

# **GE\_GERICHTE ACJC/119/2021 vom 1. Februar 2021**

GE Cour de justice, 2021-02-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_119\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_119_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/119/2021 du 1 février 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/119/2021 del 1 febbraio 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel de l'objet litigieux, charges comprises, s'élève à 16'128 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par

- 13/24 -

C/15789/2017 l'art. 271a al.

#### **E. 1.2**

L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al.1 CPC, en tenant compte de la suspension de délai de l'art. 145 al. 1 let. c CPC), de sorte qu'il est recevable.

#### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits de sorte que la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

#### **E. 1.4**

La procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer (art. 243 al. 2 let. c CPC). La maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 2**

Les appelants ont produit de nouvelles pièces.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

### **E. 2.2**

En l'occurrence, tous les titres déposés par les appelants portent sur des faits survenus postérieurement à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger, de sorte qu'ils sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

### **E. 3**

En premier lieu, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus, ainsi que leur droit à la preuve, en refusant d'ordonner un transport sur place, l'apport de la procédure administrative interrompue par la bailleresse auprès du DALE, l'audition des témoins E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, et concluent, à nouveau en appel, à ce que la Cour ordonne ces mesures d'instruction.

### **E. 3.1**

Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la

- 14/24 -

C/15789/2017 décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2). Le droit d'être entendu impose par ailleurs au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité de recours d'exercer un contrôle efficace (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 142 II 154 consid. 4.2). Pour les prétentions fondées sur le droit civil fédéral, le droit de faire administrer des preuves suppose que le fait à prouver soit pertinent (art. 150 al. 1 CPC), que ce fait ne soit pas déjà prouvé, que le moyen de preuve proposé soit adéquat et nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée régulièrement selon les formes et délais prescrits par la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2, 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_789/2016 du 9 octobre 2018 consid. 3.1; 4A\_159/2016 du 1er décembre 2016 consid. 2.1; 5A\_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3). Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2 et les références). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins implicitement ressortir de la décision les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a in JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5P\_322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, non publié in ATF 128 III 4 consid. 3.5). Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave

peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêt 5A\_897/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 a contrario). Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC

- 15/24 -

C/15789/2017 ou, dans certains cas qui n'entrent pas en considération ici, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références). Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les références). L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_11/2014 du 3 juillet 2014 consid. 2.2; 4A\_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

### **E. 3.2**

En l'espèce, la conclusion tendant à ce que le Tribunal, ou la Cour, procède à une inspection locale de la chose louée doit être rejetée du fait que le moyen de preuve n'est pas de nature à influencer sur le sort du litige. En effet, une telle inspection ne serait pas susceptible d'amener des éléments qui ne figurent pas déjà au dossier.

Il n'y a pas non plus lieu d'ordonner l'apport de la procédure administrative d'octroi de l'autorisation de construire interrompue par l'intimée, dans la mesure où son contenu ne pourrait servir qu'à émettre des hypothèses quant au caractère réalisable ou non du projet de travaux de l'intimée. La procédure n'ayant pas été menée jusqu'au bout, aucune décision définitive n'a été prise par le département cantonal compétent.

Pour les mêmes motifs, l'audition du témoin F\_\_\_\_\_ n'apporterait pas plus d'éléments pertinents pour l'issue du litige. La question relative au retrait de la demande d'autorisation de construire et de son éventuel impact sur l'issue du litige sera examinée ci-après.

Enfin, dans la mesure où les appelants allèguent eux-mêmes que les travaux finalement effectués dans l'appartement des époux E\_\_\_\_\_ ne sont pas identiques à ceux sur lesquels portait la demande d'autorisation de construire de la bailleuse pour leur appartement, l'audition de ces voisins n'apporterait pas non plus d'éléments déterminants quant à l'issue du litige, quand bien même ils seraient restés dans leur logement durant l'exécution des travaux. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté les conclusions des appelants portant sur les mesures d'instruction complémentaires précitées. Il n'y a donc pas lieu d'y procéder en appel.

