

## **GE\_GERICHTE C/24635/2014 vom 29. Februar 2016**

GE Cour de justice, 2016-02-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_24635\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24635_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/24635/2014 du 29 février 2016

IT: GE\_GERICHTE C/24635/2014 del 29 febbraio 2016

### **Regeste**

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.266G; LGL.31.B.1; CO.272.1; CO.272B.1;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 29.02.2016 C/24635/2014

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.266G; LGL.31.B.1; CO.272.1; CO.272B.1;

C/24635/2014 ACJC/269/2016 du 29.02.2016 sur JTBL/799/2015 ( OBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER Normes : CO.266G; LGL.31.B.1; CO.272.1; CO.272B.1; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE  
C/24635/2014 ACJC/269/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du 29 FEVRIER 2016 Entre Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1 er juillet 2015, comparant par Me Philippe SCHELLENBERG, avocat, rue Sénebier 20, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile, aux fins des présentes, et C\_\_\_\_\_ , sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, aux fins des présentes. EN FAIT A. a. Par jugement du 1 er juillet 2015 , notifié aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valables les congés donnés par la C\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ le 11 novembre 2014 pour le 28 février 2015 concernant l'appartement de 5 pièces n° 06 au 5 ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, ainsi que le parking intérieur n° 103 au 1 er sous-sol du même immeuble (ch. 1 du dispositif), leur a accordé une unique prolongation de leurs baux de dix mois échéant au 30 novembre 2015 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Le Tribunal a considéré que les congés, concernant un logement subventionné et donnés par le bailleur sur injonction de l'Office du logement pour cause de sous-occupation, n'étaient pas contraires aux règles de la bonne foi. Les locataires, qui n'avaient produit aucune pièce justifiant de leurs recherches de logement dans les délais prévus par la loi, n'avaient pas établi avoir procédé à de telles recherches. La bailleresse leur avait proposé plusieurs possibilités de relogement qu'ils avaient refusées. Compte tenu des circonstances, une unique prolongation de bail d'une durée de dix mois se justifiait. b. Par acte déposé à la Cour de justice le 2 septembre 2015, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement dont ils ont sollicité l'annulation. Ils ont conclu à l'annulation des congés litigieux et au déboutement de la C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. Ils ont produit plusieurs pièces nouvelles, à savoir des échanges de courriels relatifs à des recherches d'appartements intervenues entre avril

