

Congé contraire aux règles de la bonne foi ; motivation du congé ; résiliation pour les besoins d'un proche du bailleur

Art. 271 al. 1 CO

**Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée.** Le bailleur peut notamment mettre fin au contrat pour adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts, effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement, pour des motifs économiques, ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (consid. 4.1).

**Un congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO). C'est le cas 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 fausse** 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. 4.2).

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 (consid. 4.3). **L'absence de motivation du congé ou une motivation lacunaire peut constituer un indice d'un congé contraire à la bonne foi** (consid. 5.3).

Déterminer quel est le motif du congé relève des constatations de fait. **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) que **le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue** (consid. 4.4).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Kiss et May Canellas.

Greffier : M. Douzals.

#### Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Maud Volper, avocate,  
recourant,

contre

B.,

représentée par Me Romolo Molo, avocat,  
intimée.

#### Objet

contrat de bail; résiliation de bail pour les besoins d'un proche du bailleur,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 23 octobre 2023 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève

(C/17095/2020; ACJC/1410/2023).

Faits :

A.

**A.a. Par contrat du 1er avril 2000, B. (ci-après: la locataire ou l'intimée) a pris à bail un appartement de 4 pièces situé au rez et au 1er étage de l'immeuble sis..., à Genève, dont A. (ci-après: le bailleur ou le recourant) est propriétaire.** Le contrat a été conclu pour une durée initiale de six ans, soit du 1er juin 2000 au 31 mai 2006, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sous réserve d'une résiliation avec un préavis de trois mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 16'440 fr. jusqu'au 31 mai 2005 et à 19'728 fr. dès le 1er juin 2005.

**A.b. Suite à une procédure initiée par la locataire, les parties se sont accordées, le 2 décembre 2009, pour que la prochaine échéance du contrat de bail soit fixée au 31 mai 2019,** celui-ci se renouvelant par la suite d'année en année, pour que la locataire bénéficie d'une réduction de loyer et que le bailleur procède à l'exécution de travaux.

**A.c. Par avis officiel du 27 juillet 2020, le bailleur a résilié le bail pour le 31 mai 2021.**

Sur demande de la locataire, la régie lui a répondu, par courrier du 12 août 2020, que le bailleur ne souhaitait pas lui communiquer le motif du congé.

B.

**B.a. Par requête du 25 août 2020, déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 17 novembre 2020 et portée devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 16 décembre 2020, la locataire a conclu à l'annulation du congé, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans,** avec autorisation de restituer le logement en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois et avec fixation du loyer annuel, charges non comprises, à 10'992 fr. pendant ladite prolongation.

**Par réponse du 3 mars 2021, le bailleur a conclu au rejet de la requête. Il a exposé qu'il souhaitait que sa fille puisse s'installer avec son ami dans l'appartement litigieux,** plus proche de l'université dans laquelle elle avait entrepris des études. Il avait pensé que ce motif serait transmis à la locataire de manière informelle par l'intermédiaire de son épouse, qui était la soeur de la locataire.

À la requête du Tribunal, le bailleur a produit les états locatifs, de la période courant du 27 juillet 2020 au 1er juillet 2021, avec indication et mise en évidence des dates d'entrée et de sortie, pour les immeubles sis..., ainsi que quatre autres immeubles dont il est propriétaire. Plusieurs témoins ont été entendus.

**Par jugement du 7 octobre 2022, le Tribunal des baux et loyers de Genève a annulé le congé notifié à la locataire en application de l'art. 271 al. 1 CO.**

**B.b. Par arrêt du 23 octobre 2023, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel du bailleur et confirmé le jugement entrepris.** Ses motifs seront évoqués dans les considérants en droit qui suivront.

C.

**Le bailleur interjette un recours en matière civile en concluant principalement à ce que le congé soit déclaré valable et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à la locataire.**

Dans sa réponse, la locataire propose le rejet du recours.

Le bailleur a répliqué, suscitant le dépôt d'une brève duplique de la locataire.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et art. 45 al. 1 LTF) par le bailleur défendeur 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. (art. 74 al. 1 let. a LTF), 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 140 III 115 consid. 2; 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 citées). 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 citées). 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 appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

2.2. 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.

**Le litige porte sur la résiliation de bail que le bailleur a notifiée à la locataire le 27 juillet 2020.** La locataire lui avait demandé quel en était le motif, se heurtant à une fin de non-recevoir du bailleur, sur quoi elle a saisi la justice d'une demande en annulation de cette résiliation. **En procédure, le bailleur a fait savoir qu'il avait résilié le bail pour les besoins de sa fille, alors domiciliée à U., qui souhaitait emménager près de l'université où elle avait entrepris des études.**

**3.1. La cour cantonale a constaté que ce motif était un prétexte. Plusieurs éléments l'ont guidée dans cette direction:**

-- **Le bailleur avait tout d'abord évoqué le souhait de sa fille d'emménager avec son ami, ce qui était devenu de plus en plus vague durant la procédure.** Le bailleur tout comme sa fille s'étaient toujours référés à cette possibilité comme une simple éventualité. Entendue comme témoin, la fille du bailleur avait refusé d'indiquer l'identité de cet ami. Le principe même d'une colocation paraissait hypothétique.

