

# **GE\_GERICHTE ACJC/722/2020 vom 29. Mai 2020**

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_722\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_722_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/722/2020 du 29 mai 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/722/2020 del 29 maggio 2020

## **Erwägungen**

### **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C\_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 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. 271 et ss 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 l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, au vu du loyer annuel de l'appartement, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 2.1**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

### **E. 2.2**

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. 3.1**

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

- 13/22 -

C/13790/2018 (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. 3.2**

Par souci de simplification, les pièces produites en appel étant numérotées de la même manière par les parties, il sera d'abord statué sur la recevabilité des pièces produites par les appelants, puis sur celle des pièces produites par l'intimée.

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, soit à l'issue de l'audience du 15 octobre 2019, de sorte qu'ils sont recevables.

En revanche, les pièces C et D produites par l'intimée ainsi que les faits s'y rapportant, sont irrecevables, dès lors qu'ils sont antérieurs à la clôture des débats de première instance et que l'intimée n'indique pas les raisons pour lesquelles elle aurait été empêchée de les produire devant le premier juge.

Les autres pièces produites par l'intimée sont recevables puisqu'elles sont postérieures à la clôture des débats par l'autorité précédente.

### **E. 4**

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus, en refusant, sans motivation, d'ordonner l'apport de la procédure C/2\_\_\_\_\_/2018, et concluent, à nouveau en appel, à ce que la Cour ordonne cette mesure d'instruction.

#### **E. 4.1.1**

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 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

- 14/22 -

C/13790/2018 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).

#### **E. 4.1.2**

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 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).

- 15/22 -

C/13790/2018

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le Tribunal a limité la requête des appelants, en ordonnant la production de deux pièces, dont il a exposé qu'elles étaient suffisantes pour prouver l'allégué lié à la procédure C/2\_\_\_\_\_/2018, soit celui selon lequel un couple de locataires bénéficie d'une échéance contractuelle au 30 août 2021.

Le grief de violation du droit d'être entendu tombe donc à faux, l'appréciation du fait à laquelle le Tribunal s'est livré relevant d'un autre grief, examiné infra.

Par ailleurs, il n'y a pas lieu d'ordonner l'apport de ladite procédure, ce d'autant que les appelants ont été en mesure de produire le jugement rendu par le Tribunal. Le fait allégué étant suffisamment démontré, il ne sera pas fait droit à la conclusion préalable des

appelants.

## **E. 5**

Les appelants font valoir que le congé qui leur a été notifié est annulable car, d'une part, il ne répondrait à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection dans la mesure où l'intimée ne disposerait pas d'un projet concret, viable et réalisable et, d'autre part, il existerait une disproportion manifeste entre les intérêts de l'intimée à pouvoir développer son projet et leur intérêt à pouvoir rester dans l'appartement.

### **E. 5.1.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. 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. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 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 des parties découle des règles de la bonne foi. Ainsi, 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).

- 16/22 -

C/13790/2018 La protection conférée par l'art. 271 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit, à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, justifient l'annulation du congé. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Le but de la loi 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 pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur 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\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

### **E. 5.1.2**

Pour déterminer si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271-271a CO), il faut connaître le motif qui le sous-tend. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La partie qui veut faire annuler le congé doit prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1). L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (art. 271 al. 2 CO) et en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué, s'il est contesté (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c).

### **E. 5.1.3**

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 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

- 17/22 -

C/13790/2018 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 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).

### **E. 5.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail a été résilié le 16 mai 2018 pour la dernière échéance contractuelle possible avant le 31 décembre 2019, soit le 31 mai 2019. Le bail pouvait être librement résilié pour cette date, sous réserve du respect des règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO.

Il est admis que le motif invoqué par l'intimée à l'appui de cette résiliation est le développement d'un projet de démolition des bâtiments puis de reconstruction afin d'édifier de nouveaux immeubles. Les appelants font valoir que ce projet ne serait ni concret, ni réalisable, ni viable. Le projet de réaménagement est né en 2013, année au cours de laquelle l'intimée a mené une étude de faisabilité. En mai 2016, un concours d'architecte a été mené, en collaboration notamment avec les autorités cantonales, afin de développer la réalisation de logements locatifs et de logements pour les étudiants. Un planning provisionnel des

