

GE_GERICHTE C/6390/2013 vom 26. Januar 2015

GE Cour de justice, 2015-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6390_2013

FR: GE_GERICHTE C/6390/2013 du 26 janvier 2015

IT: GE_GERICHTE C/6390/2013 del 26 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ILLICÉITÉ; CONTESTATION DU CONGÉ;
RÉSILIATION ABUSIVE; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.257f.3; CO.262;
CO.272.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 26.01.2015 C/6390/2013

BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ILLICÉITÉ; CONTESTATION DU CONGÉ;
RÉSILIATION ABUSIVE; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.257f.3; CO.262;
CO.272.1

C/6390/2013 ACJC/80/2015 du 26.01.2015 sur JTBL/394/2014 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; SOUS-LOCATION; ILLICÉITÉ; CONTESTATION DU
CONGÉ; RÉSILIATION ABUSIVE; PROLONGATION DU BAIL À LOYER Normes :
CO.257f.3; CO.262; CO.272.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/6390/2013 ACJC/80/2015 ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 26 JANVIER 2015
Entre 1) Madame A. _____ , domiciliée J. _____ (GE), 2) Madame B. _____ , domiciliée
I. _____ (GE), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1 er
avril 2014, représentées par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 I. _____
(GE) 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile, et C. _____ SA , sise
_____ (ZH), intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207
I. _____ (GE), en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement
du 1 er avril 2014, expédié pour notification aux parties le 10 avril 2014, le Tribunal des
baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 18 février 2013
pour le 30 septembre 2013, s'agissant de l'appartement de deux pièces au rez-de-chaussée
de l'immeuble sis _____ à D. _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a refusé tout prolongation
de bail (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la
procédure était gratuite (ch. 4). B. a. Par acte déposé le 26 mai 2014 au greffe de la Cour de
justice, B. _____ et A. _____, forment appel contre ce jugement. Elles concluent à son
annulation et, principalement, à l'annulation de la résiliation de bail du 18 février 2013 et,
subsidièrement, à ce qu'une prolongation de bail au 30 septembre 2017 leur soit accordée, à
ce qu'elles en soient autorisées à quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis de
quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois et à ce que leur loyer soit diminué de 5,66% pour
toute la durée de la prolongation du bail, vu la baisse du taux hypothécaire de 2,75% à
2,25%. b. Dans sa réponse du 24 juin 2014, C. _____ SA conclut au déboutement des
appelantes de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. c. En
l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 2 septembre 2014 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 19 janvier 1989, E. _____, propriétaire, et B. _____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à D. _____ (GE). Le Tribunal a retenu que A. _____, mère de la locataire, avait signé ce contrat à titre de garante, ce qu'B. _____ et A. _____ contestent, soutenant que cette dernière était également locataire. b. A la suite de la sortie de l'immeuble du contrôle de l'Etat, un nouveau contrat de bail a été conclu le 27 octobre 1993 portant sur le même objet. La première page du bail indique le nom de B. _____ à titre de locataire et seule cette dernière et E. _____ ont signé ledit