Elle considère qu'il n'y a pas de disproportion entre les intérêts des parties puisqu'elle a la volonté réelle d'occuper cet appartement et que, de son côté, le locataire dispose d'une grande maison à Crans-Montana, dont il a l'usufruit et qui lui permet d'y vivre sans payer de loyer.

Les parties ont encore déposé de brèves observations.

La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par le locataire demandeur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le Tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), dans une affaire de résiliation de bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr., le recours en matière civile est recevable.

2.

**2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).**

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoires sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

**Sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF).** Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

**Seule est litigieuse la question de la validité du congé ordinaire que les bailleurs ont notifié au locataire, la question de la prolongation du bail et de sa durée n'étant pas remise en cause.**

**3.1. Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce que celui-ci est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire du bail; cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités).** Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

**En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment,** dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 148 III 215 consid. 3.2; 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts 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; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) ou encore **pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés** (arrêts 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).

**3.2. La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

**3.2.1. En principe, le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation n'est pas contraire à la bonne foi** (arrêt 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3; arrêt 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 5). **Il ne l'est pas 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 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). **La pesée de leurs intérêts respectifs n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'art. 272 CO** (arrêts 4A\_128/2019 précité consid. 2; 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.2 i.f et 4.4 i.f.).

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

**3.2.2. Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le tribunal de première instance** (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

**Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé a été notifié** (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

**3.3. Déterminer quel est le motif du congé relève des constatations de fait** (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). Le Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations de fait de l'arrêt cantonal (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si le recourant démontre, en soulevant expressément le grief de violation des art. 97 al. 1 LTF et 9 Cst. et en exposant celui-ci de façon claire et détaillée (art. 106 al. 2 LTF), que l'autorité cantonale a constaté arbitrairement les faits et apprécié arbitrairement les preuves (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

**En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit.** Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Le TF ne revoit qu'avec retenue la décision prise en dernière instance cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1; 136 III 278 consid. 2.2.1, arrêts 4A\_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1; 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1).

4.

**Il faut examiner en premier lieu la question (de fait) de savoir si l'intention de la cobailleurse d'occuper elle-même l'appartement est réelle ou si, comme le recourant le soutient, le motif réel des cobailleurs est leur volonté d'obtenir un rendement supérieur de l'appartement litigieux.**

La cour cantonale n'ayant traité que les griefs du locataire appelant, il s'impose, pour avoir une meilleure vue de la situation, de rappeler la motivation des juges de première instance.

**4.1. Le Tribunal des baux a estimé que les intentions de la cobaiïeresse d'utiliser elle-même l'appartement litigieux, parce qu'il est proche de la gare et idéalement situé au 6e étage et dans un immeuble où elle connaît d'autres locataires, étaient conformes à la réalité.** Même si la cobaiïeresse n'avait pas exploré la possibilité d'occuper un autre appartement et qu'elle entendait faire un usage ponctuel du logement litigieux, cela ne suffisait pas pour retenir une disproportion grossière des intérêts en présence. Elle était libre de choisir l'appartement qu'elle entendait occuper parmi ceux dont elle était propriétaire. Le congé ne contrevenait donc pas aux règles de la bonne foi et devait être validé.

