

Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance contractuelle et dans le délai de congé prévu (consid. 4.1).

Le bailleur peut notamment résilier pour adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts, pour effectuer des travaux, pour des motifs économiques ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (consid. 4.2).

La seule limite à la liberté de résilier 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). Tel est le cas lorsque le congé 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 (consid. 4.3).

Pour déterminer si le congé est contraire à la bonne foi, il est nécessaire d'identifier le motif invoqué par le bailleur. Il faut se placer au moment où le congé a été notifié. 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 (consid. 4.4).

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. 4.5).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux

Hurni, Président, Rüedi et May Canellas.

Greffière : Mme Fournier.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Dominique Burger, avocate,
recourant,

contre

B.,

représentée par Me Romolo Molo, avocat,
intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation de bail; art. 271 CO,

recours contre l'arrêt rendu le 24 juillet 2024 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/461/2022 ACJC/951/2024).

Faits :

A.

B., locataire, loue depuis 1993 à A., bailleur, un appartement de quatre pièces et demie au 4ème étage de l'immeuble sis... à Genève.

Un nouveau contrat a été conclu le 10 juin 2009 pour une durée initiale d'une année, du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé par contrat à 11'304 fr. et les charges à 2'040 fr. par an.

La locataire a vécu dans l'appartement dans un premier temps avec son ex-mari. Depuis quinze ans, elle y vit avec son compagnon, C.

Le 3 décembre 2021, une altercation a eu lieu entre C., des voisins du deuxième étage et les époux D. habitant l'immeuble. Selon les rapports de police, C. reprochait à des voisins d'avoir bloqué l'ascenseur, l'épouse D.D. s'était interposée et C. lui avait demandé de "fermer sa bouche" en utilisant des termes grossiers; cette dernière l'avait alors traité d'antisémite. L'époux E.D., était ensuite allé frapper à la porte de C., la situation s'était envenimée et E.D. accusait C. de l'avoir frappé au visage et de l'avoir insulté.

E.D. a déposé une plainte pénale à l'encontre de C. pour voies de fait et injure; ce dernier a déposé plainte pénale contre E.D. pour diffamation et contre l'épouse de celui-ci pour injure.

C. a été reconnu coupable de voies de fait, par ordonnance pénale du 25 janvier 2022, contre laquelle il a formé opposition avant de la retirer, ce dont le Tribunal de police a pris acte par jugement du 16 avril 2023. Une décision de non-entrée en matière a été prononcée concernant l'infraction d'injure. L'épouse D.D. a été condamnée pour injure par ordonnance pénale du 25 janvier 2022. Le même jour, une ordonnance de non-entrée en matière a été rendue sur la plainte déposée par C. contre E.D.

Le 10 décembre 2021, F., habitant l'immeuble, a signalé à la régie qu'elle ne se sentait plus en sécurité en quittant son appartement, sachant qu'elle pouvait rencontrer C. Elle a demandé d'agir pour l'expulser de l'immeuble et a ajouté qu'un ancien locataire avait déjà quitté l'immeuble à cause du comportement de celui-ci.

Par avis officiel du 21 décembre 2021, la régie a résilié le bail de la locataire pour le 30 juin 2022, au motif pris de l'altercation du 3 décembre 2021 et de différents incidents relayés à la régie.

B.

B.a. Par requête du 13 janvier 2022, déclarée non conciliée puis portée devant le Tribunal des baux et loyers de Genève, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans et à la possibilité de résilier le bail pendant la prolongation moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 30 septembre 2022, le bailleur a conclu à la validité du congé, au refus d'une prolongation de bail et à l'évacuation de la locataire.

La locataire a produit des attestations de sept voisins confirmant entretenir de bons rapports avec elle et son compagnon, un certificat médical attestant de sa santé fragile et des conséquences néfastes d'un éventuel déménagement sur son état de santé ainsi que des preuves de recherches de logement. Différents témoins ont été entendus.