-- **Le besoin prétendu de la fille du bailleur d'emménager dans l'appartement en cause n'était pas démontré.** Des logements comparables s'étaient libérés ou allaient l'être dans un avenir proche; en

particulier, deux logements (des quatre pièces) s'étaient libérés dans le même immeuble après le congé litigieux mais n'avaient pas été proposés à la locataire en place, au motif que leur surface ne conviendrait pas à une personne seule, mais plutôt à deux personnes. Cela étant, ces logements n'avaient pas non plus été proposés à la fille du bailleur alors qu'ils correspondaient à ses critères de recherche. Certes, à l'audience du 28 mai 2021, le bailleur avait prétendu que la configuration de ces appartements ne correspondrait pas aux souhaits de sa fille, laquelle voudrait habiter le triplex de sa tante et nul autre appartement, en raison de la possibilité d'y aménager un bureau à l'entresol. Toutefois, cette justification n'avait pas été évoquée précédemment et n'emportait pas la conviction. Pour finir, vu la durée de la procédure, le prétendu besoin de la fille du bailleur n'avait plus rien d'urgent ni d'actuel.

**En somme, le bailleur avait prétexté le besoin de sa fille d'occuper l'appartement de la soeur de son épouse pour justifier la résiliation de son bail, alors que ce besoin n'était pas objectif et sérieux.** L'intérêt que le bailleur avait d'en récupérer l'usage était grossièrement disproportionné par rapport à celui de sa belle-soeur qui habitait ce logement depuis plus de vingt ans.

**3.2. Le bailleur estime que les juges cantonaux ont versé dans l'arbitraire en appréciant les preuves à disposition (art. 9 Cst.). Il tient également l'arrêt cantonal pour contraire aux art. 8 CC et 271 CO.**

4.

**4.1. 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** (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts 4A\_134/2023 du 6 mars 2024 consid. 3.1; 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 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 4A\_134/2023 précité consid. 3.1; 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).

**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 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 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

**4.2. En principe, le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation - ou le local commercial - n'est pas contraire à la bonne foi** (arrêts 4A\_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3; 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\_134/2023 précité consid. 3.2.1; 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\_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A\_128/2019 du 3 juillet 2019 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).

**4.3. 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).

**4.4. Déterminer quel est le motif du congé relève des constatations de fait** (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). **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) que le TF ne revoit qu'avec retenue;** il n'intervient que lorsque la cour cantonale 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\_134/2023 précité consid. 3.3; 4A\_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1; 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1).

5.

**En l'espèce, les griefs du recourant sont de trois ordres.**

**5.1. Au chapitre de l'arbitraire dans l'appréciation des preuves, le recourant soulève toute une série de points.** Le logement serait un triplex et non un duplex. Cela étant, la cour cantonale l'a fort bien relevé, non sans observer que dans le contrat de bail, il était désigné comme un duplex, expression que le recourant lui-même avait parfois utilisée dans ses écritures. Ne lui en déplaise, la cour cantonale n'a pas indiqué que les deux autres appartements situés dans le même immeuble qui s'étaient libérés étaient strictement identiques. Elle a simplement relevé que ces autres appartements n'avaient pas été proposés à la fille du recourant alors qu'ils correspondaient à ses critères de recherche, sachant que la configuration particulière des locaux qu'elle voudrait absolument - et que seul le triplex de sa tante revêtirait - n'emportait pas la conviction. S'agissant des déclarations de témoin que le recourant voudrait voir figurer dans l'arrêt cantonal, il s'agit d'éléments de preuve dont il faudrait encore voir quel fait régulièrement allégué en procédure ils devraient démontrer. Nulle raison de les incorporer aux faits constatés dans un arrêt. Et contrairement à ce que le recourant avance, il n'y avait aucun arbitraire à constater que le besoin de sa fille d'habiter cet appartement-là n'était pas réel, en dépit des déclarations de l'autre belle-soeur du recourant - qui habite elle aussi l'immeuble en question - ou de son gestionnaire d'immeuble, dont la cour cantonale pouvait légitimement se distancer.

Le recourant soutient à nouveau que sa fille voudrait un appartement avec une configuration spéciale: un triplex avec une pièce servant de bureau. Cela étant, la Cour de céans peine à le suivre lorsqu'il affirme que " dans les autres 4 pièces de l'immeuble concerné, il manque une pièce pour faire un bureau ". L'on ne cerne pas en effet en quoi une pièce donnée n'est pas apte à servir de bureau. Il affirme finalement que la cour cantonale aurait considéré que les autres appartements étaient à tout

le moins similaires. Rien d'arbitraire là-dedans, l'argument brandi par le recourant tenant plutôt au fait que ces appartements ne seraient pas parfaitement identiques.