**La cour cantonale a constaté que la cobaiïeresse est âgée de 75 ans, qu'elle a exposé qu'elle habite en Valais et séjourne dans sa villa de Chêne-Bourg lorsqu'elle se rend à Genève deux à trois fois par semaine. Cette villa, dont elle est propriétaire, devenant difficile à entretenir vu son âge, elle souhaite pouvoir occuper l'appartement litigieux lorsqu'elle se rend à Genève pour s'occuper de sa petite-fille et elle veut s'y installer à long terme. Cet appartement se trouve dans un immeuble où elle connaît de nombreux locataires; elle apprécie le calme du 6e étage, ainsi que la proximité avec la gare ferroviaire.** La cour cantonale relève que, même s'il peut sembler étonnant que la cobaiïeresse souhaite s'installer dans un appartement qualifié de minuscule, elle a détaillé de façon constante les raisons pour lesquelles cet appartement correspond à ses besoins actuels. Elle souhaite occuper un petit appartement et, dans l'immeuble en question, seul l'appartement litigieux dispose de deux pièces et se trouve au calme au 6e étage. Elle n'a pas d'attaches avec son immeuble de Monthoux et les appartements de l'immeuble de Carouge sont de grands logements familiaux. **Sur ce point, en conclusion, la cour cantonale a estimé que la cobaiïeresse est en droit de disposer comme elle le souhaite de son bien immobilier. Elle a été convaincue que la cobaiïeresse voulait récupérer l'appartement en question pour son propre usage, lors de ses séjours à Genève, estimant que cette déclaration était constante,** même si elle avait varié dans l'intensité de l'utilisation qu'elle en ferait; en effet, dans sa réponse à la demande, elle a indiqué vouloir occuper l'appartement un ou deux soirs par semaine, alors que, lors de son audition, elle a déclaré qu'elle se rendait à Genève du lundi au mercredi, soit trois nuits par semaine et qu'elle envisageait de s'installer à long terme à Genève dans cet appartement, avec lequel elle avait des attaches. Ce faisant, elle a écarté les arguments soulevés en appel par le locataire, soit que la cobaiïeresse avait varié dans les modalités de son utilisation de l'appartement et, vu l'exigüité de celui-ci par rapport au niveau de vie confortable de celle-ci, qui disposait d'une maison individuelle et de trois immeubles à Genève, qu'il n'était pas crédible, selon l'expérience générale de la vie, qu'elle veuille s'y installer "sur le long terme" (art. 105 al. 2 LTF). Enfin, la cour cantonale a écarté l'appréciation du locataire selon laquelle la cobaiïeresse était motivée par le souhait des cobaiïeurs d'obtenir un rendement supérieur, considérant qu'elle n'était étayée par aucun élément du dossier. Elle a donc conclu que le motif invoqué par les cobaiïeurs était réel, sérieux et digne de protection.

4.2.

**4.2.1. Le locataire recourant ne fait qu'affirmer que la cour cantonale est passée à côté des réelles intentions des cobaiïeurs, que leur motif est purement pécuniaire, soit obtenir un rendement supérieur, que le bailleur aurait reconnu l'existence de plans d'architecte pour un projet et que la cobaiïeresse l'aurait reconnu à demi-mots.**

**Ce faisant, le recourant se limite à de pures affirmations, sans aucune démonstration d'un quelconque arbitraire. Son grief est donc irrecevable.**

4.2.2. Lorsqu'il soutient que la cobaiïeresse a varié dans ses déclarations à propos de l'intensité de l'utilisation qu'elle entend faire de l'appartement litigieux, qu'elle n'est pas crédible lorsqu'elle déclare vouloir emménager dans cet appartement minuscule, vu qu'elle est habituée à un certain confort, ce

d'autant qu'elle voudrait y vivre à plein temps à long terme, que ses attaches avec l'immeuble ne sont plus si étroites depuis le départ de sa fille et qu'elle n'est pas crédible lorsqu'elle déclare vouloir accueillir sa petite-fille dans ce minuscule appartement, le recourant méconnaît qu'il s'en prend à l'appréciation des preuves de la cour cantonale. Dès lors qu'il ne s'agit pas d'une violation de l'art. 271 al. 1 CO, il lui incombait de démontrer l'arbitraire de cette appréciation de la cour cantonale, qui, à l'instar du Tribunal des baux, a considéré que l'intention d'occuper l'appartement était établie. Or, sa critique ne contient pas même le début d'une telle démonstration, mais se limite à une suite d'affirmations péremptoires.

5.

**En second lieu, il s'agit d'examiner si le congé est contraire à la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO, parce qu'il existerait une disproportion grossière entre les intérêts respectifs de la cobaillesse et du locataire, à savoir entre l'intérêt de la cobaillesse à récupérer son appartement et l'intérêt du locataire à y rester.**

5.1. Selon la cour cantonale, la cobaillesse est en droit de disposer comme elle le souhaite de son bien immobilier. Elle n'a pas à envisager d'occuper un autre appartement, ni dans le même immeuble, ni dans les deux autres immeubles dont elle est copropriétaire. En ce qui concerne ces derniers, elle n'a pas d'attachement avec eux ou les appartements sont trop grands. Dans l'immeuble litigieux, il n'y a qu'un appartement de deux pièces, et un appartement de trois pièces n'était pas libre au moment de la résiliation. Les faits postérieurs à la date de la résiliation n'ont pas à être pris en considération.