Par jugement du 11 octobre 2023, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé signifié le 21 décembre 2021 et débouté les parties de toutes autres conclusions. Les premiers juges ont estimé en substance que les circonstances de l'altercation n'étaient pas claires et que le déroulement de celle-ci était flou, des propos ayant été tenus de part et d'autre, dont certains avaient été probablement exagérés. De plus, personne n'avait été témoin de coup ni n'avait entendu d'injures échangées entre E.D. et C.. Au vu des circonstances, ils ont retenu que le bailleur aurait dû contacter C. afin d'entendre sa version des faits et le mettre en garde avant de résilier le bail.

B.b. Par arrêt du 24 juillet 2024, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel formé par le bailleur. Ses motifs seront évoqués dans les considérants en droit qui suivront, dans la mesure utile à la discussion des griefs du recourant.

C.

Le bailleur forme un recours en matière civile en concluant principalement à l'annulation de l'arrêt du 24 juillet 2024, à ce qu'il soit dit que le congé du 21 décembre 2021 est valable, que soit refusée toute prolongation de bail en faveur de la locataire et que celle-ci soit condamnée à évacuer immédiatement de sa personne, de tout bien et tout tiers dont elle est responsable, l'appartement en cause.

Dans sa réponse, l'intimée conclut principalement au déboutement du recourant de toutes ses conclusions. La cour cantonale, pour sa part, se réfère à son arrêt.

Les parties ont encore répliqué et dupliqué.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment en ce qui a trait au respect du délai (art. 100 al. 1 LTF cum art. 45 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) et à la valeur litigieuse minimale en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traitera toutefois que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2; 140 III 86 consid. 2). Dès lors qu'une question est discutée, il n'est 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 procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4; 139 I 229 consid. 2.2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 143 I 310 consid. 2.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit 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 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 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 elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). 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). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

3.

Le litige porte sur la validité de la résiliation de bail signifiée par le bailleur à la locataire le 21 décembre 2021.

La cour cantonale a constaté que le motif du congé résidait dans le comportement reproché au compagnon de la locataire, le 3 décembre 2021. Après avoir rappelé les motifs qui avaient conduit les premiers juges à donner raison à la locataire, **les juges cantonaux ont observé que le bailleur n'avait pas formulé de reproche par le passé contre la locataire et son compagnon depuis trente ans, respectivement quinze ans, de sorte que celui-ci ne pouvait pas se fonder uniquement sur la version des faits de certains habitants de l'immeuble, contrairement à ce qu'il soutenait à tort.** Ceci était corroboré par le fait que sept autres voisins avaient attesté n'avoir rencontré aucun problème avec eux. **Le seul autre incident figurant à la procédure était la prétendue menace de mort proférée par C. à l'encontre de G. - ancien locataire de l'immeuble - en raison du bruit des enfants dans l'appartement de ce dernier après 22 heures. Or, si le prénommé avait témoigné avoir été terrorisé puis avoir déménagé en raison de cet incident, il n'en demeurerait pas moins qu'il avait quitté l'immeuble plus d'un an après cet événement, également pour le motif de la taille de son logement;** et sa déclaration selon laquelle C. lui aurait montré une cicatrice sur son abdomen pour l'intimider était sujette à caution puisqu'à teneur de la photo produite par la locataire, il n'aurait pas de cicatrice. **Enfin, tous les voisins entendus par le Tribunal avaient confirmé ne pas avoir rencontré de problème avec la locataire et son compagnon, hormis les deux épisodes susmentionnés.** Bien que F. ait déclaré de ne pas se sentir en sécurité depuis l'altercation du 3 décembre 2021, elle avait confirmé n'avoir jamais eu de problème avec C. Les époux D. avaient par ailleurs déclaré à la police n'avoir jamais vu celui-ci avant cette altercation. H. avait déclaré au Tribunal ne pas l'avoir vu après celle-ci. Quant à l'arrêt de la Cour de justice de Genève brandi par le bailleur à l'appui de son appel, les faits de l'affaire en question n'étaient pas comparables. **En définitive, les juges cantonaux ont retenu que C. n'avait pas causé de problème à son voisinage, à l'exception de l'épisode du 3 décembre 2021 pour lequel il avait été reconnu coupable de la seule infraction de voies de fait. Ils ont finalement observé que, même s'il ne leur appartenait pas d'établir la culpabilité pénale du compagnon de la locataire, il n'en demeurerait pas moins que le congé était inutilement rigoureux et donc pas digne de protection. En définitive, ils ont dès lors confirmé le jugement de première instance.**

