

Au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le bailleur, qu'il soit une personne physique ou morale, peut légitimement motiver la résiliation pour un **besoin personnel ou par l'intention d'attribuer les locaux loués à un tiers** (p.ex. ami, relation d'affaires, employé) (consid. 3.1).

Si le **congé est annulable** en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO, seul **un besoin urgent du bailleur ou de proches parents ou alliés** peut entrer en considération (art. 271a al. 3 let. a CO). Une **société anonyme** – faute de famille – **ne peut dès lors obtenir une telle dérogation**. En matière de prolongation, le **besoin personnel d'un actionnaire** de la société bailleuse est **pris en considération**, mais dans une **moindre mesure** par rapport à la situation où le bailleur est une personne physique (consid. 3.2).

#### Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

#### Participants à la procédure

X.,  
demandeur et recourant,

#### *contre*

A.,  
B.,  
C. Sàrl,  
D. Sàrl,  
E. Sàrl,  
F. Sàrlet  
G. SA,  
tous représentés par Me Christophe Gal,  
défendeurs et intimés.

#### Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre les arrêts rendus le 20 novembre 2017 (ACJC/1477/2017) et le 11 février 2019 (ACJC/190/2019) par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

#### Faits :

A.

A., B., C. Sàrl, D. Sàrl, E. Sàrl, F. Sàrl et G. SA sont propriétaires en main commune, sous le régime de la société simple, de onze appartements dans un bâtiment d'habitation du quartier de l'Aubépine à Genève. Quatre autres appartements ont d'autres propriétaires. Z. est administratrice et actionnaire unique de G. SA.

X. habite le bâtiment depuis 1986. Il occupe actuellement, depuis le 1er septembre 2008, un appartement de trois pièces au deuxième étage; ce logement lui est remis à bail par les propriétaires en main commune. Le loyer mensuel s'élève à 950 fr., frais accessoires en sus.

De 1986 à 2015, les propriétaires ont salarié X. en qualité de concierge du bâtiment. Dans un but d'économie, ils ont ensuite confié les travaux d'entretien à une entreprise externe.

Le 30 octobre 2015, usant d'une formule officielle, les propriétaires ont résilié le bail de X. avec effet au 31 janvier 2016. Ce congé était motivé par le besoin personnel de Z..

B.

Le 12 février 2016, X. a ouvert action contre les propriétaires devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A titre principal, il concluait à l'annulation du congé; à titre subsidiaire, il réclamait la prolongation judiciaire du contrat pour une durée de quatre ans.

Les défendeurs ont conclu au rejet de l'action et ils ont intenté une action reconventionnelle : le demandeur devait être condamné à évacuer l'appartement et les défendeurs devaient être autorisés à requérir l'évacuation forcée sous contrainte de la force publique; le demandeur devait de plus être condamné à payer une indemnité mensuelle de 950 fr. jusqu'à l'évacuation.

Le demandeur a conclu au rejet de l'action reconventionnelle.

Le tribunal a interrogé les parties ou leurs représentants et il a recueilli divers témoignages. Il s'est prononcé le 20 février 2017. Accueillant l'action principale, il a annulé le congé; il a rejeté l'action reconventionnelle.

C.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 20 novembre 2017 sur l'appel des défendeurs. Elle a partiellement accueilli cet appel et constaté la validité du congé avec effet au 31 janvier 2016. La cour a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et jugement sur les conclusions subsidiaires tendant à la prolongation du contrat.

Le demandeur a déféré cet arrêt au Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le tribunal a déclaré ce recours irrecevable au motif que les conditions d'un recours exercé séparément contre une décision incidente n'étaient pas accomplies (arrêt 4A\_22/2018 du 28 mars 2018).

D.

Le Tribunal des baux et loyers a rendu un deuxième jugement le 6 août 2018. Il a accordé au demandeur une unique prolongation du contrat pour la durée de trois ans, venant à échéance le 31 janvier 2019. Il a derechef rejeté l'action reconventionnelle.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 11 février 2019 sur l'appel du demandeur. Elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement.