**5.2. Le locataire recourant fait valoir qu'il est âgé de 83 ans, que ses moyens financiers sont limités, puisque le Tribunal a retenu qu'il n'avait pas d'autres ressources que les prestations de l'AVS, et que la perte de ce logement qu'il occupe depuis de longues années et où il a d'importantes attaches, aurait pour lui des conséquences extrêmement pénibles, alors même que la cobaillesse dispose d'autres solutions et qu'elle ne lui a même pas proposé un appartement de remplacement.**

Les bailleurs intimés font valoir qu'il ressort des faits constatés que, contrairement à ce que retient la cour cantonale, le locataire "ne vit pas" dans l'appartement depuis trente ans, qu'il l'utilisait comme bureau pour son activité professionnelle et l'a longtemps sous-loué, qu'il n'y vit pas non plus depuis 2013 comme cela a été retenu, mais tout au plus depuis 2018, qu'il aurait déclaré lors d'un téléphone de l'avocat des bailleurs en septembre 2018 ne pas y vivre et que ce n'est qu'à ce moment-là qu'il aurait résilié le bail de son sous-locataire, qu'au moment de la résiliation il vivait très certainement dans sa maison en Valais. Les bailleurs font également valoir que le locataire est usufruitier d'une grande maison à Crans-Montana, que son véhicule est immatriculé en Valais et que ses deux sociétés ont leur siège en Valais.

Dans sa réplique, le recourant persiste à affirmer qu'il vit dans l'appartement litigieux depuis 2013, qu'il n'est plus propriétaire de l'une des sociétés, que l'autre a été domiciliée en Valais pour des raisons fiscales et que les plaques de sa voiture sont valaisannes puisqu'elles sont au nom de la société. Le recourant n'a rien objecté au fait qu'il est usufruitier d'une grande maison à Crans-Montana et qu'il aurait la possibilité d'y vivre sans payer de loyer.

**5.3. Il n'y a pas lieu de se prononcer sur les faits nouveaux invoqués de part et d'autre, ni de statuer sur le point de savoir si le locataire vit dans l'appartement depuis la séparation d'avec son épouse en 2013 ou seulement depuis 2018.**

**En effet, il ressort de l'arrêt attaqué et de l'échange des écritures dans la présente procédure, que le locataire est effectivement usufruitier d'un chalet à Crans-Montana, qu'il a donné à ses enfants et qu'il peut occuper. Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que le résultat de l'appréciation de la cour cantonale aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante. La résiliation du bail n'est donc pas contraire à la bonne foi, faute de disproportion grossière des intérêts en présence.** La question de savoir si, comme l'a retenu la cour cantonale, en dépit de l'âge du locataire, la baillesse est en droit de disposer comme elle le souhaite de ses biens immobiliers

peut donc demeurer ouverte.

6.

**Les inconvénients que la résiliation entraîne pour le locataire ont été pleinement pris en considération dans la prolongation de bail de quatre ans qui lui a été accordée. Le recourant ne la remet pas en cause.**

Au vu de ce qui précède, le grief de violation de l'art. 152 CPC est infondé: la production des états locatifs des trois immeubles dont la cobailleresse est copropriétaire ne conduirait ni à faire douter des réelles intentions de la cobailleresse, ni à apprécier différemment les intérêts respectifs des parties.

Quant au grief de violation de l'art. 317 al. 1 CPC, il est infondé: les faits postérieurs à la résiliation sont sans pertinence pour l'issue du litige.

7.

En conséquence, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, frais et dépens à la charge de son auteur (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). Bien que les intimés requièrent une indemnité de 3'500 fr., la Cour de céans ne voit pas de raison de déroger à sa pratique, au vu du travail nécessité par la préparation de la réponse et des observations.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera aux intimés une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 6 mars 2024

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Botteron