



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11066/2017

ACJC/514/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 6 AVRIL 2020**

Entre

1) **A** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_,

2) **Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelantes et intimées sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 avril 2019, comparant par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

et

**Monsieur C** \_\_\_\_\_ **et Madame D** \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés et appelants sur appel joint, comparant par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/349/2019 du 10 avril 2019, reçu par les parties le 17 avril 2019, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié à A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les bailleurs) par avis officiel du 13 avril 2017 pour le 31 juillet 2017, concernant la maison de village de 10 pièces sise rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), a reporté les effets de ce congé au 30 juin 2018 (ch. 2), a accordé à A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de leur bail d'une année, échéant au 30 juin 2019 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé, notifié en raison d'un projet de nouvelle construction sur la parcelle litigieuse et de modification du bâtiment où se trouve le logement loué, était valable dans la mesure où ce projet existait depuis le mois d'avril 2016, où il était prouvé par des demandes d'autorisation de construire en cours et où la présence des locataires durant le chantier n'était pas envisageable, la maison litigieuse étant transformée en trois appartements. En outre, ils ont reporté les effets du congé au 30 juin 2018, estimant que le 31 juillet 2017 n'était pas une échéance contractuelle. Enfin, ils ont accordé aux locataires une unique prolongation de bail d'une année, tenant compte du fait que le projet de construction n'avait pas encore reçu les autorisations nécessaires, de la situation financière confortable des locataires, de leur absence d'attache particulière dans le quartier et de l'absence de recherches d'une solution de relogement, hormis une option sur un appartement en vente et destiné à être livré en 2021.

- B. a.** Par acte déposé le 28 mai 2019 à la Cour de justice, les locataires ont formé appel contre ce jugement, dont elles ont sollicité l'annulation. Elles ont conclu, principalement, à ce que la Cour annule le congé litigieux, et, subsidiairement à ce que la Cour leur accorde une prolongation de bail de quatre ans, jusqu'au 31 juillet 2021.

**b.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, les bailleurs ont répondu à l'appel et formé un appel joint.

Ils ont conclu, sur appel principal, au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions, et, sur appel joint, principalement, à la validation du congé notifié aux locataires le 13 juillet 2017 pour le 31 juillet 2017, au déboutement des locataires de leurs conclusions en prolongation de bail et de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la prolongation accordée soit «d'ores et déjà arrivée à échéance le jour du prononcée de l'arrêt de la Cour» (sic).

Ils ont produit quatre nouvelles pièces, à savoir un extrait du site SADConsult relatif à la demande définitive d'autorisation de construire DD 2\_\_\_\_\_, un extrait

---

du site SADConsult relatif à la DD 3\_\_\_\_\_, un jugement du Tribunal administratif de première instance (JTAPI/312/2019) du 2 avril 2019 et un échange de courriers électroniques entre les conseils des parties des 26 et 28 mars 2019.

**c.** Les locataires ont répondu à l'appel joint le 10 septembre 2019, concluant à son rejet. Ils ont persisté dans leurs conclusions sur appel principal.

**d.** Les parties ont été avisées le 3 octobre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, les bailleurs n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 11 mai 2011, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, propriétaires, et A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une maison de village de 10 pièces sise rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et un mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 31 juillet 2012, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Les parties ont toutefois modifié le début du bail, celui-ci passant du 1<sup>er</sup> juin 2011 au 1<sup>er</sup> juillet 2011 et son échéance du 30 juin 2012 au 31 juillet 2012. Ces modifications manuscrites ont été contresignées par les parties.

Le loyer annuel a été fixé 108'000 fr., et les charges à 18'000 fr.

**b.** Par avenant n° 1, signé par les parties le 5 mars 2015, le loyer annuel a été réduit, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2015, à 96'000 fr., le montant des charges restant identique. Cet avenant contenait la mention manuscrite suivante : «Le loyer réduit est valable jusqu'à la fin du bail. La date reste à être fixée».

**c.** Les 1<sup>er</sup> mars et 30 juin 2016, les bailleurs ont déposé des demandes d'autorisation de construire concernant la construction d'un immeuble de 10 logements en PPE et de 14 habitations en IEPA, ainsi que la transformation du bâtiment existant, avec création de cinq logements, construction de deux logements et d'un parking souterrain.

**d.** Le 30 avril 2016, les bailleurs ont informé A\_\_\_\_\_ SA de ce que le bail était résilié pour le 30 août 2016. Ils ont invoqué les travaux de construction qui devaient commencer en septembre 2016 et allaient engendrer des nuisances, ainsi que de grosses modifications du bâtiment existant. Le parking ne serait par

ailleurs plus à leur disposition car le chantier aurait son entrée rue 1\_\_\_\_\_.  
Aucun avis de résiliation n'était annexé à ce courrier.