Le recourant dénonce une violation de l'art. 271 CO. Il affirme que "le motif du congé [...] réside dans le comportement reproché au compagnon de la locataire lors de l'incident du 3 décembre 2021 et par le passé, ainsi qu'aux conséquences de ce dernier sur la tranquillité et le sentiment de sécurité au sein de l'immeuble" (cf. recours, p. 9). Le compagnon de la locataire, qu'il qualifie de "personne irascible" qui "ne se contrôle[rait] plus lorsqu'[il] est en colère" de sorte "qu'une nouvelle altercation pourrait ainsi survenir à tout moment", aurait "un comportement agressif" lequel aurait "pu être constaté à plusieurs reprises" et serait à l'origine "d'une mésentente grave entre locataires et d'un climat de peur au sein de l'immeuble". À son sens, le locataire a, à tout le moins, manqué d'égards envers "les habitants de son immeuble" de sorte que le recourant avait un intérêt légitime à la résiliation du bail. Il tente un parallèle avec un autre arrêt de la Cour de justice du canton de Genève dans une affaire qu'il estime comparable et en déduit que la résiliation de bail, dont il souligne qu'il s'agissait d'une résiliation ordinaire, n'était pas contraire à la bonne foi.

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).

4.2. 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_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.2; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 non publiés in ATF 143 III 15; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) **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).

4.3. 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).

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 (arrêt 4A_18/2016 précité consid. 3.3). **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 du 3 juillet 2019 consid. 2; 4A_475/2015 précité consid. 4.2).

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 fausse 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).

4.4. 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).

4.5. 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 Tribunal fédéral 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 du 6 mars 2024 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, le recourant ne se prévaut pas d'arbitraire dans l'appréciation des preuves lorsqu'il taxe le compagnon de la locataire de personne irascible, incapable de contrôler ses nerfs, faisant prétendument régner la peur au sein de l'immeuble. Rien de tel n'a été constaté par l'arrêt cantonal qui relève, tout au contraire, que ledit compagnon n'a pas causé de problème à son voisinage à l'exception de l'épisode du 3 décembre 2021; cet épisode excepté, tous les voisins entendus par le tribunal avaient confirmé ne pas avoir rencontré de problème avec la locataire et son compagnon. **Les autres éléments de fait sur lesquels le recourant voudrait faire fond n'ont pas été constatés dans l'arrêt cantonal et le recourant n'affirme pas les avoir allégués en procédure, ce qui scelle toute amorce de grief, en réalité inexistante.**

Quant aux conséquences qu'il y a lieu de tirer de l'épisode du 3 décembre 2021, la Cour de justice a déclaré que celui-ci ne permettait pas à lui seul de résilier le contrat de bail d'une locataire qui vivait dans cet appartement depuis trente ans. Le Tribunal fédéral n'a nulle raison de substituer sa propre appréciation à celle de la cour cantonale qui ne s'est pas écartée des règles communément admises en cette matière, ne s'est pas appuyée sur des faits dépourvus de pertinence et n'a pas tenu compte d'éléments qu'elle aurait dû expurger de son raisonnement. C'est vainement que le bailleur plaide que le résultat serait manifestement injuste, puisque le tableau qu'il brosse de la situation ne correspond pas à celui reproduit dans l'arrêt cantonal.

Finalement, le parallèle qu'il tente de tracer avec une autre affaire jugée par la Cour de justice genevoise (ACJC/720/2020 du 29 mai 2020) est tout aussi vain, puisque l'état de fait est substantiellement différent, malgré ses tentatives de démontrer le contraire.

Partant, l'arrêt entrepris ne consacre aucune violation de l'art. 271 CO.

6.

En définitive, 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 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 2 mai 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

La Greffière : Fournier