bail. L'art. 17 des conditions générales indique qu'intervient "aux fins des présentes Madame A. _____, mère de Mademoiselle B. _____, laquelle déclare se porter garante du paiement du loyer et de ses accessoires pendant toute la durée du contrat et de ses renouvellements éventuels". Figure au bas des conditions générales l'indication "le locataire", suivie des noms de A. _____ et de B. _____. Le bail précise que les locaux sont destinés à l'usage de logement pour la locataire et sa famille. Le contrat a pris effet au 1^{er} octobre 1993 pour une durée indéterminée et était résiliable moyennant un préavis de trois mois pour les échéances des 31 mars ou 30 septembre de chaque année. Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 431 fr. à compter du 1^{er} mai 2011. L'avis de majoration du 15 décembre 2010 a été notifié tant à B. _____ qu'à A. _____. c. En 1999, B. _____ a quitté l'appartement et l'a laissé au compagnon de sa mère, F. _____. A cette époque, A. _____ louait un appartement à G. _____ (GE). Pendant sept mois, elle s'est fréquemment rendue en H. _____ au chevet de sa mère malade, laissant ses affaires dans l'appartement occupé par F. _____. Ayant trouvé de l'aide pour sa mère en H. _____, elle est revenue de manière permanente à I. _____ (GE), dans l'appartement sis à D. _____. Celui-ci étant trop petit pour être occupé par F. _____ et elle-même, elle a pris à bail, le 8 mars 2000, en colocation avec un tiers, un appartement de deux pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à I. _____ (GE). Ce bail a été conclu du 16 mars 2000 au 31 mars 2005, renouvelable de cinq ans en cinq ans, pour un loyer mensuel de 920 fr., hors charges. A. _____ et F. _____ ont vécu tantôt chez l'un, tantôt chez l'autre. d. Dans le courant du mois de juin 2009, E. _____ a modifié sa raison sociale en C. _____ SA. e. Le 9 juillet 2012, A. _____ a pris à bail pour un loyer mensuel, hors charges, de 550 fr. un appartement de trois pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis J. _____ (GE), renouvelable tacitement d'année en année. A. _____ y a emménagé avec F. _____ et a laissé le logement sis à D. _____ à son fils K. _____. Aux côtés du nom "B. _____", celui-ci a conservé un certain temps le nom de "F. _____" sur la boîte-aux-lettres pour permettre à ce dernier de recevoir son courrier. Professeur de musique la moitié du temps dans une école à G. _____ (GE) et l'autre moitié à L. _____ (VD), K. _____ perçoit un salaire d'environ 5'000 fr. net par mois. Il a expliqué que l'appartement du à D. _____ était idéalement situé puisqu'il prenait souvent le train. Le loyer modeste l'arrangeait également. K. _____ loue depuis quinze ans un appartement de trois pièces à M. _____ (GE) pour un loyer mensuel de 917 fr. Son père, âgé de 74 ans, avec lequel il a vécu, y demeure seul depuis son départ. Il est dans l'attente d'un logement protégé avec possibilité d'assistance à domicile, aux dires de K. _____. f. A la suite de l'intervention de l'un des collaborateurs de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, N. _____, dans l'appartement litigieux le 10 juillet 2012, celle-ci a appris que le logement était occupé par F. _____. Selon les attestations réclamées à l'Office cantonal de la population, datées du 10 septembre 2012, B. _____ est domiciliée à I. _____ (GE), A. _____ à J. _____ (GE) et F. _____, "p.a A. _____, à D. _____ (GE)". g. Par pli du 19 septembre 2012, la régie a prié B. _____ de lui fournir des explications au sujet de la

sous-location de son appartement à F. _____. h. Le 21 septembre 2012, B. _____ a répondu que F. _____ avait quitté son logement. Elle avait laissé son nom sur la boîte aux lettres pour qu'il dispose d'une adresse de correspondance en Suisse, vu ses fréquents voyages à l'étranger. i. Par courrier du 24 septembre 2012, la régie s'est étonnée de cette réponse. F. _____ avait ouvert la porte au plombier le 10 juillet 2012, ce qui laissait penser qu'il occupait bien l'appartement, et B. _____ était officiellement domiciliée ailleurs, ce qui rendait douteux qu'elle réintégrerait son logement à D. _____ (GE). Par conséquent, la régie l'invitait à résilier son bail. Une copie de ce courrier a été adressée "pour information" à A. _____ à l'adresse à J. _____. j. Par courrier du 25 novembre 2012, B. _____ a transmis à la régie un exemplaire du contrat de sous-location conclu le jour même par elle et sa mère, en qualité de sous-baillereses, avec K. _____, prenant effet au 25 novembre 2012 et renouvelable annuellement. k. Par pli du 28 novembre 2012, la régie a prié B. _____ de retourner, signé pour accord, tant par elle que par son frère et sa mère, un courrier portant le titre "autorisation de sous-location à M. K. _____ 1^{er} décembre 2012 au 31 décembre 2013". Cet accord prévoyait en substance l'autorisation de sous-louer le logement à K. _____ du 1^{er} décembre 2012 au 31 décembre 2013, moyennant réintégration d'ici au 1^{er} janvier 2014 du logement par A. _____, faute de quoi le bail serait résilié pour la prochaine échéance. La régie a encore précisé qu'il s'agissait d'une sous-location, et non d'une cession durable des droits et obligations. Les 13 décembre 2012 et 14 janvier 2013, la régie a réitéré cette demande, impartissant à cette dernière occasion un délai de trente jours aux précitées pour lui retourner l'accord signé, faute de quoi, le bail serait résilié. l. En l'absence de réaction des intéressées, la baillesse a résilié le bail pour son échéance du 30 septembre 2013 par avis du 18 février 2013, notifiés à B. _____ et A. _____. La régie a indiqué au Tribunal qu'elle considérait que seule B. _____ était locataire, sa mère revêtant la qualité de garante, mais qu'elle s'était adressée aux deux par mesure de précaution. Il en allait de même pour son courrier du 28 novembre 2012. m. Par requête déposée en conciliation le 21 mars 2013, B. _____ et A. _____ ont conclu à l'annulation du congé. Subsidiairement, elles ont requis une pleine prolongation de bail échéant au 30 septembre 2018, avec autorisation de partir en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois et à une diminution de loyer de 5,66 % durant la prolongation vu la baisse du taux hypothécaire de 2,75 % à 2,25 %. Non conciliée lors de l'audience du 31 mai 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 10 juin 2013. B. _____ et A. _____ ont soutenu que la présence dans le logement de leur frère, respectivement de leur fils, était conforme à la destination des locaux, qui était l'habitation à l'usage des locataires et de leur famille. n. Dans sa réponse du 22 août 2013, la baillesse a conclu à la validation du congé et au refus de toute prolongation. Subsidiairement, si une prolongation de bail était accordée, elle a requis un délai pour se déterminer sur la requête de baisse de loyer. Elle a soutenu que le contrat avait été conclu avec B. _____ exclusivement, A. _____ étant intervenue uniquement à titre de garante du paiement du loyer. Dès lors, l'appartement n'était pas destiné à l'usage "des locataires", mais de B. _____ et de sa famille exclusivement, soit son mari et ses enfants selon la définition du "logement familial", ce pour autant qu'elle y demeure elle-même. La présence de K. _____ constituait ainsi une sous-location. Le refus de l'autoriser était justifié puisqu'B. _____ n'avait pas l'intention de réintégrer l'appartement. Quant à A. _____, si elle devait être considérée comme colocataire, elle n'avait fait valoir aucun besoin légitime de s'installer dans l'appartement, puisqu'elle disposait d'un autre, où elle vivait. o. Lors de l'audience du 30 septembre 2013 devant le Tribunal, A. _____ a indiqué qu'elle avait signé le bail comme garante et comme

colocataire, ce que le conseil de la bailleuse a contesté, en rappelant notamment la teneur du bail initial de 1989. B. _____ a précisé qu'elle était mariée avec un enfant. B. _____ et A. _____ ont par ailleurs affirmé que les régies successives savaient toutes que le studio était habité par F. _____. Son nom figurait sur la boîte aux lettres et la buanderie. Elles avaient demandé à ce que son nom figure sur le bail en lieu et place de B. _____, mais il leur avait toujours été répondu qu'il ne valait mieux rien mettre par écrit et laisser la situation telle qu'elle était. p. Devant le Tribunal, A. _____ a expliqué que le délai imparti au 31 décembre 2013 était trop court pour qu'elle puisse régulariser sa situation, mais qu'elle avait bien l'intention de regagner l'appartement litigieux, pour autant que son fils trouve une solution de relogement. K. _____ a indiqué qu'il quitterait l'appartement s'il y était contraint judiciairement. Sa mère voulait récupérer l'appartement. Il fallait toutefois qu'il trouve à se reloger, mais il ne trouvait aucun appartement susceptible de l'intéresser. O. _____, locataire depuis novembre 1998 d'un autre appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble, a déclaré que depuis son arrivée et jusqu'en août 2012, l'appartement litigieux avait été occupé par F. _____. A. _____ l'y rejoignait souvent et s'occupait du jardin. A son souvenir, les deux noms figuraient sur la boîte aux lettres. Sur le plan des jours de lessive de la buanderie était inscrit le nom de "M. B. _____". La régie savait toutefois qu'il s'agissait de F. _____, puisqu'elle avait appelé celle-ci, deux ou trois ans auparavant, pour se plaindre du fait qu'elle n'avait qu'une demi-journée de lessive et que F. _____ avait été oublié. F. _____ a expliqué que, sur la boîte aux lettres, se trouvaient les noms de B. _____ et de F. _____. Sur la porte se trouvait uniquement celui de B. _____. Sa compagne avait informé la régie qu'il habitait l'appartement. Il n'avait lui-même pas eu de contact avec la régie, mais il lui versait le loyer par le biais de bulletins de versement. Par le passé, il y avait eu une concierge qui habitait l'immeuble. Elle le connaissait de vue et savait qu'il habitait là, à l'instar des autres locataires de l'immeuble. Il voyageait beaucoup et était désormais domicilié chez A. _____. Ayant l'intention de se séparer d'elle, il cherchait un autre logement. N. _____, employé de la régie en charge de la gestion de l'immeuble depuis juillet 2006, a déclaré que le concierge qui avait habité l'immeuble jusqu'en 2010 environ ne lui avait jamais rien dit au sujet de l'occupation de l'appartement par F. _____. Il n'avait pas prêté attention au nom inscrit sur la boîte aux lettres lors des visites qu'il avait pu effectuer dans l'immeuble. Il n'avait pas le souvenir d'avoir été contacté par les locataires avant l'envoi du courrier du 19 septembre 2012. C'était ensuite que B. _____, A. _____ et K. _____ lui avaient demandé d'adjoindre ce dernier sur le bail. S'étant vu soumettre par le Tribunal un courrier du 29 novembre 2011 de la régie aux époux O. _____ mentionnant "Monsieur B. _____", il a précisé que cette indication procédait sans doute d'une erreur, la régie n'ayant à ce moment pas connaissance du fait que F. _____ occupait l'appartement. q. Par écritures des 6 et 10 mars 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. A. _____ a indiqué qu'ayant décidé de se séparer de F. _____, elle n'avait plus aucune envie de rester dans l'appartement de trois pièces qu'elle occupait à J. _____, "s'agissant d'une résidence pour personnes âgées". r. Dans son jugement du 1^{er} avril 2014, le Tribunal a considéré que seule B. _____ était locataire de l'appartement litigieux, que la bailleuse avait cependant consenti à ce qu'il soit occupé par A. _____ et/ou son ami F. _____ et enfin que la sous-location au fils de A. _____ n'était pas autorisée, de sorte que le congé donné était valable. 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). Selon la jurisprudence, les contestations portant

sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer s'élevant à 431 fr., par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($431 \text{ fr.} \times 12 \times 3 = 15'516 \text{ fr.}$). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable. 1.3 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Les appelantes soutiennent que A. _____ a la qualité de locataire, et non de simple garante. La sous-location à K. _____ était en outre licite. Celui-ci entrait dans le cercle des personnes auxquelles l'appartement était destiné et la sous-location n'était que provisoire, A. _____ ayant la ferme intention de revenir vivre dans l'appartement lorsque son fils aurait trouvé une solution lui convenant. Enfin, il y avait "disproportion manifeste des intérêts en présence".

2.1 En examinant la validité de la prétendue intention de A. _____ de réintégrer ce logement, le Tribunal a implicitement admis qu'elle pourrait être en droit de le faire, ce qui ne peut être qu'en qualité de locataire. Seule est dès lors pertinente la question de la validité du refus par l'intimée de la sous-location à K. _____ et ainsi, de la validité de la résiliation du bail.

2.2 2.2.1 Selon la jurisprudence, l'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, passe outre le refus fondé du bailleur de consentir à la sous-location. Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location; l'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 446 consid. 2.2 p. 449). Une sous-location licite suppose que le locataire ait l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible; de vagues intentions dans ce sens ne suffisent pas. Il y a lieu d'être relativement restrictif afin d'éviter que la sous-location ne soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail. A défaut, le bailleur peut opposer son refus (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Outre les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement, énumérés à l'art. 262 al. 2 CO, il faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 p. 450 et les arrêts cités). Le bailleur supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé

(cf. ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61; Weber, in Basler Kommentar, OR I, 5^{ème} éd. 2011, n. 8 ad art. 257f CO). Il doit prouver que les conditions d'une résiliation anticipée sont données et, partant, que la sous-location n'est pas licite, par exemple parce que le locataire n'a pas l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible. 2.2.2 En l'espèce, l'argumentation des appelantes apparaît contradictoire dans la mesure où elles soutiennent, d'une part, que K. _____ entre dans le cercle des personnes auxquelles l'appartement est destiné, à savoir la locataire et sa famille, et, d'autre part, que la sous-location est licite. Si l'intéressé fait partie du cercle des personnes auxquelles l'appartement est destiné, il ne saurait l'occuper à titre de sous-locataire. Cela étant, il doit être admis que la mention selon laquelle l'appartement est destiné à la locataire et à sa famille signifie qu'il est destiné à servir de logement de famille à la locataire, et non que chaque membre de sa famille, plus ou moins proche, pourrait indifféremment y loger. K. _____ n'a par ailleurs pas allégué qu'il occupait l'appartement à titre gratuit. Il a expliqué qu'il trouvait le loyer avantageux, ce qui implique qu'il s'en acquitte. Il doit dès lors être considéré comme un sous-locataire et il y a lieu d'examiner si l'intimée pouvait refuser son consentement à une telle sous-location. 2.2.3 Les appelantes n'ont plus habité l'appartement loué de manière permanente et suivie depuis plusieurs années puisque l'une l'a quitté en 1999 et l'autre en 2000, A. _____ ayant notamment pris à bail un autre appartement en mars 2000, puis un autre encore en juillet 2012, ce qui tend à démontrer qu'elles ont perdu tout intérêt pour l'appartement loué durant ces années. L'intimée a néanmoins autorisé la sous-location temporaire de l'objet loué, jusqu'au 31 décembre 2013, date à laquelle A. _____ devait avoir réintégré le logement. Les appelantes n'ont cependant pas donné suite à cette proposition, qu'elles ont implicitement refusée et qui ne liait dès lors plus l'intimée. Elles n'ont, en particulier, fourni aucune indication de date à laquelle l'une ou l'autre avait l'intention de réintégrer l'appartement. L'intimée avait en outre précisé dans son courrier du 14 janvier 2013 qu'en l'absence de réaction des locataires dans un délai de trente jours, elle résilierait le bail. A. _____ a expliqué, dans le cadre de la présente procédure, qu'elle avait l'intention de réintégrer l'appartement loué dès que son fils aurait trouvé un logement qui lui convenait. Elle n'a ainsi fourni aucune date à laquelle elle comptait occuper à nouveau ledit appartement, invoquant une circonstance extérieure à sa volonté et dont la réalisation est hypothétique puisqu'elle dépend du fait que K. _____, qui a déclaré qu'il quitterait l'appartement s'il y était contraint judiciairement, trouve une "solution lui convenant". Aucune prévision quant à une date de retour n'est dès lors possible. En l'absence de volonté démontrée de réintégrer dans un avenir proche, la sous-location est illicite et le bailleur pouvait refuser son consentement. En définitive, en l'absence de toute indication des locataires, dans le délai, raisonnable, qui leur avait été imparti, quant à leur intention de réintégrer l'appartement loué, l'intimée était en droit de résilier le bail et les explications fournies ultérieurement par les appelantes, dans le cadre de la procédure, ne permettent pas d'admettre le contraire. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé. 3. Les appelantes concluent, à titre subsidiaire, à ce qu'une prolongation de quatre ans leur soit accordée, aucun intérêt prépondérant de l'intimée ne s'y opposant selon elles. 3.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir

compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, 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 (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2). 3.2 En l'espèce, aucune des appelantes n'habite l'appartement loué. Elles n'ont dès lors pas besoin de temps pour trouver des locaux de remplacement, ce qui constitue la raison d'être d'une prolongation de bail. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré qu'il ne se justifiait pas d'accorder une prolongation. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ce point. 4. 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 26 mai 2014 par A._____ et B._____ contre le jugement JTBL/394/2014 rendu le 1^{er} avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6390/2013-5-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; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maité 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).

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