E.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur requiert le Tribunal fédéral d'annuler les deux arrêts successifs de la Cour de justice et d'annuler le congé; à titre subsidiaire, il réclame la prolongation du contrat pour une durée de quatre ans.

Invités à prendre position sur une demande d'effet suspensif jointe au recours, les défendeurs ont déclaré s'en rapporter à justice; ils n'ont pas été invités à répondre au recours.

La Présidente de la Ire Cour de droit civil a donné effet suspensif au recours par ordonnance du 12 avril 2019.

Considérant en droit :

1.

Le plus récent arrêt de la Cour de justice est une décision finale susceptible de recours selon l'art. 90 LTF. L'arrêt du 20 novembre 2017 est une décision incidente qui peut être attaquée avec cette décision finale en vertu de l'art. 93 al. 3 LTF. Pour le surplus, les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont manifestement satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

2.

A titre principal, la contestation porte sur l'annulation du congé signifié avec effet au 31 janvier 2016.

**Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi.** Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 p.

497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). **La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté** (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92/93; ATF 140 III 496 et 138 III 59, *ibid.*).

Pour le surplus, chacun des cocontractants est en principe libre de mettre fin à un bail à loyer de durée indéterminée conformément à l'art. 266a al. 1 CO, c'est-à-dire en observant les délais et termes de résiliation légaux ou convenus. **L'art. 271 al. 1 CO ne tend pas à supprimer la liberté du bailleur de résilier le contrat, mais seulement à protéger le locataire contre d'éventuels abus de cette liberté.** 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 p. 497), ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce que ce contrat prenne fin (arrêt 4A\_19/2016 du 2 mai 2017, consid. 2.2). Sous réserve d'une éventuelle disproportion grossière des intérêts en présence, une pesée de ces intérêts n'intervient qu'au stade de la prolongation du contrat, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'art. 272 CO (arrêt 4A\_475/2015 du 19 mai 2016, consid. 4.2 i.f. et 4.4 i.f.).

3.

Selon l'arrêt de la Cour de justice du 20 novembre 2017, le congé litigieux est motivé par le besoin de procurer un logement à Z., actionnaire unique de l'une des sociétés propriétaires. Le demandeur conteste que ce besoin, supposé établi, soit un motif concluant au regard de l'art. 271 al. 1 CO; il soutient au contraire que dans l'appréciation régie par cette disposition, « le besoin propre d'une actionnaire [de la société bailleuse] ne peut être pris en compte que de manière très restrictive ».

3.1. Dans un arrêt de 2006, le Tribunal fédéral a certes jugé que dans l'appréciation des circonstances d'un congé, **le besoin d'attribuer le logement à une personne physique autre que le locataire actuel, invoqué comme motif de ce congé, n'a pas la même portée selon que cette personne est elle-même et directement partie au contrat de bail à loyer, ou qu'elle est seulement l'actionnaire unique d'une société anonyme partie au contrat** (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 et 3.5 p. 745). Dans cette affaire, devant l'autorité de conciliation, les locataires avaient passé une transaction avec la personne physique, et ainsi accepté le congé moyennant une prolongation du bail; ils croyaient par erreur que cette personne était propriétaire du logement loué et partie au contrat, alors qu'en réalité, elle détenait le logement par l'intermédiaire d'une société anonyme. Devant le Tribunal fédéral, les locataires ont obtenu la rescision de cette transaction. Le Tribunal fédéral ne s'est pas prononcé sur la validité du congé.

**Il demeure qu'au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le bailleur - personne physique ou personne morale - peut légitimement avancer l'intention d'attribuer les locaux loués à un tiers, tel qu'un ami, une relation d'affaires ou un employé** (Peter Burkhalter et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n° 32 ad art. 271 CO; RICHARD BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, 1991, p. 179 nos 214 et 215), car toute espèce de motif est en principe admissible, et, *a priori*, il n'y a pas d'abus à résilier le contrat pour le terme légal ou convenu (Burkhalter et al., *op. cit.*, nos 25 à 27 ad art. 271 CO; Philippe Conod, in *Droit du bail à loyer*, 2010, n° 3 ad art. 271 CO; PETER Higi, in *Commentaire zurichois*, 1996, nos 58 et 59 ad art. 271 CO). La loi ne fait pas référence, ici, à un besoin personnel du bailleur ou de ses proches parents ou alliés. **Une société anonyme peut donc vouloir attribuer les locaux à son actionnaire, ou à une autre personne liée à celui-ci, aussi bien qu'à d'autres tiers.**