2014 et mai 2015. c. Par réponse du 5 octobre 2015, la C\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement querellé. d. Les parties ont été informées le 2 novembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas déposé de réplique. B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier. a. En date du 9 novembre 2012, la C\_\_\_\_\_, propriétaire, et B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, locataires, ainsi que D\_\_\_\_\_, garant, agissant conjointement et solidairement entre eux, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 5 pièces n° 06 au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, au \_\_\_\_\_, ainsi que sur un parking intérieur n° 103 au 1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble. Le contrat a été conclu du 16 novembre 2012 au 31 décembre 2013, renouvelable tacitement d'année en année, sauf préavis de résiliation de 3 mois. Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 32'808 fr. pour le logement (soit 2'734 fr. par mois) et à 2'100 fr. pour le parking (soit 175 fr. par mois). b. Dans le courant du mois de décembre 2012, la E\_\_\_\_\_ (ci-après : E\_\_\_\_\_), régie représentant alors la bailleuse, a découvert qu'une erreur qui lui était imputable s'était produite lors de la saisie informatique de l'appartement, lequel avait été muté en "libre", alors qu'il s'agissait d'un logement subventionné de type HM. Pour ce motif, elle a, par courrier du 20 décembre 2012, prié l'Office du logement, d'accorder aux locataires une dérogation exceptionnelle et de les autoriser à conserver leur bail, puisque le seul vrai problème était celui de sous-occupation, mais qu'ils avaient le souhait de fonder une famille. Ce souhait n'a finalement pas pu être concrétisé. c. Par courrier du 16 avril 2013, E\_\_\_\_\_ a informé les locataires de l'erreur précitée et du fait qu'ils ne remplissaient pas le critère du taux d'occupation. Elle les pria de la contacter afin d'envisager les mesures à prendre en vue de remédier à cette situation. Par la suite, E\_\_\_\_\_ et les locataires ont entrepris différentes démarches en vue de régulariser la situation des locataires auprès de l'Office du logement, notamment en obtenant l'accord de cet Office pour la conclusion d'un contrat de bail rétroactif en régime subventionné, soit HM. A cet égard, le témoin F\_\_\_\_\_, employée de E\_\_\_\_\_, a indiqué qu'elle avait mis tout en œuvre pour trouver une solution. Plusieurs courriers ont été échangés entre E\_\_\_\_\_, les locataires et l'Office du logement en vue de trouver un arrangement et plusieurs réunions ont eu lieu. E\_\_\_\_\_ a notamment proposé de sortir du contrôle des prestations étatiques le logement des locataires et de donner en échange deux logements du contingent 80%, ce qui a été refusé par l'Office du logement. Aucune solution n'a cependant pu être trouvée de sorte que, par décision du 17 mars 2014, l'Office du logement a informé les locataires qu'elle allait requérir de la bailleuse la résiliation du bail, avec un délai de départ d'une année au plus à compter de la notification dudit congé. Cette décision a été confirmée par décision sur réclamation du 16 juillet 2014, laquelle n'a pas fait l'objet d'un recours. d. Parallèlement, E\_\_\_\_\_ a proposé aux locataires, soit directement, soit par l'intermédiaire de leur conseil, plusieurs appartements à savoir : - Le 3 février 2014 : un appartement de 5 pièces au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, disponible le 1<sup>er</sup> mars 2014 pour un loyer mensuel de 2'550 fr. 65 (charges, téléseuil et garage compris). Par courrier du 27 février 2014, E\_\_\_\_\_ a confirmé aux locataires qu'ils ne s'étaient pas manifestés et n'avaient pas visité le logement proposé. Les locataires ont par la suite contesté cette indication, relevant dans leur requête en annulation du congé que, même s'il pouvait paraître équivalent au leur "sur papier", cet appartement ne l'était en réalité pas car il était orienté nord, sa terrasse donnait sur un restaurant avec vue sur les poubelles du quartier et il était au deuxième étage et non pas en attique. Lors de l'audience du 8 juin 2015 devant le Tribunal, le locataire a déclaré que, selon son souvenir, cet appartement était au 4<sup>ème</sup> étage et qu'il était dans un "état horrible", plus petit et sombre que le leur. - Entre le 14 juillet et le 11 août 2014 et entre le

6 et le 20 octobre 2014, E\_\_\_\_\_ a transmis soit aux locataires, soit à leur conseil, une fois par semaine la liste des appartements de 4 et 5 pièces disponibles à la location. Les locataires n'ont visité aucun de ces appartements car, selon eux, il n'y avait aucune offre équivalente pour le même prix, ce que la bailleuse conteste. - Le 4 juillet 2014, E\_\_\_\_\_ a proposé aux locataires un appartement de 4.5 pièces en duplex et attique avec vue sur le Jura au \_\_\_\_\_ en régime subventionné dont le loyer avec parking était entre 2'200 fr. et 2'500 fr. Le témoin F\_\_\_\_\_, employée de E\_\_\_\_\_, a indiqué qu'elle avait vérifié préalablement que les locataires remplissaient les critères d'attribution de sorte que cet appartement aurait pu leur être attribué. Les locataires le contestent. Ils n'ont pas visité cet appartement. - Le 5 août 2014, E\_\_\_\_\_ a proposé aux locataires de visiter un appartement de 5 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_, libre au 15 octobre 2014, dont le loyer libre s'élevait à 2'705 fr. par mois hors charges de 200 fr. et parking de 175 fr. Les locataires ont informé E\_\_\_\_\_, le 22 septembre 2014, que ledit appartement ne correspondait à aucun de leur critère, notamment en termes d'orientation et d'emplacement, ce que la bailleuse a contesté le 16 octobre 2014. Sur ce point, le locataire a précisé devant le Tribunal qu'il s'agissait du même logement que le leur et qu'il était situé en face de celui-ci, mais que l'orientation était différente; les chambres donnaient "sur les poubelles, le parking et la cour" au lieu du Salève et il y avait des nuisances sonores dues au restaurant au rez-de-chaussée et au parking. e. Un premier congé donné le 20 mars 2014 a été contesté par les locataires par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) le 1<sup>er</sup> juillet 2014. Cette procédure a été déclarée sans objet à l'issue de l'audience de la Commission du 9 janvier 2015, lors de laquelle la bailleuse a pris acte du fait que les congés étaient nuls en raison du fait qu'ils n'avaient pas été notifiés au garant. f. La bailleuse a notifié aux locataires, ainsi qu'au garant, de nouveaux congés datés du 11 novembre 2014 pour le 28 février 2015, portant tant sur l'appartement que sur le parking. Le délai de départ était fixé à une année au plus à compter de la notification desdits avis. C. a. En temps utile, les locataires ont contesté ces congés en conciliation. Ces affaires ont été déclarées non conciliées le 9 janvier 2015 et ont été portées devant le Tribunal le 9 février 2015 (causes C/24635/2014 pour l'appartement et C/1\_\_\_\_\_ pour le parking intérieur). Les locataires ont conclu principalement à l'annulation des congés et, subsidiairement, à une prolongation des baux de 4 ans. Ils ont fait valoir que la décision de la bailleuse de résilier les baux sur la base d'une erreur qu'elle avait elle-même commise violait le principe de la confiance que devait revêtir la relation entre un bailleur et un locataire lors de la signature du contrat. Eux-mêmes avaient mis en œuvre des ressources substantielles et beaucoup de temps pour se voir attribuer leur appartement qui leur avait été loué, sans réserve. Par ailleurs, les appartements proposés par la régie n'étaient pas équivalents au leur. b. Par mémoire réponse du 20 mars 2015, la bailleuse a conclu à la validité des congés et au refus de toute prolongation de bail aux locataires. Aucun reproche d'absence de bonne foi ne pouvait être formulé s'agissant de la conclusion du bail, puisque ce n'était qu'après coup que l'erreur dans la saisie informatique de l'appartement avait été découverte. Par ailleurs, les congés étaient motivés par la décision de l'Office du logement. En tout état de cause, les locataires s'étaient placés eux-mêmes dans la situation inconfortable dans laquelle ils étaient, dans la mesure où ils avaient refusé toutes les propositions de relogement qui leur avaient été faites. c. Une audience de débats et plaidoiries finales a été convoquée par le Tribunal le 8 juin 2015. L'objet de cette audience était clairement indiqué dans la convocation y relative. Lors de cette audience, le locataire a indiqué travailler à \_\_\_\_\_ dans la finance à plein temps pour un salaire annuel d'environ

120'000 fr. Son épouse avait commencé à travailler depuis mai 2014, deux jours par semaine, dans la finance également, pour un peu moins de 30'000 fr. par an. Ils avaient visité deux logements à \_\_\_\_\_, mais ils n'avaient pas de pièces étayant ces allégations. A l'issue de l'audience, les locataires ont sollicité l'octroi d'un délai pour produire leurs recherches de relogement; la bailleuse s'y est opposée au motif que la production de ces pièces était requise dans la convocation. Les conseils des parties ont plaidé et la cause a été gardée à juger par le Tribunal. d. Les arguments des parties devant la Cour seront examinés ci-après en tant que de besoin. 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). 1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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). 2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants sont toutes antérieures au jugement querellé et auraient pu être produites devant le Tribunal, de sorte qu'elles sont irrecevables. 3. Les appelants font valoir que le Tribunal aurait dû leur impartir un délai supplémentaire pour déposer des pièces attestant de leurs recherches d'appartements, ceci en application de la maxime inquisitoire sociale. 3. 1 A teneur de l'art. 247 al. 1 CPC, s'agissant d'une cause portant sur un congé dans un litige de bail à loyer, le Tribunal établit les faits d'office et amène les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve. Selon la jurisprudence, le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Il concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat: dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. Les manquements d'une personne qui procède seule peuvent être le fruit de son ignorance juridique, et pas nécessairement de sa négligence. S'agissant d'un avocat, le juge peut présupposer qu'il a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuves complètes (ATF 113 Ia 84 consid. 3d; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_115/2012 du 20 avril 2012 consid. 4.5.2; 4D\_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2 et 3.3). Selon l'art. 229 al. 3 CPC, lorsqu'il doit établir les faits

