

## **GE\_GERICHTE C/8826/2015 vom 12. Juni 2017**

GE Cour de justice, 2017-06-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_8826\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8826_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/8826/2015 du 12 juin 2017

IT: GE\_GERICHTE C/8826/2015 del 12 giugno 2017

### **Regeste**

BAIL À LOYER ; MOTIF; RÉSILIATION ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271; CO.272;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.06.2017 C/8826/2015

BAIL À LOYER ; MOTIF; RÉSILIATION ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER | CO.271; CO.272;

C/8826/2015 ACJC/694/2017 du 12.06.2017 sur JTBL/796/2016 ( OBL ), MODIFIE  
Descripteurs : BAIL À LOYER ; MOTIF; RÉSILIATION ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER Normes : CO.271; CO.272; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/8826/2015 ACJC/694/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 12 JUIN 2017 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_ à Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1 er septembre 2016, comparant tous deux par Me Arnaud LANDRY, avocat, rue Bellot 16, case postale 269, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile, et Madame C\_\_\_\_\_ , domiciliée \_\_\_\_\_ à Genève, intimée, comparant par Me Jean-Marie FAIVRE, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/796/2016 du 1 er septembre 2016, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valables les congés datés du 27 mars 2015 notifiés à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ pour l'appartement situé au 1 er étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), reporté les effets des congés à l'échéance du 30 septembre 2015 (ch. 2), accordé à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une unique prolongation du bail de deux ans, échéant au 30 septembre 2017 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5). B. a. Par acte déposé le 5 octobre 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel contre ce jugement. Ils concluent à l'annulation des chiffres 1, 3 et 4 de son dispositif, à la confirmation des chiffres 2 et 5 et, cela fait, à l'annulation des congés signifiés par la succession D\_\_\_\_\_, soit pour elle C\_\_\_\_\_ le 26 mars 2015 et portant sur l'appartement qu'ils louent au 1 er étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève ou, à défaut, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans dès le 30 septembre 2015 leur soit accordée. b. Dans sa réponse du 7 novembre 2016, C\_\_\_\_\_ conclut au déboutement des appelants de leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont persisté dans leurs conclusions aux termes de leurs réplique et duplique. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont produit une pièce nouvelle avec leur réplique, à savoir un jugement du Tribunal des baux et loyers du 14 novembre 2016 rendu dans la cause C/\_\_\_\_\_ les opposant à C\_\_\_\_\_ dans la cadre de la procédure ouverte à la suite de la résiliation de leur bail pour non paiement du loyer. d.

Les parties ont été avisées le 17 janvier 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. A une date indéterminée, A\_\_\_\_\_, locataire, et E\_\_\_\_\_, bailleur, ont conclu un contrat de bail oral portant sur la location d'un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Les parties étaient également liées par un contrat oral conclu à une date indéterminée pour la location d'un laboratoire servant à la préparation de glaces, situé au rez-de-chaussée des immeubles rue\_\_\_\_\_/rue\_\_\_\_\_ à Genève. Le locataire s'est marié avec B\_\_\_\_\_ le 11 octobre 2010. Ils occupent depuis tous deux l'appartement. Bailleur et locataire ont travaillé ensemble pendant de longues années dans la confection et le commerce de glaces artisanales et ont tissé de fortes relations tant professionnelles qu'amicales. b. Le bailleur est décédé en 2013 laissant pour seule héritière sa compagne C\_\_\_\_\_. Cette dernière est devenue propriétaire de l'immeuble dans lequel se situe l'appartement situé\_\_\_\_\_ à Genève. c. Par avis officiel daté du 24 décembre 2014 adressé à A\_\_\_\_\_, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement pour le 31 mars 2015 ou toute autre échéance légale ou conventionnelle. A la même date, le bail relatif au local commercial a également été résilié. Cette résiliation fait l'objet d'une procédure en contestation de congé parallèle, instruite sous le numéro C/1\_\_\_\_\_. Le motif de ces résiliations résidait dans la volonté de la bailleuse de vendre les immeubles rue\_\_\_\_\_ et rue\_\_\_\_\_ à Genève. La résiliation relative à l'appartement a fait l'objet d'une procédure en contestation de congé. Le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 3 décembre 2015, déclaré nulle la résiliation, cette dernière ayant été adressée uniquement à A\_\_\_\_\_, et non à son épouse, alors que l'appartement devait être considéré comme logement de famille. d. Le 27 mars 2015, la bailleuse a notifié une nouvelle résiliation de bail de l'appartement pour le 30 juin 2015 ou toute autre échéance légale ou conventionnelle. Cette résiliation a cette fois été adressée tant à A\_\_\_\_\_ qu'à son épouse. Le motif de résiliation résidait toujours dans la volonté de la bailleuse de vendre l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. e. Par requête du 29 avril 2015 déposée par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 10 juin 2015 devant cette commission et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 9 juillet 2015, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule les congés du 27 mars 2015, subsidiairement, reporte au 30 septembre 2015 les effets des congés, et, plus subsidiairement, leur accorde une prolongation de bail de quatre ans dès le 30 septembre 2015. A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont notamment allégué que le motif invoqué n'était qu'un prétexte. Il s'agissait d'un congé purement chicanier qui s'inscrivait dans un contexte globalement litigieux avec la bailleuse depuis le décès de E\_\_\_\_\_. Cette dernière réclamait à A\_\_\_\_\_ le paiement de plusieurs sommes qu'il contestait devoir. De plus, en 2000, E\_\_\_\_\_ s'était engagé à céder à A\_\_\_\_\_ dès 2016 l'immeuble sis\_\_\_\_\_ à Genève pour un prix de vente de 300'000 fr. en échange du paiement de redevances. A\_\_\_\_\_ avait versé la quasi-totalité du prix de vente convenu du vivant de E\_\_\_\_\_, si bien que la vente devait être finalisée en automne 2013, mais les démarches avaient été interrompues par le décès de E\_\_\_\_\_. Le motif des congés était d'autant plus un prétexte que le bail de l'appartement loué par la mère et la sœur de A\_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis\_\_\_\_\_ à Genève n'avait pas été résilié alors que la bailleuse prétendait vouloir vendre cet immeuble également. f. Par mémoire du 1<sup>er</sup> octobre 2015, la bailleuse a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate la validité des congés du 27 mars 2015, subsidiairement, à ce qu'il dise et prononce que l'échéance du bail est au 30 juin 2015, qu'il déboute les locataires de leurs conclusions quant au report dudit délai au 30 septembre

2015, et, plus subsidiairement encore, à ce qu'il refuse toute prolongation de bail en raison de ses besoins impérieux et immédiats. A l'appui de ses conclusions, la bailleresse a notamment allégué qu'à la suite du décès de son compagnon, elle avait dû s'acquitter d'impôts de succession de 101'693 fr. 15, d'arriérés fiscaux et d'autres dettes successorales. Elle avait vendu le chalet qu'elle avait hérité en Valais, vente dont il était resté un disponible de 184'759 fr. Le chalet en Valais avait été acquis moyennant un prêt de 500'000 fr. garanti par une cédula hypothécaire grevant la propriété de \_\_\_\_\_ à Genève. N'étant pas en mesure de rembourser le prêt, elle devait donc réaliser certains actifs, notamment les biens immobiliers sis sur territoire helvétique, pour assurer son avenir économique et pour payer les engagements inhérents à leur détention. L'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève dépendait de la F \_\_\_\_\_ SA et l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, jouxtant l'autre immeuble, dépendait d'elle. Dès le décès de E \_\_\_\_\_, elle avait décidé de vendre ces deux immeubles. A \_\_\_\_\_ était au courant, des visites du laboratoire ayant notamment été organisées, et il y avait eu un échange de courriers en octobre et novembre 2014. C'était lors de cet échange que A \_\_\_\_\_ avait pour la première fois évoqué l'existence d'un contrat de location-vente, sans apporter aucune preuve de son existence. Au fur et à mesure des visites, elle s'était rendu compte qu'elle ne pourrait pas vendre les immeubles en présence de locataires, raison pour laquelle elle avait résilié les contrats de bail à la fin de 2014. A \_\_\_\_\_ alléguait qu'il avait toujours payé un loyer de 2'500 fr. pour l'appartement et le local commercial alors qu'elle détenait des preuves comptables qu'il avait payé un loyer de 1'500 fr. pour l'appartement et de 2'500 fr. pour le local commercial jusqu'à la mort de E \_\_\_\_\_. Elle avait dû engager des poursuites contre A \_\_\_\_\_ car ce dernier n'avait pas remboursé sa dette en remboursement du financement de 230'000 fr. fait par le de cujus pour l'acquisition d'une gelateria sise \_\_\_\_\_ à Genève, aujourd'hui exploitée par lui. Il s'était également engagé à racheter, à la fin 2012, la gelateria sise \_\_\_\_\_ à Genève pour un prix de 70'000 fr. mais n'avait versé à ce jour que 35'000 fr. De plus, cette arcade disposait d'un laboratoire à l'arrière de sorte que A \_\_\_\_\_ pouvait parfaitement poursuivre ses activités sans disposer des locaux à la rue \_\_\_\_\_. A l'appui de ses allégations, la bailleresse a notamment produit des documents attestant des frais dont elle devait s'acquitter en lien avec la succession et des récépissés de versements opérés par A \_\_\_\_\_ ainsi qu'un relevé de compte démontrant que des montants de 1'500 fr. et de 2'500 fr. avaient été versés par A \_\_\_\_\_. g. Lors de l'audience du 15 octobre 2015 du Tribunal, la bailleresse a confirmé avoir hérité de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève ainsi que d'une villa à Genève. Elle a déclaré qu'elle n'avait pas d'activité lucrative et que l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève ne lui rapportait pas des revenus suffisants de sorte qu'elle avait besoin de le vendre pour obtenir des liquidités. A \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait un rapport personnel très étroit avec E \_\_\_\_\_. Celui-ci lui avait promis oralement qu'il pourrait devenir propriétaire des locaux qu'il occupe à la rue \_\_\_\_\_ à Genève, sous la forme d'un contrat de "location-vente" h. Lors de l'audience du 3 décembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Il a été décidé d'apporter à la présente procédure le procès-verbal de l'audience du 15 octobre 2015 dans la cause C/1 \_\_\_\_\_ relative à la résiliation du bail relatif au local commercial. La bailleresse a déclaré que le bail de la mère et de la sœur de A \_\_\_\_\_ avait été résilié pour défaut de paiement. La villa à Genève n'avait pas encore été vendue. Les loyers de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève étaient nécessaires pour payer les frais liés à l'hypothèque grevant la villa précitée. A \_\_\_\_\_ a quant à lui déclaré qu'il avait entrepris des recherches de relogement, mais les poursuites intentées par la bailleresse à son encontre l'handicapaient dans ses démarches. Les locataires ont produit un chargé de pièces complémentaire comprenant notamment des quittances de paiement des

loyers pour les années 2013, 2014 et 2015 d'un montant de 2'500 fr., un avis officiel de résiliation de bail du 1<sup>er</sup> octobre 2015 concernant l'appartement, pour défaut de paiement, ainsi que deux attestations signées par E\_\_\_\_\_ indiquant qu'il avait reçu 5'000 fr. et 7'500 fr. pour les loyers de janvier et février 2011, respectivement de mars, avril et mai 2011 pour la location de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Des témoins ont été entendus lors de la même audience. G\_\_\_\_\_, frère de A\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il travaillait avec son frère depuis une trentaine d'années et était l'employé de E\_\_\_\_\_. Ce dernier disait que son frère payait un loyer qui viendrait en déduction du prix de vente de l'immeuble. Son frère payait un montant global pour l'appartement et le laboratoire. E\_\_\_\_\_ s'en remettait beaucoup à son frère et il envisageait, à sa retraite, de reprendre avec lui le commerce. H\_\_\_\_\_, qui a travaillé avec A\_\_\_\_\_ et pour E\_\_\_\_\_, a déclaré que lorsqu'il était arrivé en Suisse en 1990, A\_\_\_\_\_ habitait déjà dans l'appartement. i. Le témoin I\_\_\_\_\_, qui a travaillé avec E\_\_\_\_\_ et est actuellement salarié de A\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il était chargé de remplacer E\_\_\_\_\_ lorsqu'il s'absentait et était dès lors au courant de ses affaires. A\_\_\_\_\_ louait l'appartement et les locaux depuis 1999 ou 2000. Au début, A\_\_\_\_\_ s'acquittait d'un loyer de 1'000 fr. pour l'ensemble des locaux car E\_\_\_\_\_ continuait à exploiter l'arcade. A partir de 2010, le loyer avait été porté à 2'500 fr. par mois. Avant 2010, le loyer était payé en liquide et ensuite par virement. E\_\_\_\_\_ lui avait indiqué qu'il avait convenu avec A\_\_\_\_\_ qu'il deviendrait propriétaire de l'immeuble \_\_\_\_\_ à Genève par le paiement de mensualités. Il avait entendu que le prix de vente symbolique auquel E\_\_\_\_\_ souhaitait vendre l'immeuble était de 300'000 fr. Il avait été décidé de formaliser le transfert de propriété en automne 2013, mais cela ne s'était pas fait en raison du décès de E\_\_\_\_\_. Il savait que E\_\_\_\_\_ était propriétaire de biens en Suisse et à l'étranger, notamment en Espagne où il possédait un immeuble de quatre étages. De son vivant, E\_\_\_\_\_ souhaitait vendre la villa à Genève, mais sa compagne s'était opposée à une proposition à 3'000'000 fr. Les poursuites intentées à l'encontre de A\_\_\_\_\_ rendaient difficiles les recherches de locaux. J\_\_\_\_\_, s'occupant de la comptabilité de la F\_\_\_\_\_ SA et de la déclaration fiscale de la bailleresse, a déclaré que cette dernière n'avait pas d'autre revenu que la location de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève et elle devait s'acquitter des charges grevant la villa de l'ordre de 48'000 fr. par année. Elle avait hérité de biens immobiliers et du capital-actions des sociétés propriétaires, mais ne disposait pas de liquidités pour s'acquitter des charges si bien qu'elle était obligée de vendre ses biens. Il était plus simple de vendre l'immeuble que la villa qui était une construction gigantesque. K\_\_\_\_\_, qui a rencontré la bailleresse à une occasion durant l'hiver 2014-2015 pour visiter l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, a déclaré qu'il était intéressé par l'achat de celui-ci, mais ils n'avaient pas encore discuté des conditions, notamment financières. Il souhaitait pouvoir occuper cet immeuble personnellement. Le fait qu'il soit actuellement loué constituait donc un obstacle. Un prix de vente de 2'000'000 fr. avait été articulé, et à ce prix, il n'était pas preneur, mais des négociations pouvaient encore avoir lieu. A sa connaissance, il n'y avait pas d'autres acheteurs potentiels. j. L\_\_\_\_\_, qui a rencontré la bailleresse à deux reprises, a déclaré qu'il s'était rendu dans les immeubles sis rue \_\_\_\_\_ et rue \_\_\_\_\_ à Genève le 27 juin 2014. Il lui avait donné une estimation verbale de la valeur de l'immeuble. Il lui avait conseillé de vendre l'immeuble à un utilisateur plutôt qu'à un investisseur, de sorte qu'il était avantageux que l'immeuble soit vendu libre de tout occupant. Il avait visité la villa à Genève le 24 juin 2014. La typologie de ce bien ne le rendait pas propre à trouver facilement un acheteur. Il en avait dès lors déduit que la valeur se réduisait à la valeur du terrain, soit entre 1'500 fr. et 2'000 fr. le mètre carré. Une location de ce bien serait aussi difficile. M\_\_\_\_\_, grand ami

de E\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il connaissait également bien A\_\_\_\_\_. Il savait qu'il habitait l'appartement depuis plus de dix ans. Il payait à sa connaissance un loyer global pour le laboratoire et l'appartement. Une partie du montant était versée en mains propres. Il avait entendu E\_\_\_\_\_ dire qu'il souhaitait remettre le laboratoire à A\_\_\_\_\_. E\_\_\_\_\_ possédait une somptueuse villa en Espagne. Il lui avait confié son testament qu'il avait déposé chez un notaire. N\_\_\_\_\_, courtière en immobilier, a déclaré avoir été mandatée par la bailleresse pour la vente de la villa. Elles avaient fixé un prix de vente à 3'480'000 fr. La villa était offerte à ce prix depuis mars 2014 mais n'avait pas trouvé preneur. La villa était difficile à vendre en raison notamment de sa typologie. k. Par mémoire du 26 mai 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a notamment produit le jugement du Tribunal de première instance du 13 octobre 2015, confirmé par l'arrêt de la Cour du 8 avril 2016, par lequel elle a obtenu la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_. l. Par mémoires du 27 mai et du 13 juin 2016, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. m. Dans son jugement du 1 er septembre 2016, le Tribunal a considéré qu'aucun élément de la procédure ne permettait de mettre en doute l'intention de la bailleresse de vendre l'immeuble. Il ressortait des témoignages de K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ qu'elle avait sollicité une estimation de la valeur des deux immeubles sis rue\_\_\_\_\_ et rue\_\_\_\_\_ à Genève et qu'une personne s'était intéressée à l'achat, quand bien même les négociations n'en étaient à ce stade qu'embryonnaires. Le fait que la bailleresse soit propriétaire d'autres immeubles ne l'empêchait pas de vouloir vendre les immeubles occupés par les locataires, cette dernière étant libre de disposer des biens hérités comme elle le souhaitait. La procédure avait également permis d'établir que la situation financière de la bailleresse était difficile à la suite de la succession de E\_\_\_\_\_. Elle avait produit des documents attestant des coûts qu'elle avait dû supporter et des charges qu'elle devait honorer en lien avec la possession des biens immobiliers hérités. J\_\_\_\_\_ avait confirmé la nécessité pour la bailleresse de vendre les immeubles susmentionnés afin de pouvoir supporter les différentes charges liées à la succession. Le motif invoqué devait donc être considéré comme réel et digne de protection. Quant aux poursuites intentées à l'encontre de A\_\_\_\_\_, non seulement elles n'avaient aucun lien avec le bail de l'appartement, mais les montants réclamés découlaient de reconnaissances de dette signées par A\_\_\_\_\_. Le congé n'était donc pas lié à ces poursuites et ne pouvait en aucun cas être considéré comme un congé représailles. Le congé notifié le 27 mars 2015 devait ainsi être validé. Il découlait des pièces produites que les avis de retrait des congés avaient été déposés le 31 mars 2015 et que les courriers n'étaient donc disponibles à la Poste qu'à partir du 1 er avril 2015. Les effets des congés envoyés le 27 mars 2015 devaient ainsi être reportés au 30 septembre 2015. Enfin, au vu de l'ensemble des circonstances (bail d'une durée de plus de vingt ans, situation tendue du marché du logement à Genève, pas de preuve des démarches entreprises par les locataires en vue de se reloger, d'une part et, d'autre part, pas d'urgence de la bailleresse de vendre les immeubles et peu de démarches accomplies en ce sens), une unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 30 septembre 2017, devait être accordée aux locataires afin de leur permettre de se reloger. 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève, à tout le moins, à 1'500 fr. selon l'intimée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi 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). En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les appelants avec leur réplique est recevable dans la mesure où, s'agissant d'un jugement du Tribunal du 14 novembre 2016, il ne pouvait être produit avec l'appel. 1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il 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). 2. Les appelants soutiennent que le motif du congé n'est qu'un prétexte. 2.1 Dans un bail de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé. La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). Dans ce cadre, le motif de la résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 59 et les arrêts cités). Déterminer le motif réel du congé est une question de fait. En revanche, dire si le congé doit être annulé parce qu'il repose sur un motif contraire aux règles de la bonne foi relève du droit. La protection conférée par les art. 271-271a 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 (art. 2 al. 2 CC), 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, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112

consid. 4.1). 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 (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Le congé donné par un propriétaire qui est en proie à des difficultés financières et veut obtenir des liquidités pour faire face à ses engagements envers des banques, et en vue de vendre un immeuble dans de meilleures conditions ne peut être considéré par principe comme abusif (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.4; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; 4C.61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I p. 34. consid. 4.1). Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit pouvant entrer en ligne de compte (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.3). C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.1 p. 36 s.). 2.2 En l'espèce, l'intimée a constamment motivé le congé par son intention de vendre l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Elle n'a pas d'emploi et n'est pas en mesure de supporter les charges liées à la succession de E\_\_\_\_\_, en particulier la charge liée à la villa à Genève. Le témoin J\_\_\_\_\_, qui s'occupe notamment de sa déclaration fiscale, a confirmé qu'elle avait hérité de biens immobiliers et du capital-actions des sociétés propriétaires, mais qu'elle ne disposait pas de liquidités pour s'acquitter des charges, si bien qu'elle était obligée de vendre ses biens. La circonstance que l'intimée aurait hérité d'une fortune "colossale" au décès de E\_\_\_\_\_ sous forme d'immeubles sis à Genève, en Valais, au Tessin ou en Espagne ne lui permet pas encore de disposer de liquidités lui permettant de s'acquitter de ses charges, sauf, précisément, à vendre lesdits immeubles. L'intimée est par ailleurs libre de décider quel immeuble elle souhaite vendre en priorité. Ainsi, le fait que la vente de la villa en Espagne permettrait à l'intimée de faire face à ses obligations financières n'est pas déterminant. Il en va de même du fait que l'intimée aurait fixé un prix de vente trop élevé pour la villa à Genève qui empêcherait qu'elle trouve preneur, villa qui est, en tout état de cause, difficile à vendre selon les témoins en raison de ses caractéristiques. De plus, l'intimée a d'abord vendu un autre immeuble, soit un chalet en Valais, ce qui tend à démontrer qu'elle ne cherche pas à vendre uniquement l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués par pure chicanerie. Le fait que E\_\_\_\_\_ ne déclarait pas tous ses revenus ne signifie par ailleurs pas encore qu'il aurait fait des économies dont l'intimée aurait hérité et qui lui permettrait de s'acquitter de ses obligations ainsi que de ses dépenses quotidiennes. De plus, concernant la supposée absence de démarche de l'intimée en vue de vendre l'immeuble, il y a lieu de relever que celle-ci a sollicité une estimation de ce dernier et a eu des contacts avec un acheteur, à savoir K\_\_\_\_\_, qui a déclaré que le fait que l'immeuble soit actuellement loué constituait un obstacle pour lui. Il ne peut donc être affirmé qu'elle n'a pas entrepris de démarches. De plus, le Tribunal fédéral a considéré que le fait qu'un bailleur n'ait pas entrepris de démarches effectives pour vendre un appartement après la résiliation du bail n'est pas incompatible avec le motif avancé pour la résiliation, à savoir vendre l'immeuble libre de tout locataire. En effet, dès lors qu'il veut vendre l'appartement libéré de tout locataire afin de réaliser un prix de vente plus élevé, il n'est pas surprenant

qu'il attende jusqu'au moment où la date de la libération de l'appartement par le locataire est acquise pour procéder aux démarches en vue de la vente (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 5.2.2). Enfin, la prétendue absence de résiliation simultanée du bail de la sœur de A\_\_\_\_\_, qui habite un autre immeuble, n'est pas déterminante pour apprécier la réelle volonté de l'intimée de vendre l'immeuble dans lequel se situe l'appartement occupé par les appelants. Il ressort par ailleurs des déclarations des intimées qu'il est désormais résilié. En définitive, au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le motif invoqué à l'appui du congé n'est pas un prétexte et qu'il a dès lors déclaré valables les congés du 27 mars 2015 notifiés aux appelants. L'appel est infondé sur ce point, de sorte que le jugement attaqué sera confirmé à cet égard.

3. Les appelants sollicitent l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans dans l'hypothèse où le congé n'est pas annulé.

3.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448 s.; arrêt 4C.139/2000 précité consid. 2a). 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 125 III 226 consid. 4b p. 230; 136 III 190 consid. 6 p. 195 et les arrêts cités). 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 p. 230; arrêt 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397).

3.2 En l'espèce, les éléments pris en compte par le Tribunal pour fixer la durée de la prolongation sont pertinents (bail d'une durée de plus de vingt ans, situation tendue du marché du logement à Genève, pas de preuve des démarches entreprises par les locataires en vue de se reloger, d'une part et, d'autre part, pas d'urgence de la bailleresse de vendre les immeubles et peu de démarches accomplies en ce sens). Les appelants soutiennent que le Tribunal aurait dû tenir compte du fait que leur absence de recherches de locaux de remplacement est due au fait que celles-ci seraient vaines en raison des poursuites intentées à l'encontre de A\_\_\_\_\_ par l'intimée. L'existence de ces poursuites ne dispensait cependant pas les appelants de néanmoins procéder à des recherches. En outre, si lesdites poursuites constituent véritablement un obstacle insurmontable à leurs recherches, comme l'indiquent les appelants, une prolongation d'une durée supplémentaire ne leur permettra pas plus de trouver des locaux de remplacement. Les appelants soutiennent par ailleurs que les conséquences du congé sont pénibles en raison du fait que l'immeuble dans lequel se situe l'appartement abrite également le laboratoire utilisé par A\_\_\_\_\_. Les conséquences de la résiliation des locaux commerciaux devront toutefois être examinées dans le cadre du congé relatif auxdits locaux. Cela étant, ainsi que les appelants le relèvent, il s'agit d'un bail de longue durée puisqu'il a été conclu il y a une vingtaine d'années. La résiliation porte en outre

tant sur le bail du logement des appelants que sur le local commercial utilisé par l'appelant pour la préparation de ses glaces, ce qui tend à aggraver les effets de la résiliation. Il ne peut par ailleurs être fait abstraction des relations personnelles entre les appelants et le précédent bailleur et du fait que conformément à ce qui avait été convenu avec E\_\_\_\_\_, l'appelant devait devenir propriétaire de l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués. Ainsi, au vu de l'ensemble des circonstances, la durée de la prolongation de deux ans paraît trop brève, de sorte que le chiffre 3 du dispositif du jugement sera annulé et la durée de la prolongation fixée à trois ans. 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 5 octobre 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/796/2016 rendu le 1<sup>er</sup> septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8826/2015-4. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Accorde à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de trois ans, soit jusqu'au 30 septembre 2018. Confirme le jugement attaqué 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 Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.