3.2. Dans l'hypothèse particulière où le **congé paraît annulable selon l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO**, parce que le bailleur l'a signifié alors qu'un procès était en cours entre les parties, ou moins de trois ans après la fin d'un procès terminé à l'avantage du locataire, le juge doit encore examiner si ce congé répond à un **besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés**. C'est ce que prévoit l'art. **271a al. 3 let. a CO**. Dans l'affirmative, le bailleur échappe à l'annulation du congé. Selon le texte légal, le bailleur ne peut alors invoquer que son propre besoin ou celui de membres de sa famille (Barbey, *op. cit.*, p. 156 n° 145; Higi, *op. cit.*, n° 190 ad art. 271a CO), à l'exclusion de celui d'autres tiers. **Une société anonyme n'a pas de famille et il est donc très douteux qu'en position de bailleuse, elle puisse obtenir ce qui est une dérogation au régime ordinaire** (Higi, *loc. cit.*, n° 191, se prononce pour la négative).

Enfin, si le congé n'est pas annulable, le juge doit envisager - d'office s'il n'est pas saisi de conclusions topiques (art. 273 al. 5 CO) - une prolongation du bail; selon l'art. 272 al. 2 let. d CO, il prend alors en considération, parmi d'autres circonstances, un éventuel besoin personnel du bailleur ou de ses proches parents ou alliés. Dans les deux hypothèses, qu'un besoin réellement personnel du bailleur soit avéré ou non (Burkhalter et al., *op. cit.*, n° 48 ad art. 272 CO; David Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, ch. 3.9 p.

1007; Peter Zihlmann, Das Mietrecht, 2e éd., 1995, p. 235/236), **accorder une prolongation et en fixer la durée dépendent de toute manière d'une pesée des intérêts en présence** (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123). **En doctrine, il est donc admis que le besoin propre d'un actionnaire de la société bailleresse, ou celui d'un membre de sa famille, puisse influencer le jugement relatif à la prolongation, mais seulement dans une moindre mesure par rapport à la situation où le bailleur est une personne physique** (Burkhalter et al., op. cit., n° 47 ad art. 272 CO; Lachat, op. cit., p. 1009; Conod, op. cit., n° 41 ad art. 272 CO). Cela rejoint ce que le Tribunal fédéral a jugé en 2006. Un auteur exclut le besoin de l'actionnaire (Higi, op. cit., n° 194 ad art. 272 CO), apparemment parce que les art. 261 al. 2 let. a, 271 al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO font référence au même concept du besoin personnel (Higi, loc. cit., n° 191; ATF 118 II 50 consid. 3 p. 52), mais l'approche de cet auteur méconnaît que cette dernière disposition, à la différence des deux autres, n'énumère pas limitativement les circonstances à prendre en considération.

3.3. En l'espèce, l'art. 271a al. 3 let. a CO est hors de cause. L'art. 272 al. 2 let. d CO ne régit que la prolongation du bail et cette prolongation a d'ailleurs été accordée; seule sa durée est encore litigieuse. Le congé ne pourrait être annulé qu'en application de l'art. 271 al. 1 CO, or comme on vient de le voir, cette disposition-ci ne fait pas référence à un besoin personnel du bailleur ou de ses proches parents ou alliés. **Sous les points de vue de la bonne foi ou de la protection contre l'abus de droit, le dessein de procurer un logement à Z., actionnaire unique de l'une des sociétés propriétaires et bailleresses, ne revêt aucune signification défavorable.**

4.

Au surplus, le demandeur conteste que le congé litigieux soit réellement motivé par le besoin de procurer un logement à Z.; en vérité, selon ses affirmations, les bailleurs souhaitent retirer de l'appartement un revenu plus important que le loyer actuellement perçu et le congé ne répond qu'à des « raisons économiques ».

Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; 115 II 484 consid. 2b p. 486), de sorte que, sous réserve du contrôle restreint prévu par les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, ce point échappe à l'examen du Tribunal fédéral. Les déductions opérées ou à opérer sur la base d'indices - tels que des faits postérieurs au congé, propres à en dénoter rétrospectivement le motif (cf. arrêts 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013, consid. 2.3, et 4A\_623/2010 du 2 février 2011, consid. 2.4) - relèvent elles aussi de la constatation des faits (ATF 117 II 256 consid. 2b p. 258; 136 III 486 consid. 5 p. 489; 128 III 390 consid. 4.3.3 in fine p. 398).

Les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF habilite le Tribunal fédéral à compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 136 II 489 consid. 2.8 p. 494). Au reste, en vertu de l'art. 105 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral est lié par les constatations de l'autorité précédente.

Le demandeur se plaint d'une appréciation prétendument arbitraire des preuves et indices propres à établir le motif du congé. Il discute méthodiquement et en détail chacune des dépositions présentes au dossier, et il en propose sa propre interprétation. Le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points il reproche réellement à la Cour de justice, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou d'être parvenue à des constatations absolument insoutenables. L'argumentation ainsi développée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence ci-mentionnée relative à l'art. 97 LTF.

5.

A titre subsidiaire, la contestation porte sur la prolongation du bail. Celle-ci n'est plus litigieuse dans son principe mais seulement dans sa durée: le demandeur persiste à réclamer une prolongation de quatre ans alors que selon l'arrêt de la Cour de justice du 11 février 2019, arrêt qui confirme le deuxième jugement du Tribunal des baux et loyers, il n'obtient qu'une prolongation de trois ans.

**5.1. Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas.** Dans cette limite

de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. **Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, soit notamment la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il tient compte de la situation présente au moment de son prononcé (arrêt 4A\_673/2014 du 24 février 2015, consid. 3.2), telle qu'elle ressort des faits allégués et prouvés conformément aux règles du procès civil.

Le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec retenue une décision de dernière instance cantonale prise dans l'exercice du pouvoir d'appréciation. Le tribunal intervient lorsque le prononcé s'écarte sans raison des règles établies en la matière par la doctrine et la jurisprudence, ou lorsqu'il repose sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'il méconnaît des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions d'appréciation qui aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 143 III 261 consid. 4.2.5 i.f. p. 269; 138 III 252 consid. 2.1 p. 254; 137 III 303 consid. 2.1.1 p. 305).

5.2. Le Tribunal des baux et loyers a pris en considération que le demandeur habite le bâtiment depuis de très nombreuses années, que ses revenus sont modestes, et qu'il a allégué avoir cherché un autre logement mais qu'il n'a pas prouvé ses recherches. Le tribunal a également pris en considération que le besoin de Z. n'est pas urgent car celle-ci peut habiter une villa qui lui appartient. Selon l'appréciation du tribunal, ces circonstances justifient une prolongation unique de trois ans.

Le demandeur a appelé du jugement et allégué un fait nouveau: depuis le 1er juillet 2018, un autre appartement est disponible dans le bâtiment, aussi au deuxième étage, et parmi les propriétaires en main commune, il revient aussi à G. SA d'attribuer cet appartement. Les défendeurs ont fait savoir que Z. destine ce logement à son fils et à la famille de ce dernier.

Même en admettant que l'actionnaire de G. SA puisse s'installer dans cet appartement nouvellement disponible plutôt que dans celui actuellement occupé par le demandeur, la juridiction cantonale peut accorder une prolongation limitée à trois ans sans abuser de son pouvoir d'appréciation. Cette durée semble en effet suffire à permettre le relogement d'une personne seule, même dépourvue de ressources importantes. Il n'est donc pas nécessaire de discuter les motifs pour lesquels la Cour de justice retient que l'on ne peut pas attendre de Z. qu'elle s'installe dans l'appartement récemment libéré au deuxième étage.

6.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Les adverses parties n'ont pas été invitées à répondre au recours et il ne leur sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

Le demandeur acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 3 juillet 2019

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin