

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10283/2017

ACJC/1396/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 OCTOBRE 2018

Entre

Madame A_____, **Madame B**_____ et **Madame C**_____, domiciliées _____, Brésil, recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 décembre 2017, comparant toutes trois par Me Marco ROSSI, avocat, 2, quai Gustave-Ador, 1207 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

et

PPE D_____, sise _____, intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, 1, place Longemalle, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.10.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 19 décembre 2017, expédié pour notification aux parties le 3 janvier 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 6 avril 2017 pour le 31 août 2017 par la PPE D_____ à A_____, B_____ et C_____ pour la chambre située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a dit qu'aucune prolongation de bail n'était accordée (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que le motif invoqué à l'appui du congé n'était qu'un prétexte, mais que le véritable motif qui s'était dégagé de l'instruction du dossier, soit le souhait de la bailleuse de louer la chambre litigieuse à un tiers qui en aurait l'utilité, était digne de protection. Considérant par ailleurs que les locataires, domiciliés au Brésil, n'avaient plus utilisé ladite chambre depuis plusieurs années, le Tribunal leur a refusé toute prolongation de bail.

- B. a.** Par acte expédié le 7 février 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les recourantes) forment "appel" contre ce jugement qu'elles ont reçu le 8 janvier 2018 et dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail d'une année à compter du prononcé de l'arrêt, sous réserve d'une demande de deuxième prolongation.

Les recourantes produisent une pièce nouvelle, soit un courrier qu'elles ont rédigé le 6 février 2018, apparemment à l'attention de la bailleuse, faisant état de leurs intentions pour l'avenir.

b. Dans sa réponse du 5 mars 2018, PPE D_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle sollicite également que la pièce nouvelle de ses parties adverses soit écartée.

c. Les recourantes ont répliqué en date du 27 mars 2018 et l'intimée a dupliqué le 30 avril 2018.

d. Les parties ont été avisées le 2 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

- C. a.** A_____, B_____ et C_____ sont propriétaires d'un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève, dont elles ont hérité au décès de leur époux, respectivement père, E_____, décédé en 2012 au Brésil.

L'immeuble est détenu par la PPE D_____ (ci-après : PPE).

Les lots de la PPE sont chacun constitués d'un appartement, d'une chambre dans les combles et d'une cave au sous-sol.

b. Feu E_____ était locataire d'une chambrette située au rez-de-chaussée du même immeuble, dont le bail est passé aux locataires lors de son décès.

Le loyer de la chambrette, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 100 fr. par mois.

c. En avril 2015, un rat est sorti des canalisations de l'appartement d'une habitante de l'immeuble, F_____, situé au 3^{ème} étage.

d. Lors de l'assemblée générale de la PPE du 30 avril 2015, il a été signalé la présence de rats dans l'appartement de F_____. Une entreprise est intervenue, sauf dans l'appartement des locataires qui était apparemment inhabité depuis plusieurs années, d'où une forte présomption de la provenance des rats depuis ce logement. La régie a demandé à A_____ de lui faire parvenir les clés de l'appartement, ce que cette dernière a fait, en les envoyant en express depuis le Brésil.

e. Dès la réception des clés, l'entreprise G_____ est intervenue dans l'appartement des locataires. Il a été constaté que des rats avaient fait leur nid dans les toilettes de l'appartement, les canalisations étant sèches, faute d'utilisation.

La facture de cette intervention (définition de nuisibles, traitement par la pose d'appâts, récupération et évacuation des rats) a été transmise aux locataires, qui s'en sont acquittées.

f. Lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE du 2 mai 2016, il a été précisé que la présence de rats dans l'appartement des locataires soulevait la problématique des locaux laissés vacants. Il était impératif que chaque lot soit occupé et que les propriétaires mandatent des tiers pour vérifier régulièrement leur logement, quant à d'éventuels nuisibles et fuites d'eau.

S'en est suivie une discussion sur la reprise de l'ancien local de concierge, soit la chambrette louée par les locataires. A cette occasion, les copropriétaires ont accepté la proposition de louer ladite chambrette à un étudiant ou autre locataire, moyennant un loyer mensuel d'environ 1'000 fr., ce qui nécessitait d'effectuer des travaux, dont le coût était estimé entre 25'000 fr. et 30'000 fr., pour refaire le sol, les murs, l'installation électrique et les sanitaires. L'amortissement du studio, en fonction du type de rénovation et du loyer envisagé, pourrait se faire sur trois ans. Les copropriétaires ont donc accepté la résiliation du bail des locataires, à l'échéance duquel les travaux pourraient être entrepris et un nouveau bail pourrait être signé.

Par avis officiel de résiliation du 6 avril 2017, la bailleuse a résilié le contrat de bail de la chambrette pour le 31 août 2017, selon décision prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 2 mai 2016.

g. Par requête déposée le 9 mai 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 23 juin 2017 et portée le 25 juillet 2017 devant le Tribunal des baux et loyers, les

locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont notamment allégué que feu E_____ louait depuis une vingtaine d'années la chambrette, afin de pouvoir disposer d'un total de trois chambres à coucher. Il n'avait pas été démontré que la présence de rats était due au prétendu mauvais entretien de la chambrette. Par ailleurs, les travaux envisagés dans celle-ci étaient impossibles, étant donné la surface exigüe et l'absence d'installations permettant de créer une salle de bains et une cuisine. De plus, le loyer que souhaitait pratiquer la PPE après travaux était clairement abusif, au regard du loyer actuel. Elles avaient toujours été des locataires exemplaires n'ayant jamais causé de problèmes de voisinage et ayant toujours payé le loyer régulièrement. Elles avaient comme projet de venir s'installer définitivement à Genève, projet qui serait compromis si elles perdaient la chambrette, l'appartement dont elles étaient propriétaires au même étage ne comportant que deux chambres.

h. Par mémoire-réponse du 6 septembre 2017, la bailleresse a conclu à la validité du congé et s'est opposée à toute prolongation de bail.

A l'appui de ses conclusions, elle a allégué que la chambrette était initialement la loge du concierge, munie d'un WC et d'un évier. Les locataires disposaient déjà de trois chambres, sans la chambrette supplémentaire, puisque leur appartement au rez-de-chaussée comportait deux chambres à coucher et que chaque lot PPE comprenait également une chambre de bonne dans les combles. Feu E_____ résidait déjà la plus grande partie de l'année au Brésil avant son décès. Dès réception des clés de l'appartement, la régie s'était rendue dans les locaux avec l'entreprise de dératisation et avait constaté que les rats avaient fait leur nid dans les toilettes de l'appartement, les canalisations étant sèches faute d'utilisation. Les clés de la chambrette n'ayant pas été transmises, la régie n'avait pas pu vérifier l'état de celle-ci et l'éventuelle présence de rats.

i. Lors de l'audience du 3 octobre 2017, les locataires, soit pour elles leur conseil, ont persisté dans leurs conclusions. Celui-ci a indiqué que ses mandantes étaient domiciliées au Brésil, mais venaient à Genève, entre autres, pour les fêtes de fin d'année. Elles pourraient donc être entendues par le Tribunal à la fin de l'année, si nécessaire. A sa connaissance, elles revenaient plusieurs fois par année. Elles nourrissaient en outre le projet de revenir vivre à Genève le jour où B_____ et C_____, actuellement mineures, débuteraient leurs études universitaires. Il a précisé que ses mandantes étaient disposées à payer un loyer plus élevé pour la chambrette, à condition que celui-ci demeure raisonnable. La problématique des rats datait de 2015 et ne concernait pas l'objet loué. Enfin, ses mandantes avaient toujours fourni les clés lorsque celles-ci leur avaient été demandées.

Le conseil de la bailleresse, pour sa part, a déclaré qu'il ne s'agissait pas d'un problème de loyer, mais d'un réel problème d'entretien. Les rats avaient

effectivement été trouvés dans l'appartement des locataires et non pas dans la chambrette, mais s'ils avaient pu faire leur nid dans les toilettes du logement, cela prouvait bien que celui-ci, et à fortiori la chambrette, étaient inoccupés depuis longtemps, ce qui soulevait un véritable problème quant à son entretien, notamment les canalisations et l'aération. Il était très problématique de ne pas y avoir accès, entre autres pour les contrôles d'électricité. L'idée de louer à un étudiant avait bien été soulevée lors de l'assemblée générale, mais il ne s'agissait pas de la problématique principale. En effet, la chambrette était inoccupée depuis des années. Le fait que les locataires venaient plusieurs fois par année à Genève était contesté, de même que l'utilité d'une troisième chambre, dans la mesure où une chambre de bonne située dans les combles, avec salle de bains commune, était déjà comprise dans le lot PPE.

L'administrateur de la PPE a déclaré qu'il était question de relouer la chambre depuis 2009 déjà, car l'ensemble des copropriétaires habitant l'immeuble voyaient les stores de cette chambrette constamment fermés et souhaitaient faire revivre cette pièce pour des questions de sécurité et pour pouvoir avoir un regard sur ce local commun. Des chiffres avaient été avancés, mais l'idée était d'investir pour remettre la chambrette en état et la faire vivre. Il se rendait en tout cas une fois par semaine dans l'immeuble, mais n'avait jamais vu les stores de la chambrette relevés. L'appartement propriété des locataires disposait d'un jardin privatif. Il fallait régulièrement relancer celles-ci pour que son entretien soit assuré, ce qui était fait une fois par année par une entreprise. Lors de la problématique des rats, les clés de la chambrette n'avaient pas été réclamées, car les rats se trouvaient dans l'appartement.

j. Par ordonnance du 5 octobre 2017, le Tribunal a ordonné l'audition de trois témoins et a imparti aux locataires un délai au 23 octobre 2017 pour produire la preuve (billets d'avion) de leurs séjours à Genève sur les cinq dernières années.

k. Lors de l'audience du 21 novembre 2017, le conseil des locataires a déclaré ne pas avoir reçu de la part de ses mandantes les pièces sollicitées par le Tribunal dans son ordonnance du 5 octobre 2017.

Le Tribunal a par ailleurs entendu en qualité de témoins trois habitants de l'immeuble, soit F_____, H_____ et I_____.

F_____, logeant au 3^{ème} étage depuis 1979, a déclaré avoir bien connu feu E_____ et sa fille aînée, issue d'une précédente union. Selon ses souvenirs, A_____ n'avait jamais habité de manière permanente dans l'appartement. Elle était venue uniquement pour les vacances, avec ses filles jumelles qui n'avaient à sa connaissance jamais été scolarisées à Genève. Du vivant de feu E_____, la famille venait une fois par année en vacances, généralement en juillet et août. A la fin des années 1980, feu E_____ lui avait confié les clés tant de l'appartement que de la chambrette, car il voyageait beaucoup au Brésil. Elle s'y rendait de temps en temps pour tirer la chasse d'eau et faire couler l'eau pour que les

canalisations ne sèchent pas, ainsi que pour relever le compteur situé dans la chambrette. Selon ses souvenirs, la chambrette était en fait une cuisine avec des toilettes. Il y avait une table et des chaises et de la nourriture dans les armoires. Sauf erreur, il n'y avait pas de lit. En juillet 2013, elle avait vu A_____ et lui avait rendu les clés car elle avait dû se charger de la dératisation de son appartement fin 2012, début 2013, et ne souhaitait plus s'en occuper. De mémoire, elle n'avait depuis plus vu personne dans l'appartement de la famille E_____. Elle se souvenait bien de la problématique des rats survenue en 2013. Elle avait à l'époque trouvé des excréments de rats dans le cabinet de toilettes de l'appartement des locataires. Il était possible qu'un deuxième épisode ait eu lieu par la suite. Après réflexion, elle se souvenait avoir vu un rat remonter et nager dans ses propres toilettes. Lors de l'assemblée générale, la question de la chambrette avait été soulevée par H_____. Il disait que c'était dommage que cette chambre soit inoccupée et qu'il vaudrait mieux la louer à quelqu'un d'autre.

H_____, habitant au 5^{ème} étage de l'immeuble depuis 1980, a déclaré avoir connu A_____ lorsqu'elle était étudiante à Genève. Avant le décès de feu E_____, il voyait la famille quelques semaines tous les deux ans, pour les vacances. Les jumelles n'avaient jamais été scolarisées dans le quartier. Suite au décès de feu E_____, il avait vu la famille une fois en 2013. Il ne les avait plus revus par la suite. Il n'avait vu les stores de la chambrette relevés qu'à une seule reprise. Depuis lors, tant les stores de l'appartement que ceux de la chambrette étaient restés baissés. Depuis 2010, il avait soutenu l'idée d'installer une infirmière dans la chambrette pour les besoins des résidents vieillissants. Il était également d'accord d'y loger un étudiant. Ce local était inoccupé, alors qu'il y avait pénurie de logements. A l'époque, la chambrette avait été louée à feu E_____, qui voulait la transformer en bibliothèque, ce qu'il n'avait jamais fait, de sorte que depuis le décès de l'ancien concierge, ce local n'avait plus jamais été utilisé. Il n'avait pas été surpris de découvrir des rats, puisque les canalisations n'étaient pas utilisées. Il était donc inéluctable que des nuisibles s'installent. Pour lui, la décision de résilier le bail avait été prise dès le décès de feu E_____. L'épisode des rats était venu s'ajouter, mais il n'était pas en soi l'élément déclencheur pour résilier ce bail. Les rats provenaient du sous-sol. Il y avait des rats dans tous les sous-sols de la ville. Il avait lui-même eu la visite d'un rat il y a de cela dix ou vingt ans. L'idée de louer ce local à une infirmière était une idée personnelle qu'il avait défendue vu l'âge avancé de certains copropriétaires. Par contre, l'idée de réaménager la chambrette pour la relouer avait été acceptée, sauf erreur, par tout le monde.

I_____, logeant au 5^{ème} étage de l'immeuble depuis 2016, mais ayant grandi dans l'immeuble jusqu'à ses vingt-deux ans, soit jusqu'en 2003, a déclaré avoir connu dans sa jeunesse feu E_____ et se rappeler d'une femme et des jumelles qui venaient environ trois fois par année pour les vacances. Il n'avait jamais revu la famille depuis qu'il avait réintégré l'appartement familial en 2016. Il n'avait vu

personne d'autre dans l'appartement de la famille E_____. Il avait été discuté, lors d'une assemblée générale, de résilier le bail de la chambrette et de la relouer afin qu'elle soit habitée, car elle était inutilisée depuis des années. A son sens, il fallait en faire un lieu vivant. Il pensait que c'était également l'avis général. C'est en tout cas ce qu'il avait ressenti lors de cette assemblée générale. Il y avait également eu des problématiques de rats.

A l'issue de l'audience, le conseil des locataires a sollicité l'audition de A_____, sur quoi le Tribunal a fixé une audience de comparution personnelle des parties au 12 décembre 2017. A cette occasion, les locataires ne se sont pas présentées, leur conseil expliquant qu'elles n'avaient pas pu venir en Suisse, les deux filles, sauf erreur adolescentes, n'étant pas encore en vacances.

l. Lors de l'audience du 12 décembre 2017, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, suite à quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

m. Sur la base de l'instruction menée, les premiers juges ont retenu que le motif invoqué à l'appui du congé, soit le défaut d'entretien de la chambrette, n'était qu'un prétexte, le véritable motif étant la volonté de la bailleresse de louer cette chambrette à quelqu'un qui en aurait l'utilité, dans la mesure où elle était depuis de longues années laissée à l'abandon.

Ils ont par ailleurs constaté que la reprise de la chambrette par la PPE n'empêcherait pas les locataires de réaliser leur projet de retour à Genève, puisque chaque lot PPE comprenait, notamment, une chambre dans les combles, de sorte que les locataires étaient propriétaires d'un lot comprenant au total trois chambres.

Les premiers juges n'ont ainsi pas considéré que le motif du congé était d'ordre économique, soit la volonté de relouer la chambrette à un tiers, pour un loyer plus élevé.

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 constante du Tribunal fédéral, 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 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 (137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 19 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel modique de la chambre (1'200 fr.), la valeur litigieuse est largement inférieure à 10'000 fr.

C'est dès lors la voie du recours qui est ouverte contre le jugement entrepris (art. 319 let. a et 309 let. a CPC).

1.3 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

1.4 Déposé dans le délai et la forme prescrits, l'acte du 7 février 2018 est recevable en tant que recours, bien qu'il ait été intitulé erronément «appel».

1.5 Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Dès lors, la pièce produite par les recourantes pour la première fois devant la Cour est irrecevable, comme les faits qu'elle vise, en particulier ceux relatifs au début des études universitaires de deux des recourantes.

- 2.** La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC).

Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190 consid. 2).

En l'espèce, les parties ne se plaignent pas d'arbitraire dans l'établissement des faits par le Tribunal, de sorte que les faits retenus par les premiers juges sont définitivement établis. Les recourantes en particulier, bien que défendues par un avocat, ne reprochent pas au Tribunal d'avoir procédé à une constatation manifestement inexacte des faits.

En toute hypothèse, il est ressorti des enquêtes, de même que des pièces produites, que certes l'intention de la bailleresse était d'augmenter le loyer de la chambrette lors de la relocation, mais que l'objectif initial était que celle-ci soit occupée de manière régulière. Il apparaît ainsi que le motif originel du congé était effectivement le souhait de redonner vie à la chambrette, l'intention d'obtenir un loyer plus élevé du prochain locataire ne venant qu'au second plan.

Dans un premier moyen, les recourantes soutiennent que le motif du congé est de nature économique, le souhait que la chambrette ne demeure pas inoccupée étant un prétexte, tout comme le premier motif invoqué, soit le manque d'entretien de celle-ci.

Dans la mesure où cette allégation ne correspond pas aux faits constatés souverainement par le Tribunal, comme il a été vu précédemment, ce moyen est mal fondé.

3. Les recourantes font grief au Tribunal de ne pas avoir pris en considération le fait qu'elles allaient revenir à Genève et auraient donc besoin non seulement de l'appartement dont elles sont propriétaires, mais également de la chambrette jouxtant celui-ci. Le souhait de la bailleuse de redonner vie à la chambrette sera ainsi prochainement réalisé, si bien que le congé est contraire aux règles de la bonne foi.

3.1 En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 143 III 344 consid. 5.3.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105, consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002 consid. 5;

BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.).

L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, op. cit., n° 114-121 ad art. 271 CO).

Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LCHAT, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LCHAT, op. cit., p. 732).

Enfin, pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1, 138 III 59 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, au moment de la notification du congé, la bailleuse n'avait pas connaissance du fait que les recourantes envisageaient, à terme, de réintégrer la chambrette, laquelle était vacante depuis de nombreuses années. Contrairement à ce qui prévalait du vivant du mari, respectivement père des recourantes, où la famille revenait en tous cas une fois par année à Genève pour les vacances, la chambrette n'avait plus du tout été utilisée au cours des cinq dernières années.

Par ailleurs, bien qu'invitée à apporter des preuves de leur intention de revenir durablement à Genève, les recourantes n'ont produit aucun document, se limitant à affirmer, par la voie de leur conseil, que telle était leur volonté. On ignore même l'âge exact et le parcours scolaire des deux recourantes vraisemblablement mineures, qui, selon les dires de leur conseil, entendraient commencer l'Université à Genève, motivant le souhait de la famille de venir habiter à Genève à ce moment-là.

De son côté, la bailleresse souhaite essentiellement redonner vie à la chambrette, inoccupée depuis en tous cas cinq ans. Ce motif apparaît digne de protection et doit être distingué d'un cas où le locataire n'occuperait que de temps en temps l'objet litigieux, en utilisant par exemple celui-ci comme pied-à-terre ou en l'occupant à temps partiel, occupation qui ne serait alors pas critiquable (cf. ATF 136 III 186 consid. 3.1 et 3.2).

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi et l'a validé. Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

4. Les recourantes font grief au Tribunal de ne leur avoir octroyé aucune prolongation de bail, exposant qu'elles auraient dû se voir accorder le temps nécessaire, une fois de retour à Genève, pour trouver un autre logement correspondant à leur besoin. Devant la Cour, elles sollicitent une première prolongation de bail d'une année à compter du prononcé de l'arrêt.

4.1 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

L'al. 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a).

L'octroi d'une prolongation suppose, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 4.1).

4.2 En l'espèce, comme il a été vu précédemment, les recourantes n'ont pas démontré la réalité de leur intention de venir, à terme, s'établir à Genève. Il

semble toutefois que ce besoin ne se réalisera que dans quelques années. Il est par ailleurs établi que les locataires n'ont, au cours des cinq dernières années, pas utilisé la chambrette litigieuse.

De son côté, la bailleuse pourrait rapidement mettre en œuvre son projet de relouer la chambrette à un tiers.

Au vu de ce qui précède, l'appréciation des premiers juges selon laquelle aucune prolongation de bail ne se justifie, est conforme à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Dès lors, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 7 février 2018 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/1172/2017 rendu le 19 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10283/2017.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.