d'office, le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Les délibérations au sens de cette disposition commencent après la clôture des débats principaux, à savoir à la fin des plaidoiries orales (Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 27 ad art. 230 CPC; ATF 138 III 788 consid. 4.2). 3.2 En l'espèce, le Tribunal n'a pas violé la maxime inquisitoire sociale en refusant d'octroyer un délai supplémentaire aux appelants pour produire des pièces complémentaires. En effet, l'avocat des appelants ne pouvait ignorer la teneur de l'art. 229 al. 3 CPC qui prévoit que les moyens de preuve nouveaux sont admis jusqu'aux délibérations, lesquelles coïncident avec la fin des plaidoiries orales. L'objet de l'audience du 8 juin 2015, à savoir premières plaidoiries, audition des témoins et plaidoiries finales était clairement indiqué dans la convocation, de sorte que les locataires, qui étaient assistés par un avocat, ne pouvaient ignorer que cette audience constituait la date ultime pour produire toutes les pièces dont ils souhaitaient se prévaloir. Leur grief est ainsi infondé. 4. Les appelants soutiennent que les congés violent le principe de la bonne foi, dans la mesure où la bailleuse a autorisé les locataires à s'installer dans l'appartement litigieux puis, ayant appris son erreur, s'est contentée de résilier le bail sans autre considération. Ils ajoutent que le délai de résiliation prévu par l'art. 2 des Règles et usages locatifs du canton de Genève n'a pas été respecté, de sorte que les congés ne sont pas valables. 4.1 La résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). 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 aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192). A l'inverse, tout motif de congé est admissible lorsqu'il correspond à un intérêt légitime de celui qui résilie de mettre un terme au bail (BURKHALTER/ MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 26 ad art. 271 CO). Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2). 4.2 Si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal (art. 266g al. 1 CO), soit trois mois pour un logement (art. 266c CO). L'art. 31 B al. 1 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) stipule que le bailleur doit, sur demande de l'Office cantonal du logement, résilier le bail du locataire notamment en cas de sous-occupation (cf. ég. art. 7 al. 4 RLGL). L'art. 31 C let. e LGL prévoit qu'il y a sous-occupation lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement. La sous-occupation constitue un motif de congé prévu par le droit public cantonal. Les congés donnés pour un tel motif, sur la base d'une décision entrée en force de l'Office du logement, constituent des congés pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO ( ACJC/1122/2011 du 19 septembre 2011; ACJC/1177/2009 du 5 octobre 2009). 4.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que le congé a été donné sur injonction de l'Office du logement, lequel a rendu une décision entrée en force, en

raison de la sous-occupation de l'appartement litigieux. Il ne s'agit pas là d'une résiliation contraire à la bonne foi. Le fait que l'intimée ait, suite à l'erreur de la régie qui la représentait, conclu un contrat de bail avec des locataires qui ne remplissaient pas les critères légaux pour l'attribution de ce logement n'y change rien. A cet égard, c'est à juste titre que le Tribunal a relevé que la bailleuse et la régie, après s'être rendues compte de l'erreur, avaient entrepris de nombreuses démarches pour permettre aux appelants de demeurer dans l'appartement litigieux et, lorsque cela s'était avéré impossible, leur avaient proposé plusieurs solutions de relogement. Contrairement à ce qu'allèguent les appelants, rien ne permet de retenir qu'aucun des appartements proposés n'était adéquat. Aucune mauvaise foi ne peut ainsi être reprochée à l'intimée. Le délai de résiliation prévu par l'art. 266c CO a par ailleurs été respecté, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré le congé valable.

5. Les appelants font encore valoir qu'une prolongation de bail de quatre ans doit leur être accordée, relevant que la bailleuse n'a aucun intérêt prépondérant à récupérer son logement. Le fait de devoir déménager porte, selon eux, atteinte à leur santé et remet en cause leurs projets familiaux et professionnels.

