

GE_GERICHTE C/11463/2013 vom 12. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11463_2013

FR: GE_GERICHTE C/11463/2013 du 12 mars 2015

IT: GE_GERICHTE C/11463/2013 del 12 marzo 2015

Regeste

BAIL À LOYER; CONTESTATION DU CONGÉ; MOTIF; DROIT D'ÊTRE ENTENDU; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271a.1.e.4; CO.272.1; CO.272b.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 23.11.2015 C/11463/2013

BAIL À LOYER; CONTESTATION DU CONGÉ; MOTIF; DROIT D'ÊTRE ENTENDU; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271a.1.e.4; CO.272.1; CO.272b.1

C/11463/2013 ACJC/1441/2015 du 23.11.2015 sur JTBL/328/2015 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; CONTESTATION DU CONGÉ; MOTIF; DROIT D'ÊTRE ENTENDU; PROLONGATION DU BAIL À LOYER Normes : CO.271a.1.e.4; CO.272.1; CO.272b.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/11463/2013 ACJC/1441/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 23 NOVEMBRE 2015 Entre Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2015, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et Madame C_____, p.a. D_____, _____, Genève, intimée, comparant par Me Laurence Cruchon, avocate, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 12 mars 2015, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ et B_____ pour le 30 novembre 2013 pour l'appartement de 5,5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève (ch. 1 du dispositif), octroyé aux précités une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 30 novembre 2015 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Les premiers juges ont préalablement retenu que la réplique de A_____ et B_____, qui n'avaient pas déposé de plaidoiries écrites dans le délai imparti et avaient ainsi renoncé à plaider dans le cadre des plaidoiries finales, était irrecevable. Sur le fond, le congé avait été donné en raison de la volonté de C_____ de rentrer en Suisse après vingt ans passés au Togo pour se rapprocher de sa famille et bénéficier d'une meilleure prise en charge médicale, de sorte qu'elle pouvait se prévaloir d'un besoin propre et urgent. Bien que donné durant la période de protection des locataires, le congé était dès lors valable. Enfin, au vu des circonstances du cas d'espèce, une prolongation d'une durée de deux ans était adéquate. B. a. Par acte déposé le 30 avril 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement. Ils concluent à son annulation, cela fait à ce qu'il soit dit que le congé qui leur a été notifié pour le 30 novembre 2013 est annulé, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 30 novembre 2017, leur soit octroyée. Ils produisent un