travaux a été établi et une séance d'information a été organisée en avril 2018 au sujet dudit projet. Les appelants étaient présents à cette séance durant laquelle des plans et des dessins concrets et détaillés ont été distribués aux locataires. Partant, le projet de la bailleuse était mûr et élaboré, et permettait de constater que l'évacuation des locataires était nécessaire. La validité du congé n'étant pas subordonnée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation, il importe peu qu'à la date de la résiliation du bail, et a fortiori qu'à ce jour, l'autorisation de construire en lien avec le projet n'ait pas encore été obtenue. Il n'est pas non plus déterminant que les travaux envisagés n'aient toujours pas débuté, dès lors que ceux-ci impliquent la libération préalable des locaux par les locataires. Les demandes d'autorisations administratives nécessaires ont été déposées et l'Office cantonal du logement et de la planification foncière a déjà notifié un accord de principe à l'intimée s'agissant de son projet immobilier.

- 18/22 -

C/13790/2018 Certes, un des appartements de l'immeuble dans lequel se situe l'appartement loué par les appelants (procédure C/2\_\_\_\_\_/2018) est occupé par des locataires au bénéfice d'une décision leur permettant de rester dans leur logement jusqu'au 30 août 2021; il n'en demeure pas moins que le projet de l'intimée reste réalisable. En effet, les travaux pourront débuter aussitôt qu'une solution de relogement, qui conviennent auxdits locataires, sera trouvée. Il n'y a, quoi qu'il en soit, pas lieu d'entraver davantage la réalisation du projet de l'intimée, lequel a pour but de créer de nombreux nouveaux logements.

Enfin, le fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour les appelants ne suffit pas pour retenir que le congé contrevient aux règles de la bonne foi. En tout état, il n'appartient pas à la Cour, pour statuer sur la validité d'un congé, qui répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection, de procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervenant que dans l'examen de la prolongation du bail.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation de bail notifiée aux appelants le 16 mai 2018 pour le 31 mai 2019 était valable. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera dès lors confirmé.

## **E. 6**

Il y a lieu d'examiner la question de la prolongation du bail, les appelants sollicitant, à titre subsidiaire, une prolongation de quatre ans.

### **E. 6.1**

Lorsque le tribunal admet la validité de la résiliation, il lui incombe d'examiner d'office si le bail peut être prolongé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1; 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4). Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Selon la jurisprudence, la prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_314/2014 du 24 novembre 2014 consid. 2.2). En règle générale,

aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents (art. 272a al. 2 CO). Ces locaux n'ont pas besoin d'être identiques, mais doivent présenter les mêmes caractéristiques que le logement résilié (surface, nombre de pièces, loyer, situation). Par exemple, des locaux de remplacement ne sont pas équivalents lorsqu'ils sont situés à l'étage et

- 19/22 -

C/13790/2018 que le locataire congédié dispose d'un appartement au rez-de-chaussée parce que sa santé ne lui permet pas de gravir des escaliers à pied (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 998). Il s'agira ainsi d'estimer si l'objet apparaît équivalent compte tenu des possibilités financières du locataire ainsi que de ses besoins quant à l'emplacement ou à la dimension. Le juge bénéficie toutefois d'une marge d'appréciation (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 11 ad art. 272a CO).

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. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190 consid. 6; 125 III 226 consid. 4b). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1). Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A\_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A\_105/2009 précité consid. 3.2; 4A\_386/2014 précité consid. 4.3.1). L'absence de démarches en vue de trouver une solution de remplacement constitue un facteur à prendre en considération même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.2; 4C\_176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 3.2 et les références).

## **E. 6.2**

En l'espèce, il s'agit de peser les intérêts respectifs des parties. S'agissant des locataires, le Tribunal a retenu qu'ils se trouvaient dans une situation financière peu favorable avec un loyer actuel modéré. Ils occupent l'appartement litigieux depuis plus de quarante ans. Les premiers juges ont également considéré à juste titre qu'ils avaient tardé à s'inscrire auprès de la régie

- 20/22 -

C/13790/2018 et de la FONDATION D\_\_\_\_\_, ayant déposé leur dossier, incomplet, le

## **E. 7**

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 22/22 -

C/13790/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 janvier 2020 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1166/2019 rendu le 3 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13790/2018-1-OSB. Au fond : Annule le chiffre 2 du jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Accorde à A\_\_\_\_\_ et à B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de seize mois, échéant au 30 septembre 2020. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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