#### **E. 4.1**

Les appelants font valoir un deuxième grief portant sur la constatation des faits, telle qu'opérée par le Tribunal, qu'ils désignent comme imprécise et incomplète. Ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir retenu leurs allégués et les pièces produites relativement au caractère irréalisable car non autorisable du projet de travaux invoqué par la bailleuse à l'appui du congé. Selon eux, ledit projet, en ce qu'il portait notamment sur une permutation de la cuisine et d'une chambre, n'aurait pas pu être autorisé. Par ailleurs, les travaux entrepris chez les voisins, notamment les époux E\_\_\_\_\_, n'avaient pas intégré une telle permutation et avaient été exécutés en la présence des locataires, ce que le Tribunal n'avait pas retenu. Les appelants contestent par ailleurs certains faits retenus à tort selon eux par le Tribunal, à savoir le fait que leur maison située sur France serait inhabitable et ne leur permettrait pas de s'y loger durant la durée prévue des travaux dans leur appartement, le fait que les travaux qui ont motivé le congé litigieux soient les mêmes que ceux dont ils avaient été informés en 2007, ainsi que le caractère vétuste du logement qu'ils ont eux-mêmes entretenu et rénové, ce qui rendrait inutile toute une partie des travaux envisagés. Aussi, le motif du congé se révélait être un prétexte, ce qui devait conduire à son annulation.

#### **E. 4.2**

Dans la mesure où elle dispose du pouvoir de revoir les faits en appel, la Cour prendra en considération les allégués des appelants portant sur la constatation des faits opérée par le Tribunal au fur et à mesure des développements qui suivent sur la question de fond, à savoir la validité du congé.

#### **E. 5**

Le troisième grief des appelants vise l'application de l'art. 271 CO. Ils soutiennent que le congé notifié le 21 juin 2017 l'a été sur la base d'un motif mensonger, soit d'un prétexte, et doit partant être annulé.

#### **E. 5.1**

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). Dans ce cadre, le motif de la résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles

novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 consid. 2.3; 4A\_64/2010 consid. 2.2). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2; 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie et qui doit motiver le congé a seulement le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1.; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 consid. 4.2).

La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire; à défaut, il est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral

- 18/24 -

C/15789/2017 4A\_19/2016 consid. 4.1.1). Il en est de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.1).

Si le locataire quitte les lieux durant les travaux pour ne réintégrer l'appartement qu'une fois les travaux terminés, la réalisation des travaux n'est pas rendue plus compliquée; dans une telle situation, la question d'un congé abusif peut se poser. Mais il convient de se référer à la situation prévalant au moment du congé pour déterminer s'il est abusif. Un congé abusif ne se conçoit dès lors que si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le moment venu, le locataire irait se loger ailleurs le temps que les travaux soient terminés. Il faut d'une part que le locataire ait pris l'engagement avant la résiliation; un engagement ultérieur ne saurait a posteriori transformer un congé licite en un congé abusif. Il faut d'autre part que l'engagement soit sérieux; on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire, sauf à rendre illusoire la possibilité de résilier le bail en vue de procéder à des travaux importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_126/2012 du 3 août 2012 consid. 4.2).

Le propriétaire n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent indispensables et urgents pour agir. La volonté déclarée d'entreprendre des travaux qui ne sont objectivement pas nécessaires peut éventuellement être l'un des indices que le motif invoqué n'est pas le vrai motif. Mais il appartient alors au locataire de l'alléguer et de le démontrer - cas échéant avec la collaboration du bailleur. En revanche, il revient au bailleur de prouver que les travaux sont urgents dans la mesure où il entend s'opposer à une demande de prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.3).

## **E. 5.2**

En l'espèce, le motif invoqué à l'appui du congé notifié le 21 juin 2017 réside dans la volonté de l'intimée d'effectuer d'importants travaux dans l'appartement des appelants, ce qui leur a été indiqué dès le début de la procédure. Les appelants remettent en question la réalité de cette volonté. Ils soutiennent que le projet de travaux, en ce qu'il impliquait une permutation de pièces et l'ouverture de la cuisine n'aurait jamais pu être autorisé par le DALE. Cette impossibilité objective rendait le projet de l'intimée illusoire, ce dont celle-ci était consciente puisqu'elle a retiré sa demande d'autorisation de construire.