Quant au fait que le recourant ait indiqué le motif sous-tendant la résiliation uniquement dans son mémoire de réponse, il n'est pas remis en cause par le recourant. La cour cantonale n'a rien constaté d'autre. Certes, elle a estimé que cette justification était intervenue tard, mais le recourant est bien emprunté d'affirmer le contraire. Ce dernier se justifie en affirmant qu'il aurait pensé que son épouse communiquerait à sa belle-soeur le motif corrélatif auparavant, mais cette explication n'a pas convaincu la cour cantonale qui n'a pas versé ce faisant dans l'arbitraire.

**Ce premier grief est donc scellé par un rejet.**

**5.2. Le recourant estime que la cour cantonale a violé l'art. 8 CC. À l'entendre, l'intimée ne serait pas en mesure de " prouver l'existence de circonstances rendant la résiliation de son bail abusive " et se serait perdue en conjectures quant aux véritables motifs de la résiliation, évoquant pêle-mêle un conflit familial ou une volonté de relouer à un tiers ou de réaliser des travaux.** En pure perte, car la cour cantonale est parvenue à une conviction tenant au fait que le motif avancé par le bailleur était un pur prétexte. Certes, elle n'a pas établi quel était le véritable motif sous-tendant la résiliation. Toutefois, son raisonnement se dessine en filigrane: qu'il relève de l'animosité, d'un conflit familial (le recourant concédant lui-même que les relations étaient tendues), de la volonté de relouer à un tiers et/ou d'augmenter le loyer, voire de toutes ces raisons conjuguées, ce motif inavoué ne pesait pas lourd devant l'intérêt de sa belle-soeur de demeurer dans cet appartement qu'elle occupait depuis plus de vingt ans.

**Dès lors que l'appréciation des preuves a convaincu la cour cantonale du fait que le motif avancé par le bailleur était un pur prétexte, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet** (ATF 141 III 241 consid. 3.2; 130 III 591 consid. 5.4).

**5.3. Pour finir, le recourant se plaint d'une violation de l'art. 271 CO.**

Si l'on saisit bien, il reproche à la cour cantonale d'avoir examiné le motif du congé en s'inspirant d'éléments qui sont survenus après la résiliation, à savoir les appartements qui se sont libérés dans l'immeuble en question. Le Tribunal fédéral ne saurait, là encore, lui donner raison. **Les faits postérieurs au congé - ici il s'agit d'ailleurs d'éléments concomitants au moment auquel la résiliation devait prendre effet - peuvent en effet parfaitement fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation** (cf. consid. 4.3 ci-dessus).

Le recourant a tort sur un second point: le moment auquel il communique le motif du congé n'est pas nécessairement sans incidence. **En effet, l'absence de motivation du congé ou une motivation lacunaire peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte** (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; 143 III 344 consid. 5.3.1).

**Pour le reste, le recourant ressasse l'argument selon lequel il était en droit de choisir un logement spécifique pour sa fille, mettant l'accent sur le fait que celle-ci avait porté son choix sur le logement de sa tante et sur le fait que les critères qui dictaient ce choix seraient objectifs et sérieux.** Il estime également que le raisonnement de la cour cantonale mènerait à une solution inadéquate, en ce sens qu'elle reviendrait à laisser sa belle-soeur rester dans son logement et à devoir se contenter de tout logement plus ou moins équivalent se libérant dans le même immeuble, et ce au détriment de sa fille qui devrait régulièrement croiser sa tante dans celui-ci. Il conteste finalement la disproportion grossière des intérêts en présence, estimant que la jurisprudence du Tribunal fédéral se limiterait aux cas de locataires d'un âge avancé et dans une situation personnelle délicate tout en ayant habité longtemps dans le même appartement. La situation de sa belle-soeur serait tout autre; à tout le moins n'aurait-elle rien allégué de spécifique à ce sujet. Ce discours est toutefois stérile. **Les limites dans lesquelles une résiliation de bail peut intervenir ont déjà été dépeintes; dans le cas présent, celle que le bailleur a notifiée à sa belle-soeur est contraire à la bonne foi. Le scénario que le bailleur a mis sur pied n'a pas leurré la cour cantonale. En brochant sur ce thème, le recourant échoue à**

**convaincre d'une quelconque illégalité.**

Ce dernier grief se voit donc rejeté. Partant, il n'est pas nécessaire de se pencher sur les développements que le recourant consacre à une éventuelle prolongation de bail à laquelle il s'oppose. Et il n'est pas non plus utile d'examiner les faits que l'intimée elle-même voudrait voir intégrés à l'arrêt puisque leur prise en compte ne changerait rien à l'issue du litige, déjà en sa faveur.

6.

Partant, le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur. Celui-ci versera à son adverse partie une indemnité à titre de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, fixés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 3'500 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 10 juillet 2024

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

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Douzals