

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10419/2013

ACJC/394/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 MARS 2015

Entre

Madame A_____ et **Monsieur B_____**, domiciliés _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mai 2014, comparant par Me Judith Küenzi, avocate, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

C_____ SA, sise _____ Zurich, intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.04.2015.

EN FAIT

- A. a.** Par acte adressé au greffe de la Cour le 19 juin 2014, A_____ et B_____ forment appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mai 2014, communiqué aux parties le même jour. Ce jugement a déclaré valable le congé notifié le 16 avril 2013 à B_____ et A_____ (ci-après : également les locataires) pour le 31 juillet 2013, s'agissant de l'appartement de quatre pièces situé au _____ de l'immeuble sis 9, _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a accordé à B_____ et à A_____ une unique prolongation de leur bail de dix-huit mois échéant le 31 janvier 2015 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit.

En substance, les premiers juges ont considéré que le congé donné le 16 avril 2013 était valable. D'une part, les locataires avaient échoué à apporter la preuve que le motif du congé était erroné. D'autre part, la résiliation de C_____ SA (ci-après : également la bailleuse), motivée par la rupture du lien de confiance intervenue suite à l'ouverture d'une instruction pénale à l'encontre du locataire pour sous-location abusive d'un de ses appartements à des étrangers sans autorisation de séjour, n'était pas incompatible avec les règles de la bonne foi.

En outre, les premiers juges ont accordé une unique prolongation du bail de dix-huit mois échéant le 31 janvier 2015, notamment afin de permettre aux locataires de disposer de quelques mois pour trouver une solution de logement, bien que ceux-ci n'aient pas démontré avoir effectué des démarches pour trouver un bien de remplacement, sous réserve d'un appartement, et qu'il ressortait des pièces produites par B_____ qu'ils possédaient une seconde adresse. De son côté, la bailleuse n'avait pas établi une urgence à récupérer l'appartement en question.

- b.** A_____ et B_____ concluent, principalement, à la mise à néant du chiffre 2 du jugement querellé, à l'octroi en leur faveur d'une prolongation de bail de quatre ans, à la confirmation dudit jugement pour le surplus et au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions.

C_____ SA conclut au déboutement des locataires de l'entier de leurs conclusions et à la confirmation du jugement querellé.

- c.** Les locataires n'ont pas usé de leur droit de réplique octroyé par courrier du 15 août 2014 du greffe de la Cour.

- d.** Les parties ont été avisées le 1^{er} septembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. C _____ SA (anciennement _____) est propriétaire des immeubles sis _____ 7, 9 et 11 à Genève. Ces trois immeubles sont gérés par la régie immobilière D _____.

E _____ est propriétaire de l'immeuble sis au 3 _____, et F _____ de l'immeuble sis au 5 _____. Ces deux immeubles sont gérés par la régie immobilière G _____.

b. Une servitude d'usage d'un appartement de concierge situé au _____ de l'immeuble sis 9 _____, existe en faveur des immeubles sis _____ 3 et 5. Il y est précisé que le fonds servant bénéficie également de cet appartement.

c. Par contrat de travail du 25 novembre 2002, B _____ s'est vu confier par E _____, F _____ et C _____ SA, la conciergerie des immeubles sis _____ 3, 5, 7, 9 et 11 à Genève.

Dans le cadre de ce contrat, un appartement de fonction a été attribué à B _____, à savoir un appartement de quatre pièces situé au _____ de l'immeuble sis 9 _____, propriété de C _____ SA. Le contrat ne mentionne pas la servitude d'usage de cet appartement.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé à l'972 fr. dès le 1^{er} décembre 2002.

Les époux B _____ et A _____, ainsi que leur fils, occupent l'appartement.

d. Par avis de modification du bail du 22 décembre 2009, C _____ SA a notifié à B _____ une modification de son bail stipulée comme suit : "Ensuite du récent changement d'employeur en rapport avec l'activité de conciergerie, la clause couplant le bail au contrat de travail est abrogée dès le 01.04.2010. Toutes les autres clauses et conditions restent inchangées".

e. Par courrier du 5 avril 2011, D _____, la régie mandataire de la bailleresse, a informé G _____ de son intention de licencier B _____ de son activité de concierge pour le 31 août 2011, en raison de son comportement jugé inadéquat lors de la rénovation d'appartements dans les immeubles de la bailleresse.

f. Le 15 avril 2011, D _____ a mis un terme au contrat de travail qui liait la bailleresse à B _____, avec effet au 31 août 2011.

g. Le 24 août 2011, B _____ a signé un nouveau contrat de travail avec les propriétaires des immeubles sis _____ 3 et 5, pour la conciergerie desdits immeubles.

h. Le 28 mars 2013, le Ministère public de la République et Canton de Genève, a informé D _____ être en charge de l'instruction d'une procédure pénale ouverte à

l'encontre de B_____, du chef d'incitation au séjour illégal, au motif que celui-ci aurait mis à disposition de plusieurs ressortissants étrangers démunis d'autorisation de séjour en Suisse, depuis deux ans environ, pour un loyer de 1'200 fr. à 1'500 fr. par mois, l'appartement sis _____ 7, loué au nom de I_____. Il sollicitait la production de différentes pièces pour les besoins de son enquête.

i. Par courrier du 4 avril 2013, D_____ a fait parvenir au Ministère public copie des deux baux signés par les époux I_____ portant sur un appartement de huit pièces situé au _____ et un appartement d'une pièce et demie situé au _____ de l'immeuble sis 7 _____, précisant n'avoir ni autorisé de sous-location, ni même avoir reçu de demande à ce sujet.

j. Par avis officiels du 16 avril 2013, la bailleresse a résilié le bail des époux A_____ et B_____ pour sa prochaine échéance du 31 juillet 2013. Ledit congé n'était pas motivé.

k. Le 18 avril 2013, le Ministère public a rendu une ordonnance pénale (P/4377/2013) déclarant B_____ coupable d'infraction à l'art. 116 al. 1 lettre a de la Loi fédérale sur les étrangers (LEtr) et le condamnant à une peine pécuniaire de 120 jours-amende.

Il ressort de cette ordonnance que B_____ a facilité le séjour en Suisse de plusieurs ressortissants étrangers, dont il savait qu'ils étaient démunis d'autorisation de séjour, en mettant à leur disposition un appartement sis 7 _____, à Genève, dont la locataire principale était I_____ et la sous-locataire J_____, étant précisé qu'il avait agi dans le but de se procurer un avantage pécuniaire en disproportion évidente avec les prestations qui lui avaient été versées en faisant payer un loyer mensuel d'à tout le moins 1'200 fr. par mois, alors que le loyer principal s'élevait à 482 fr. par mois et le sous-loyer de J_____ à 600 fr. par mois. Il avait également organisé une sous-location similaire de l'appartement sis _____, dont il était le locataire principal. Le Ministère public a retenu que B_____ avait agi par appât du gain au mépris de la législation en vigueur.

l. Par courrier du 14 mai 2013, l'ASLOCA, précédent conseil de B_____ et A_____, a sollicité la motivation du congé.

Le 21 mai 2013, le conseil de C_____ SA a informé l'ASLOCA des raisons du congé, à savoir l'ouverture d'une instruction pénale contre B_____ en raison de la sous-location d'un appartement propriété de sa mandante à des ressortissants étrangers démunis d'autorisation de séjour et à un prix manifestement abusif.

m. Le congé a été contesté par les époux A_____ et B_____ par requête du 14 mai 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée le 26 juin 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 26 juillet 2013.

Les époux A_____ et B_____ ont conclu, principalement, à l'annulation du congé donné le 16 avril 2013, et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de quatre ans.

A l'appui de leur requête, les locataires ont soutenu que le congé contrevenait manifestement aux règles de la bonne foi, puisque le motif de celui-ci ne leur avait pas été communiqué, mais aussi en raison de l'existence d'une servitude d'usage de l'appartement pour le concierge.

n. Dans sa réponse du 12 septembre 2013, C_____ SA a conclu à la validation de la résiliation.

En substance, la bailleuse a soutenu que, compte tenu du comportement inadmissible de B_____, la résiliation ordinaire notifiée aux locataires répondait à un intérêt digne de protection et ne pouvait pas être considérée comme contraire aux règles de la bonne foi. Quant à la prolongation de bail, la bailleuse a relevé que les locataires n'avaient pas démontré avoir effectué des recherches qui s'étaient avérées infructueuses, de sorte qu'ils ne pouvaient pas prétendre à une quelconque prolongation. En outre, vu le comportement de B_____, une prolongation de bail ne pouvait pas être imposée à la bailleuse. Enfin, l'existence d'un contrat de travail avec la régie G_____ ne suffisait pas, en soi, à justifier une prolongation.

o. Lors de l'audience de débats du 18 décembre 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

B_____ a déclaré être en charge de la conciergerie des immeubles sis 3 et 5 _____ pour la régie G_____, mais également travailler pour D_____ en tant qu'il s'occupait de l'alarme technique des immeubles sis 3 à 11 _____. Il a expliqué qu'en effet, l'alarme technique regroupant tous ces bâtiments se trouvait dans l'appartement de fonction qu'il occupait. Il a ajouté avoir effectué des recherches et avoir trouvé un nouvel appartement régi par G_____, que celle-ci avait refusé de lui attribuer car elle ne voulait pas qu'il quitte l'appartement de fonction qu'il occupait, qui abritait le tableau des alarmes notamment pour les immeubles sis 3 et 5 _____. Il a ajouté que D_____ ne pouvait pas ignorer la sous-location de l'appartement de I_____, celle-ci ne pouvant pas occuper deux appartements.

A_____ a déclaré être au chômage et percevoir une indemnité de 4'300 fr. par mois. Elle a ajouté habiter dans l'appartement avec son mari et leur enfant de 5 ans.

Le conseil de C_____ SA a confirmé que le motif de la résiliation résidait dans la sous-location sans autorisation par B_____ d'un appartement propriété de la bailleuse à des ressortissants étrangers démunis d'une autorisation de séjour en Suisse et à un prix largement supérieur au loyer principal.

K_____, représentant de la bailleuse, a ajouté, s'agissant des baux des époux I_____, qu'il ne s'agissait pas de deux appartements, mais d'un appartement et d'une chambre de bonne. Il a reconnu, pour le surplus, qu'il existait bien une servitude de logement de fonction en faveur des immeubles régis par G_____. Celle-ci n'était cependant pas liée à la personne de B_____.

p. Lors de l'audience du 12 février 2014, le Tribunal a entendu les témoins suivants :

L_____, architecte et copropriétaire d'un appartement de l'immeuble sis 5 _____, a indiqué que le travail de B_____ était particulièrement excellent, que sa présence à proximité de son allée était très importante pour lui et qu'il lui apportait un sentiment de sécurité. Quant à la servitude sur l'appartement occupé par les époux A_____ et B_____, il a déclaré qu'elle existait en raison de la centrale d'alerte technique qui se trouvait dans cet appartement. Si B_____ devait partir, il faudrait trouver un autre concierge pour la centrale d'alerte. Il a précisé ignorer s'il était possible techniquement de déplacer cette centrale dans un autre appartement. Il n'y avait que des sept pièces dans son immeuble, de sorte qu'aucun de ces appartements ne pouvait être utilisé comme loge de concierge. Finalement, il a ajouté être au courant de la condamnation pénale de B_____, mais a précisé que cela n'avait rien à voir avec son immeuble et donc ne le regardait pas.

M_____, propriétaire d'un appartement au 3_____ et administrateur de la copropriété de l'immeuble, a déclaré pouvoir recommander B_____. Il a ajouté que la situation devrait être analysée en cas de départ de celui-ci, puisque les copropriétaires souhaitaient un concierge sur place et ne pas avoir à recourir à une entreprise externe. Il a expliqué qu'il n'y avait pas d'appartement qui pouvait être transformé en loge de concierge, dans la mesure où l'immeuble était une copropriété et que tous les appartements étaient vendus. Il a confirmé être au courant de la condamnation pénale de B_____ mais il a précisé que cela concernait la vie privée de celui-ci.

N_____, employée auprès de D_____, a exposé ne jamais avoir été informée de la sous-location de l'appartement d'une pièce et demie. Elle a déclaré qu'elle n'avait reçu aucune plainte de locataires concernant B_____, mais qu'il y avait eu au moins un problème relatif au paiement du loyer des époux A_____ et B_____. Elle a indiqué que la conciergerie des immeubles 7, 9 et 11 _____ était assurée par une entreprise et qu'elle ignorait tout d'un projet d'engagement d'un concierge.

q. Dans leurs plaidoiries écrites du 4 avril 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Les époux A_____ et B_____ ont allégué que le congé avait été donné pour un motif qui n'était pas lié à leur bail et qu'il devait donc être annulé. La bailleuse cherchait à se faire justice elle-même et à punir B_____ une deuxième fois, alors qu'elle n'avait fait valoir aucun besoin urgent à reprendre l'appartement. Au surplus, les locataires ne s'étaient jamais plaints de B_____. Quant à la prolongation, il ne faisait aucun doute que la fin du contrat de bail aurait des conséquences très pénibles pour eux, puisque cela entraînerait la perte du travail de B_____, donc du revenu de la famille, compte tenu du chômage de son épouse.

C_____ SA a soutenu que la résiliation n'était en aucune façon contraire aux règles de la bonne foi compte tenu du comportement inadmissible adopté par B_____. Elle a ajouté que la servitude existante n'était pas rattachée à la personne du concierge et que la satisfaction des propriétaires des immeubles voisins du travail de leur concierge ne remettait pas en cause la validité du congé. S'agissant de la prolongation, elle ne pouvait pas être accordée en raison des conséquences pénibles qu'une résiliation pouvait avoir pour la régie G_____ ou pour les propriétaires et les copropriétaires des immeubles voisins, étant précisé que ladite régie pouvait retrouver rapidement un logement aux locataires. En revanche, l'attitude de B_____ avait atteint un tel degré de gravité qu'elle justifiait le refus de toute prolongation.

r. La cause a été gardée à juger à réception des plaidoiries écrites.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour

la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 23'664 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'664 fr. x 3 = 70'992 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Les appelants, qui ne contestent pas en appel la validité de la résiliation, font griefs aux premiers juges d'avoir excédé leur pouvoir d'appréciation en fixant une unique prolongation de bail de 18 mois, après avoir retenu que les locataires disposaient d'une deuxième adresse à Genève, qu'ils pourraient retrouver un loge-

ment d'ici le 31 janvier 2015 et qu'ils n'avaient pas effectué les démarches nécessaires pour trouver un logement de remplacement.

Les appelants reprochent également aux premiers juges de ne pas leur avoir accordé une prolongation de bail de quatre ans, au motif que la fin du contrat de bail avait des conséquences très pénibles pour eux. Selon eux, ils ne disposaient pas d'un logement de remplacement, B_____ risquait de perdre son emploi, ils étaient incertains de trouver un nouveau logement avant la fin de la prolongation fixée au 31 janvier 2015 compte tenu de la pénurie de logement et de leur situation financière, ils devaient déménager en cours d'année scolaire, leur fils de cinq ans devrait changer d'école avec les difficultés que cela implique. Les appelants soutiennent que la bailleuse, de son côté, n'a fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement considéré, n'a émis aucun grief à leur encontre en leur qualité de locataires, a confirmé n'avoir reçu aucune plainte des autres locataires à leur sujet; ils avaient toujours payé leurs loyers dans les délais.

Enfin, les appelants soutiennent que les premiers juges ne devaient pas retenir les faits relevant de la procédure pénale, lesquels n'étaient plus à jour. En effet, selon eux, d'une part, le logement sis _____, n'était qu'un studio et non un logement familial destiné à accueillir trois personnes et, d'autre part, le bail à loyer de ce logement avait été résilié.

2.1 A teneur de l'article 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. Le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO).

Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, s'agissant de la durée de la prolongation à accorder. Il peut octroyer soit une première prolongation, à l'expiration de laquelle le locataire pourra, s'il n'est pas parvenu à se reloger, en solliciter une seconde, soit une prolongation unique (première et seconde prolongations cumulées; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 782).

Dans la pesée des intérêts, le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). L'attitude du locataire peut justifier le refus ou la moindre durée de la prolongation. Encore faut-il que les faits reprochés au locataire atteignent un certain degré de gravité, et aient donné lieu à des plaintes (LACHAT, *op. cit.*, p. 777).

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'article 272

CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de 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, JT 1980 I p. 162; ATF 102 II 254 consid. 1, JT 1977 I 558).

L'octroi d'une prolongation suppose également, 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 446 consid. 3a; ATF 102 II 254 consid. 2, JT 1977 I 558).

2.2 En l'espèce, la sous-location abusive par B_____ d'un des appartements de la bailleresse à des étrangers sans autorisation de séjour, motif du congé, est propre à rompre le lien de confiance entre les parties, comme l'ont retenu les premiers juges. Ce comportement, pouvant même justifier en fonction des autres éléments à considérer un refus de toute prolongation au vu de sa gravité, est donc à prendre en considération dans le cadre de la pesée des intérêts en présence.

Les appelants n'ont pas établi qu'ils ne disposaient plus du logement sis _____ mentionné dans l'ordonnance pénale du 18 avril 2013 produite par les locataires eux-mêmes, ni que celui-ci n'était qu'un studio. Ils n'ont pas non plus démontré qu'ils n'auraient pas été en mesure de trouver un logement à proximité de celui considéré pendant la prolongation du bail et donc que leur fils de cinq ans serait obligé de changer d'école. A ce sujet, la Cour retient comme les premiers juges que les appelants ont établi avoir effectué des démarches pour un seul appartement de remplacement, ce qui n'est pas suffisant au regard de la jurisprudence constante.

Certes, la possible résiliation des rapports de travail entre B_____ et les copropriétaires des immeubles 3 et 5 _____ est à prendre en considération dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, comme le soutiennent les appelants et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges; en effet, cette situation découle des circonstances de la conclusion du bail, qui était lié initialement au contrat de travail. Toutefois, une résiliation certaine n'est pas établie et la procédure n'a pas permis de démontrer qu'il n'y aurait aucune alternative envisageable.

La bailleresse n'a fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement considéré et n'a pas reçu de plainte des autres locataires concernant B_____.

Il apparaît que la servitude d'usage en faveur des immeubles voisins sur l'appartement considéré n'est d'aucun secours aux appelants, dans la mesure où celle-ci

n'a à aucun moment été mentionnée dans les relations contractuelles des parties. Cette servitude, qui est un droit de nature réelle et qui ne lie que les propriétaires des immeubles concernés, ne porte que sur l'appartement considéré, sans effet en ce qui concerne la personne qui l'occupe.

Il n'en reste pas moins que la Cour de céans, faisant usage de son pouvoir d'appréciation semblable à celui des premiers juges, estime qu'une prolongation de 24 mois s'impose, au regard de toutes les circonstances de la présente espèce. C'est dans cette mesure que le jugement querellé sera modifié.

3. 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 19 juin 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/560/2014 rendu le 19 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10419/2013-6-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif dudit jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Accorde à A_____ et à B_____ une unique prolongation de leur bail de 24 mois échéant le 31 juillet 2015.

Confirme le jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).