- 19/24 -

C/15789/2017 L'intimée a en effet renoncé à sa demande d'autorisation de construire telle que déposée en février 2018 et n'a pas formé de nouvelle demande depuis ce retrait intervenu en novembre 2018. Les parties s'opposent sur les raisons qui ont conduit la précitée à renoncer à sa demande d'autorisation de construire. Cela étant, on ne peut pas tirer de cette renonciation le fait que l'intimée aurait convenu du caractère illusoire de son projet, ni que sa volonté de faire exécuter des travaux de rénovation importants était mensongère. Le caractère non réalisable d'une partie du projet de travaux de l'intimée, à savoir la permutation de deux pièces et l'ouverture de la cuisine n'impliquait pas que l'autorisation de construire n'aurait pas pu lui être délivrée si elle avait renoncé à la partie des travaux envisagés qui se serait avérée non autorisable. Son retrait de la demande initiale d'autorisation de construire ne démontre pas en soi qu'elle n'avait pas l'intention d'entreprendre d'importants travaux de rénovation dans l'appartement lors de la notification du congé. Au contraire, cette volonté est corroborée par le fait que le dernier appartement de l'immeuble à ne pas avoir subi les travaux en question est celui des appelants, ce que ces derniers n'ont pas contesté. En outre, la décision relative au type de travaux de rénovation à entreprendre appartient à l'intimée, selon la jurisprudence rappelée plus haut. En ce qui

concerne la demande d'autorisation de construire, elle comprenait en tous cas la réfection des menuiseries et la pose d'un nouvel agencement de cuisine, la réfection complète des installations électriques, la réfection complète des installations sanitaires, la réfection des carrelages de la cuisine et de la salle de bain et la réfection complète des peintures. Les différents témoins entendus par le Tribunal ont confirmé la réalité et la qualité des travaux entrepris dans les différents appartements de l'immeuble et des devis établis en ce qui concerne le logement des appelants. Ces témoins de même que les pièces produites permettent de retenir que les travaux qui ont motivé le congé litigieux ne sont pas les mêmes que ceux dont les locataires avaient été informés en 2007; ils en sont en partie les suites (raccordement de colonnes). Les représentants des divers corps de métier qui ont été auditionnés ont indiqué que les mêmes travaux de rénovation étaient entrepris depuis de nombreuses années dans les différents logements. Ils ont également déclaré que la présence des locataires durant ce type de travaux était parfois possible – sauf pour les travaux de chapes qui devaient durer un mois, mais avec des nuisances qui impliquaient qu'ils devaient faire preuve de souplesse. Il a également été confirmé que les travaux avaient été exécutés dans différents logements lors de vacance des locataires, voire de rocade lorsque des appartements étaient libres.

- 20/24 -

C/15789/2017 Le fait que les travaux entrepris chez les voisins, notamment les époux E\_\_\_\_\_, n'aient pas intégré de permutation de pièces et aient été exécutés en la présence des locataires n'est pas déterminant pour l'issue du litige, comme constaté plus haut (cf. consid. 3.2). Ce fait n'est en effet pas de nature à établir que la volonté de faire partir les appelants n'est pas véritablement fondée sur l'intention de la bailleresse d'effectuer d'importants travaux dans leur logement. Tout au plus peut-il constituer un indice du fait que la bailleresse n'a pas souhaité traiter de la même manière les appelants et leurs voisins. Le fait que le locataire ait déclaré en audience que leur maison située sur France serait difficilement habitable n'est pas déterminant pour admettre un refus de leur part de quitter les lieux ou d'aller s'y loger durant la durée prévue des travaux dans leur appartement. Toutefois, il n'est pas contestable que les rapports que les appelants ont entretenus depuis au moins 2007 avec l'administrateur de la société bailleresse, de même qu'avec la régie, n'étaient pas exempts de conflits. Bien qu'on ne puisse tenir pour établi que les locataires ont toujours été à l'origine des difficultés rencontrées, force est de constater, à teneur des nombreux échanges de correspondance produits, qu'ils ne font pas preuve d'une souplesse particulière lorsqu'il s'agit de faciliter l'accès à leur logement en vue de l'exécution de travaux ou de toute autre démarche. Il apparaît ainsi compréhensible que l'intimée n'ait pas pris contact avec eux pour leur demander s'il leur était possible de quitter les lieux pendant plusieurs semaines en vue de l'exécution des travaux projetés, avant l'envoi de la résiliation. On ne peut pas tenir pour acquis que les locataires auraient garanti de quitter leur logement pour faciliter les travaux, ce qui est pourtant la condition requise par la jurisprudence fédérale pour considérer que les locataires ne vont pas rendre plus difficile l'exécution des travaux. Enfin, les appelants font valoir que les travaux ne sont ni nécessaires ni urgents. Ils contestent le caractère vétuste du logement qu'ils ont eux-mêmes entretenu et rénové. A teneur dossier et des photographies produites, il est avéré que l'appartement a bien été entretenu par les locataires depuis de nombreuses années. Toutefois, l'intimée ne saurait se voir contester le droit de remettre en état les installations électriques qui, bien qu'un deuxième tableau ait été installé, comprend des fils anciens en coton, ce qui est un danger