5.1 Aux termes des articles 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 sans que les intérêts du bailleur le justifient. 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 le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4). Peuvent aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3). Dans le cadre d'une première prolongation, le fait que le locataire n'ait pas entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui en vue de trouver un logement de remplacement peut entraîner une réduction voire une suppression de la deuxième prolongation, mais de manière moins rigoureuse que dans le cadre d'une seconde prolongation. Les exigences doivent être relativisées dans la mesure où le congé lui-même est contesté par le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_15/2014 du 26 mai 2014 consid. 4.1). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, car ils sont inhérents à toute résiliation de bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; ATF 105 II 197 consid. 3a).

5.2 En vertu de l'article 19 al. 1 RGL, le locataire d'un logement subventionné, en matière d'évacuation, dispose d'une année au plus à compter de la notification du congé par le bailleur pour libérer son appartement. Les normes d'application des constructions subventionnées sont d'intérêt public et sont en principe prioritaires par rapport aux intérêts particuliers du locataire. Le délai de départ différé d'une

année suivant la résiliation de bail (art. 19 al. 1 RGL) est généralement suffisant pour remédier aux conséquences pénibles du congé, ce qui conduit en principe au refus de toute prolongation ( ACJC/55/2010 du 18 janvier 2010; ACJC/135/2007 du 5 février 2007). Toutefois, la prolongation de bail prévue automatiquement en cas de résiliation pour sous-occupation d'un logement social ne dispense pas le juge d'examiner si le locataire peut prétendre à une prolongation plus longue dans le cadre de la pesée des intérêts qu'il doit obligatoirement effectuer ( ACJC/55/2010 précité). 5.3 En l'espèce, en accordant aux appelants une unique prolongation de bail de dix mois, coïncidant avec la date d'expiration du délai de départ d'une année le Tribunal a correctement appliqué les critères légaux. Les appelants, qui n'occupent l'appartement que depuis novembre 2012, ont eu connaissance quelques mois après leur déménagement du fait qu'une erreur avait été commise par la régie dans l'attribution de ce logement. Ils savaient en outre depuis mars 2014 que leur bail allait être résilié. Or, dans l'intervalle, ils se sont montrés particulièrement passifs dans leurs recherches d'appartements, ne visitant qu'au plus deux des logements proposés par la bailleuse, pour les écarter pour des motifs peu convaincants. Ils n'ont en particulier visité aucun des appartements dont la liste leur a été transmise une fois par semaine entre juillet et octobre 2014. Il n'est en outre pas établi qu'ils auraient, comme ils le prétendent, effectivement visité l'appartement au \_\_\_\_\_. Le fait que cet appartement se trouve au 7<sup>ème</sup> étage alors que les locataires ont successivement indiqué qu'il était au 2<sup>ème</sup> puis au 4<sup>ème</sup> étage, ne corrobore pas les affirmations des appelants. Enfin, l'appartement situé en face du logement litigieux et identique à celui-ci, aurait également pu convenir; compte tenu des circonstances, l'on pouvait en effet attendre des appelants qu'ils s'accommodent du fait que l'orientation de cet appartement était différente de celle de celui qu'ils occupent actuellement. Le fait qu'ils aient en outre visité, selon leurs allégations, deux logements à \_\_\_\_\_, ne suffit pas à retenir l'existence de recherches suffisantes de leur part. Par ailleurs, l'allégation selon laquelle un déménagement porterait atteinte à leur santé et mettrait en péril leurs projets familiaux et professionnels n'est établie par aucun élément du dossier. Compte tenu de ce qui précède, les intérêts des appelants sont suffisamment protégés par l'octroi de la prolongation de bail fixée par le Tribunal et doivent céder le pas devant l'intérêt public protégé par la législation cantonale, dont le but est de mettre des habitations à loyer modéré à la disposition des personnes qui en remplissent les conditions d'octroi. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. \* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/799/2015 rendu le 1<sup>er</sup> juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24635/2014-5. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. 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.