chargé de neuf pièces. b. Dans sa réponse du 5 juin 2015, C_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. Elle produit des pièces dont la date est soit antérieure à celle à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger (n° 6), soit postérieure (nos 7 à 9). c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 11 août 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. En date du 30 octobre 1995, C_____, propriétaire, et A_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans et 25 jours, du 6 novembre 1995 au 30 novembre 1998, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois. Le loyer annuel a été fixé à 28'800 fr., charges comprises, soit 2'400 fr. par mois. b. Par avis de majoration du 6 août 2010, la bailleresse a souhaité porter le loyer annuel de l'appartement de 25'200 fr. dès le 1^{er} juillet 2007, à 25'800 fr. dès le 1^{er} décembre 2010, 26'400 fr. dès le 1^{er} décembre 2011 et 27'000 fr. dès le 1^{er} décembre 2012. Une nouvelle échéance du bail était proposée pour le 30 novembre 2013. Les locataires ayant saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les parties ont convenu, lors de l'audience du 23 novembre 2010, du retrait de l'avis de majoration de loyer du 6 août 2010 ainsi que de la demande de baisse de loyer et de travaux du 6 septembre 2010. c. Par avis du 14 mai 2013, la régie représentant la bailleresse a résilié le bail pour le 30 novembre 2013. Elle s'est référée à un courrier du 8 octobre 2012 par lequel elle avait informé les locataires du souhait de la propriétaire de récupérer l'appartement pour ses besoins personnels et leur précisant d'ores et déjà que leur bail ne serait pas renouvelé à sa prochaine échéance du 30 novembre 2013. d. Les locataires ont contesté le congé en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. e. Non conciliée le 1^{er} octobre 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 24 octobre 2013. Les locataires ont conclu principalement à l'annulation du congé du 14 mai 2013 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. A l'appui de leurs conclusions, ils ont fait valoir que le congé était annulable du seul fait qu'il était intervenu dans le délai de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Ils ont en outre contesté le motif du congé. f. Dans sa réponse du 14 février 2014, C_____ a conclu à la validation de la résiliation. Elle a exposé avoir, depuis 2010 déjà, exprimé le désir de pouvoir entrer en possession de son appartement en 2013, année de ses 70 ans. En effet, elle souhaitait, après 18 ans passés en Afrique, pouvoir revenir vivre à Genève, surtout pour des raisons de santé. Elle a précisé souffrir de diabète depuis 20 ans ainsi que d'un glaucome depuis quatre ans et avoir de la difficulté à marcher. Elle invoquait ainsi un besoin urgent d'utiliser pour elle-même l'appartement loué et relevait en outre que dans le cadre de la transaction de 2010, les locataires avaient également renoncé à la baisse de loyer qu'ils avaient formée ainsi qu'à des prétentions en exécution de travaux. g. Lors de l'audience de débats principaux du 15 mai 2014 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions. g.a A_____ et B_____ ont expliqué vivre dans l'appartement avec leur fils de 18 ans et avoir pu créer leur réseau dans le quartier dont ils appréciaient beaucoup l'environnement. Ils avaient cherché une solution de relogement en consultant la presse et des sites internet, mais sans succès. A eux deux, ils réalisaient un revenu mensuel d'environ 12'500 fr. et ne disposaient pas d'économies. Ils ont en outre affirmé n'avoir jamais été informés de la volonté de la bailleresse de récupérer l'appartement lorsqu'elle aurait 70 ans. Il ressort des pièces produites qu'ils ont effectué plusieurs recherches de logement, mais qu'ils ont exclu différents biens proposés par annonces au motif qu'ils étaient situés près d'une route trop

fréquentée, qu'ils étaient trop sombres, qu'ils ne disposaient pas de cave ou que le délai pour les louer était trop bref. g.b C_____, née le _____ 1943, a indiqué qu'elle vivait en Afrique depuis 1995, soit à partir du moment où elle avait loué son appartement aux époux A_____ et B_____. Elle résidait actuellement à Lomé (Togo), où elle avait travaillé avant de prendre sa retraite. Elle avait acheté son appartement en 1992 dans le cadre du partage de la succession de son père et l'avait occupé jusqu'à sa location par les époux A_____ et B_____. Elle ne possédait pas d'autre bien immobilier. Elle percevait une rente AVS de 2'170 fr., 1'000 fr. provenant de la location de l'appartement et il lui restait 20'000 fr. d'économies. Par ailleurs, elle soutenait son fils à hauteur de 1'500 fr. par mois, étant précisé qu'elle percevait pour lui une allocation d'environ 870 fr. en sus des 2'170 fr. de rente AVS. En janvier 2009, elle avait eu un glaucome et perdu momentanément la vue de son œil droit. Elle était venue se faire soigner à Genève en janvier 2009 ou 2010. Depuis, elle avait retrouvé une partie de sa vision et était suivie par un ophtalmologue à Genève qu'elle voyait en général deux fois par année. Elle venait de trouver un bon ophtalmologue à Lomé qui pourrait la voir en alternance avec son médecin genevois. Elle souffrait par ailleurs d'un diabète qui s'était déclaré en 1995, s'amplifiait et devenait de plus en plus difficile à gérer. Elle était suivie à Genève depuis 1995 et ce problème imposait au moins une, voire deux consultations par année. Aussi, elle effectuait ses visites médicales en mai de chaque année. Elle avait également subi en 2009 une opération du ménisque au genou gauche, sans succès, et souffrait d'une tendinite au tendon d'Achille gauche, deux problèmes restreignant sa mobilité. Elle a précisé que si ses problèmes avaient débuté en 2009, sa santé s'était toutefois péjorée depuis. En 2010, elle avait indiqué à la régie chargée de la gestion de l'appartement qu'elle voulait le récupérer pour ses 70 ans car elle voulait avoir cette sécurité. Lorsqu'elle était partie pour l'Afrique, sa fille, qui habite Genève, avait 25 ans. Elle avait adopté son fils au Burkina Faso en 1998, alors qu'il avait 6 ans. Il avait vécu avec elle en Afrique où il avait passé son bac, à Lomé, puis était arrivé à Genève en juillet 2011. Il avait habité pendant deux ans chez des amis puis au foyer Sainte-Clotilde. Sa mère et ses frères habitaient dans le Canton de Vaud. Jusqu'à présent, elle logeait chez une amie quand elle venait à Genève. Celle-ci avait toutefois pris sa retraite et souhaitait disposer librement de la pièce qu'elle mettait à sa disposition. Elle a précisé n'avoir pas donné d'instructions particulières s'agissant de la majoration de loyer qui avait fait l'objet de l'accord en novembre 2010. Cette démarche s'était inscrite dans la gestion ordinaire confiée à la régie.