en matière de sécurité. Le devis produit, établi en 2017, corrobore la volonté de la bailleuse de procéder à l'intégralité de la réfection des installations électriques de toutes les pièces de l'appartement. Ces travaux d'électricité peuvent en tous les cas être considérés comme nécessaires.

- 21/24 -

C/15789/2017 Au vu de toutes les circonstances de l'espèce rappelées ci-dessus, on ne peut pas retenir que la volonté d'effectuer d'importants travaux de rénovation dans l'appartement, plus facilement réalisables sans la présence des appelants, était un prétexte lors de la notification de la résiliation. Le fait que l'intimée dispose d'autres motifs de mettre un terme aux rapports contractuels, du fait de la mésentente entre les appelants et son administrateur, ne permet pas, au vu de toutes les considérations ci-dessus, de nier la réalité du motif invoqué à l'appui du congé. Dès lors que les appelants ont échoué à prouver que le motif du congé constituait un prétexte, une annulation du congé fondée sur l'art. 271 al. 1 CO n'entre pas en considération. Le jugement du Tribunal sera confirmé sur ce point (ch. 2 du dispositif).

## **E. 6**

Reste dès lors à examiner si les locataires sont en droit d'obtenir une prolongation de bail plus importante que celle qui leur a été octroyée par le Tribunal, soit pour la durée maximale de quatre ans, ainsi qu'ils le prétendent.

### **E. 6.1**

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux d'habitation, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art.

- 22/24 -

C/15789/2017 272b al. 1 CO). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III

226 consid. 4c). Le besoin urgent du bailleur n'est qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. En particulier, l'urgence de ce besoin doit être prise en considération pour statuer tant sur le principe que sur la durée de la prolongation (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1).

## **E. 6.2**

En l'espèce, lors de la résiliation du 21 juin 2017, les appelants occupaient le logement litigieux depuis 27 ans. Il s'agit donc d'un bail de longue durée. L'appelant est actuellement âgé de 73 ans et travaille encore, à proximité de son logement. On ne connaît pas la situation socio-économique des appelants, faute de précisions dans leurs allégués et de pièces produites. Ces derniers ont par ailleurs expliqué l'absence de recherches de solution de relogement par l'incertitude de la situation, liée aux aléas de la procédure. Quant à l'intimée, elle a abandonné, au moins momentanément, son projet de travaux. Elle ne se trouve donc pas dans une situation d'urgence. Au vu des éléments qui précèdent, la prolongation sollicitée de quatre ans, échéant au 30 juin 2022, apparaît disproportionnée. Toutefois, au vu des mêmes éléments, l'unique prolongation de deux ans consentie par le Tribunal n'apparaît pas suffisante. Une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 30 juin 2021, paraît adéquate pour tenir compte de la situation actuelle de pénurie de logements, de la longue durée du bail, de l'âge du locataire et du défaut d'urgence de l'intimée à récupérer le logement. Le jugement entrepris sera par conséquent réformé sur ce point (ch. 3 du dispositif).

## **E. 7**

Les autres points du dispositif du jugement n'ayant pas été remis en question (ch. 4 à 6 du dispositif) par les appelants, ils seront confirmés.

## **E. 8**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. \* \* \* \* \*

- 23/24 -

C/15789/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 février 2020 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1247/2019 rendu le 17 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15789/2017-1-OSB. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point : Accorde à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de trois ans, échéant le 30 juin 2021, du bail portant sur l'appartement de cinq pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (GE). Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

- 24/24 -

C/15789/2017 Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr. cf. consid. 1.1

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.