h. Le Tribunal a ordonné des enquêtes et entendu quatre témoins lors de l'audience de débats principaux du 13 novembre 2014. h.a E_____, fille de C_____, a indiqué que sa mère avait toujours eu le projet de revenir dans l'appartement de la rue _____ pour ses 70 ans et que cela remontait à son départ au Togo, où elle savait qu'elle ne resterait qu'un certain temps. Elle souhaitait également rentrer en Suisse pour se rapprocher de sa propre mère, âgée de 94 ans, vivant à _____ dans le canton de Vaud. Lors de ses visites, sa mère ne logeait pas chez elle et elle n'avait pas la possibilité de l'accueillir, vivant déjà à deux dans un trois pièces. Sa mère était actuellement en bonne santé. Toutefois, le risque que celle-ci se péjore augmentait à mesure que le temps passait. Elle avait des soucis de mobilité et se déplaçait de moins en moins bien; même si pour l'instant, elle n'avait pas besoin d'aide pour marcher, elle appréciait qu'on lui tienne le bras si on était à côté d'elle. Elle avait perdu 50% de sa vision à l'œil droit un an et demi auparavant en raison d'un glaucome, problème qui engendrait une nécessité d'adaptation et à chaque visite à Genève c'était plus difficile pour elle. Elle souffrait également de diabète depuis une dizaine d'années, observait un régime alimentaire particulier et prenait un traitement oral. Son état

se péjorait et son autonomie diminuait. h.b F_____, fils de C_____, a expliqué que sa mère vivait au Togo et essayait de revenir en Suisse au moins une fois par année pour voir sa propre mère et faire des bilans de santé. Elle venait également pour voir ses enfants et, lors de ses visites, elle logeait chez des amis à la Servette ou chez une autre amie vers les Charmilles (Vieusseux). Elle avait été opérée du genou deux ans auparavant, mais avait malgré cela des douleurs chroniques. Avant l'opération du genou, sa mère avait des difficultés à se mouvoir, raison d'ailleurs pour laquelle elle avait été opérée. Lorsqu'elle marchait, elle avait des douleurs qui la rendaient irritable et elle n'avancait pas très vite. Chaque année, elle perdait en autonomie et il observait qu'elle avait davantage besoin de lui, notamment pour porter des charges. Elle souffrait également de diabète, ce qu'elle avait toujours eu, mais il croyait que c'était moins facile de vivre avec à cause de l'âge. Il savait qu'elle avait un problème à l'œil pour lequel elle avait été opérée, et que cela réduisait son champ de vision. Il avait vécu jusqu'en 2011 au Togo avec sa mère, qui parlait déjà de son projet de rentrer en Suisse. Cela faisait au moins dix ans qu'il connaissait ce projet. Ce retour était également une évidence compte tenu de l'état des infrastructures de santé au Togo. h.c G_____, médecin de C_____, a exposé que celle-ci souffrait de diabète depuis 1995 et qu'elle la suivait depuis 2010. Son état se péjorait petit à petit. Le fait qu'elle souffre de diabète ne lui posait concrètement aucun problème dans la vie quotidienne. Elle devait toutefois observer un régime alimentaire particulier et prendre des médicaments sous forme de comprimés trois fois par jour. Elle souffrait également d'hypertension artérielle et prenait des médicaments pour cela. Il existait un risque de dégradation de son état de santé puisqu'elle souffrait de deux maladies qui affectent les vaisseaux, soit l'hypertension et le diabète. Depuis 2010, elle avait dû augmenter les prescriptions médicamenteuses pour maintenir l'état de santé de C_____. Elle ne pouvait pas encore dire si cette mesure était un succès, mais le saurait lors de la prochaine visite de sa patiente. Elle avait constaté une péjoration des résultats d'analyses de C_____, ce qui lui faisait dire que son état de santé s'était dégradé, ce qui était normal pour quelqu'un atteint de diabète et d'hypertension. Actuellement, elle voyait C_____ une fois par année alors qu'idéalement, elle devrait la voir quatre fois par année. Lors de la visite de 2013, elle avait augmenté sa prescription relative à la fréquence de la prise du médicament traitant le diabète et lors de la visite de 2014, elle avait ajouté un nouveau médicament contre cette maladie. h.d H_____, médecin de C_____, a indiqué la connaître depuis une trentaine d'années, mais la suivre depuis une dizaine d'années. Elle souffrait d'un glaucome et d'une cataracte. La cataracte entraînait une diminution progressive d'acuité visuelle et le glaucome, une diminution progressive du champ de vision. Elle avait été opérée de la cataracte en 2010, ce qui avait réglé une partie de son problème, mais pas entièrement en raison du glaucome. Si elle n'avait pas souffert de cette dernière affection, elle aurait complètement récupéré après l'opération, mais le nerf optique était touché et donc l'opération n'avait pu qu'améliorer la situation, sans la guérir complètement. Actuellement, elle avait une perte de vision d'environ 50% sur un œil. Le deuxième œil restait atteint du glaucome, affection pour laquelle elle était sous traitement. Il s'agissait de gouttes qu'elle devait instiller plusieurs fois par jour dans les deux yeux pour faire baisser la pression. Il voyait sa patiente au moins une fois tous les six mois, c'était suffisant en l'état, car sa situation était pour le moment équilibrée. Si ces problèmes s'aggravaient, il devrait la voir plus souvent. Lorsqu'il l'avait examinée la première fois, elle présentait déjà des dégâts, conséquences du glaucome. Elle avait également un peu de cataracte et cela s'était rapidement aggravé. Comme elle était hypermétrope, le traitement de la cataracte avait permis d'améliorer également le problème de glaucome. Il était possible

qu'à l'avenir le traitement par gouttes du glaucome ne suffise plus; il faudrait alors envisager une opération. C'était l'évolution clinique qui dirait ce qu'il en était. Le traitement actuel permettait d'obtenir un bon équilibre de la tension oculaire, mais rien ne garantissait que cela perdurerait à l'avenir. En 2010, la diminution du champ visuel était déjà très importante et l'opération combinée avec les gouttes avaient permis de stabiliser la situation, mais elle n'avait pas pu récupérer une capacité visuelle plus importante. i. Par ordonnance du 20 novembre 2014, le Tribunal a impartit aux parties un délai au 11 décembre 2014 pour déposer des plaidoiries finales écrites. Le 11 décembre 2011, C_____ a persisté dans ses conclusions. A_____ et B_____ n'ont pas déposé de plaidoiries écrites dans le délai impartit. Ils ont en revanche déposé, le 16 décembre 2014, une "réplique aux plaidoiries finales de la défenderesse du 11 décembre 2014". La cause a été gardée à juger à réception de ces écritures. EN DROIT 1. 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. 271 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 2'400 fr. par mois selon le contrat de bail. En prenant en compte la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (2'400 fr. × 12 × 3 = 86'400 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. 1.3 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). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Après comparaison des pièces produites par les appelants devant la Cour avec celles figurant déjà à la procédure, il s'avère qu'elles ne sont pas nouvelles, à l'exception du jugement dont est appel (dont seules les pages paires ont été produites), de sorte que leur recevabilité n'est pas litigieuse. Les pièces nouvelles produites par l'intimée et établies postérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger sont recevables. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 2. Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendus au motif que leur réplique du 16 décembre 2014 a été déclarée irrecevable. Ils sollicitent dès lors qu'il soit "constaté" que ladite écriture est recevable, sans toutefois prendre de conclusion formelle à cet égard. 2.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garanti

notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 139 II 489 consid. 3.3; 139 I 189 consid. 3.2; 138 I 484 consid. 2.1; 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part (ATF 139 I 189 consid. 3.2). Une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2).

2.2 En l'espèce, les appelants, bien qu'ils eussent choisi de ne pas déposer de plaidoiries finales, n'en conservaient pas moins la possibilité de se déterminer sur les écritures de l'intimée. Le Tribunal ne pouvait dès lors déclarer irrecevable la réplique du 16 décembre 2014. Les appelants réclament uniquement qu'il soit constaté que leur écriture était recevable et ils ne soutiennent pas, à juste titre, que leur droit d'être entendu ne puisse être réparé dans le cadre de la procédure d'appel devant la Cour, laquelle dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit. Les appelants ne disposent donc pas d'un intérêt juridique à ce qu'il soit constaté que leur droit d'être entendu a été violé par le Tribunal et ils ne prennent d'ailleurs pas de conclusion formelle à cet égard. La violation de leur droit d'être entendu ne sera dès lors pas constatée.

3. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir annulé le congé, alors que l'existence d'un besoin urgent de l'intimée n'est pas démontré.

3.1 Selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, la résiliation est annulable lorsqu'elle intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, si le bailleur a alors conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. L'art. 271a al. 2 CO étend l'application de cette règle au cas où le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure judiciaire ou de conciliation, sur une prétention relative au bail. L'annulation du congé suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 consid. 2.1).

A teneur de l'art. 271a al. 3 let. a CO, le congé signifié durant la période de protection de trois ans est néanmoins valable s'il est motivé par le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux loués. Selon la jurisprudence, ce besoin ne suppose pas une situation de contrainte ni un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse pas exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage des locaux remis à bail. Son besoin doit être sérieux, concret et actuel. L'exigence de l'urgence contient non seulement un aspect temporel, mais aussi une composante matérielle; les motifs du bailleur doivent objectivement revêtir une certaine importance. Tel n'est pas le cas lorsque le bailleur cherche simplement à obtenir un appartement doté d'un meilleur ensoleillement ou d'une meilleure vue (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3; 118 II 50 consid. 3c et d). Le besoin urgent du bailleur peut justifier la résiliation anticipée du bail sans pour autant exclure une prolongation de celui-ci (cf. art. 272 al. 2 let. d CO; ATF 118 II 50 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.3; 4A_447/2013 du 20 novembre

2013 consid. 4.1, in Praxis 2014 660). Le bailleur doit prouver l'existence d'un besoin urgent. Déterminer si un tel besoin peut être retenu au regard des circonstances concrètes relève du pouvoir d'appréciation du juge. La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 i.f. p. 62; 109 II 153 consid. 3b p. 156). Elucider le motif du congé relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; 115 II 484 consid. 2b p. 486). Le juge apprécie librement, au regard des principes du droit et de l'équité déterminants selon l'art. 4 CC, si le congé répond au besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (ATF 118 II 50 consid. 4 p. 55).

3.2 En l'espèce, les parties ont convenu lors de l'audience du 23 novembre 2010 devant le Tribunal du retrait de l'avis de majoration du loyer adressé aux locataires, lesquels ont retiré leur demande de baisse de loyer et de travaux. Le congé adressé aux appelants le 14 mai 2013 l'a ainsi été durant le délai de trois ans de l'art. 271a CO, ce qui n'est pas contesté. L'intimée invoque son besoin urgent de récupérer son appartement, motif contesté par les appelants qui font valoir qu'elle a toujours eu pour projet de revenir en Suisse lorsqu'elle aurait 70 ans et que les problèmes de santé qu'elle invoque remontent à 2009 déjà, voire 1995. Il ressort à cet égard des déclarations des témoins entendus que l'intimée, âgée aujourd'hui de 72 ans, souffre de différents problèmes de santé, à savoir de diabète, d'hypertension artérielle, de problèmes aux yeux (glaucome et cataracte) ainsi qu'aux genoux. Ces différents problèmes nécessitent un certain suivi médical. La Dresse G_____ a indiqué que l'état de santé de l'intimée se péjorait, qu'elle avait dû augmenter les prescriptions médicamenteuses pour maintenir son état de santé et qu'elle ne voyait pas sa patiente aussi souvent que nécessaire. Cette dernière a par ailleurs subi une perte de vision d'environ 50% sur un œil et le deuxième œil reste atteint du glaucome, ce qui rend sa situation précaire. Certes, ainsi que le relèvent les appelants, l'état de santé de l'intimée ne nécessite actuellement aucune intervention immédiate. Sa situation se péjore toutefois et elle requiert un suivi régulier, voire une intervention qui pourrait devoir être rapide, le cas échéant, si un problème survenait. Il est notoire que le système de santé suisse est particulièrement performant, de sorte que l'intimée ne peut pas bénéficier des mêmes prestations au Togo. Enfin, les appelants ne peuvent invoquer l'absence d'urgence pour l'intimée de récupérer son appartement au motif qu'elle avait depuis de nombreuses années le projet de revenir en Suisse lorsqu'elle aurait 70 ans puisque, précisément, elle a désormais dépassé cet âge. Il doit dès lors être admis que, compte tenu de l'état de santé de l'intimée et de son âge, son besoin de venir s'installer dans l'appartement dont elle est propriétaire en Suisse doit être qualifié d'urgent. Conformément à l'art. 271a al. 3 let. a CO, le congé donné le 14 mai 2013 est ainsi valable.

4. Les appelants font valoir, à titre subsidiaire, que la prolongation de quatre ans aurait dû être accordée au motif qu'ils habitent depuis 1995 dans l'appartement, que leur fils est scolarisé dans le quartier et que leurs recherches de logement se sont révélées infructueuses jusqu'à présent. Leurs revenus étaient par ailleurs inférieurs depuis que A_____ avait achevé sa thèse.

4.1 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. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'un bail d'habitations (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). 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, tels que 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). 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). Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). 4.2 En l'espèce, le Tribunal a déjà tenu compte dans une large mesure des éléments invoqués par les appelants. Il y a en effet lieu de tenir compte du fait qu'ils occupent l'appartement litigieux depuis vingt ans et qu'il est notoire que le marché locatif est difficile. Les appelants ont en outre effectué des recherches, qui se sont révélées vaines. Ils ont cependant exclu différents biens pour des motifs de convenances personnelles. Ils disposent par ailleurs de revenus relativement importants puisqu'ils s'élèvent à environ 12'500 fr. par mois, étant relevé que les appelants se sont limités à affirmer devant la Cour que leurs revenus avaient diminué depuis que A_____ avait achevé sa thèse, sans toutefois le démontrer. Enfin, outre le fait que la préservation du réseau social des appelants n'apparaît pas prépondérante au regard de l'intérêt de l'intimée à rentrer en Suisse pour des motifs liés à sa santé, l'octroi d'une prolongation plus longue ne serait, en tout état de cause, pas de nature, à cet égard, à atténuer les conséquences liées à un déménagement. A l'inverse, compte tenu du besoin de l'intimée de récupérer la libre disposition de son appartement, qui a été qualifié d'urgent, l'octroi d'une prolongation d'une durée maximale, de quatre ans, comme sollicité par les appelants, n'apparaît pas adaptée. Au vu de l'ensemble des circonstances, l'octroi d'une prolongation de bail unique de deux ans, venant à échéance le 30 novembre 2015 apparaît adéquat, ainsi que l'a retenu le Tribunal, dont le jugement sera confirmé. 5. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 avril 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/328/2015 rendu le 12 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11463/2013-2 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. (cf. consid. 1.1).