**e.** En octobre 2016 d'entente entre les parties, le loyer a été arrêté à 102'000 fr. par année, charges comprises, rétroactivement au 1<sup>er</sup> juin 2016, ce pour une durée indéterminée, sous réserve de nouvelles instructions de la part des bailleurs. Tant que le loyer était réduit, les locataires devaient assumer les menus frais d'entretien et les petites réparations excepté des travaux d'électricité, à charge des bailleurs.

**f.** Courant janvier 2017, des courriers ont été échangés entre les parties concernant des plaintes des locataires relatives au chauffage insuffisant dans la maison.

Les locataires ont consigné leur loyer à partir du mois de février 2017.

Les parties ont par la suite trouvé un accord à ce propos. Les loyers ont été déconsignés et la requête en validation de la consignation retirée.

**g.** Par courrier du 20 février 2017, le conseil des bailleurs a indiqué que la réduction temporaire de loyer accordée en octobre 2016 n'était pas prolongée et que les locataires étaient invitées à reprendre le paiement complet du loyer et des charges tels que prévus par le contrat dès le mois de mars 2017.

**h.** Par avis de résiliation du 13 avril 2017, les bailleurs ont résilié le bail pour le 31 juillet 2017, motif pris du projet de construction déjà évoqué dans leur courrier du 30 avril 2016.

**i.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 23 mars 2018, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 20 avril 2018.

Les locataires ont conclu principalement à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 juillet 2021.

Elles ont allégué que le congé était un prétexte, voire un congé-représailles, les bailleurs se retranchant derrière des projets de travaux pour se défaire de locataires gênants alors que lesdits projets ne nécessitaient par leur départ. Ainsi, les relations entre les parties s'étaient progressivement dégradées depuis le début de l'année 2017, lorsque les locataires s'étaient plaintes de problèmes de chauffage. Par ailleurs, il résultait d'une entrevue du 6 octobre 2016 entre les parties que le départ des locataires n'était plus un sujet actuel, mais à revoir dans un futur éloigné en fonction de l'avancement du projet de construction des nouveaux bâtiments. Des discussions étaient en cours pour que l'accès au chantier puisse se faire depuis l'angle opposé de la parcelle, la priorité serait donnée aux

constructions nouvelles et la transformation de la maison existante n'interviendrait que dans un second temps et pour autant qu'elle n'ait pas été vendue.

**j.** Dans leur réponse du 13 juin 2018, les bailleurs ont conclu principalement à la validation de la résiliation et au refus de toute prolongation de bail, subsidiairement à l'octroi d'une unique et brève prolongation de bail dont l'échéance ne saurait être postérieure au 31 juillet 2019.

Ils ont contesté que le congé soit un prétexte ou constitue des représailles, relevant que le motif du congé était réel, leurs parcelles se situant dans le périmètre d'un plan localisé de quartier et deux demandes d'autorisation de construire ayant été déposées. Par ailleurs, la transformation de la maison en plusieurs appartements ne permettait manifestement pas le maintien des locataires en place une fois que les travaux auraient commencé. Un congé nul à la forme avait en outre déjà été donné pour ce motif en avril 2016, soit avant que les relations entre les parties ne se dégradent. Enfin, ils ont contesté la teneur de l'entrevue du 6 octobre 2016, notamment que le départ des locataires ne serait plus d'actualité.

A l'appui de leurs écritures, ils ont notamment produit le suivi des deux demandes d'autorisation de construire, lesquelles en étaient au stade de la «demande de complément pré-synthèse».

**k.** Lors de l'audience qui s'est tenue le 28 septembre 2018 devant le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Le conseil des bailleurs a indiqué que les demandes d'autorisation avaient été déposées et que les procédures étaient en cours de décision. La délivrance des autorisations était imminente, selon le Département.

D\_\_\_\_\_ a déclaré pour sa part que le chantier de construction des immeubles voisins allait avoir un impact sur le logement litigieux, non pas direct, mais en lien avec le passage d'accès au chantier, raison pour laquelle ils avaient demandé le départ des locataires. Le bâtiment existant était composé de deux logements, soit le logement occupé par les locataires et un autre où habitaient en permanence les enfants des bailleurs, âgés de 22 et 25 ans, et où les bailleurs vivaient en alternance, étant le reste du temps dans le sud de la France. La partie du bâtiment qu'ils habitaient n'était pas concernée par les projets, à l'exception de l'étage des combles qui devait être transformé en un appartement occupant toute la surface de la ferme. La partie actuellement louée allait être transformée en trois appartements.

F\_\_\_\_\_, administrateur de A\_\_\_\_\_ SA et compagnon de B\_\_\_\_\_, entendu lors de l'audience du 30 novembre 2018, a déclaré habiter la maison depuis le début du bail avec B\_\_\_\_\_. Il gagnait personnellement plus de 200'000 fr. par année et sa compagne 150'000 fr. environ. Ils n'avaient pas d'enfant à charge, mais il versait

1'500 fr. à 2'000 fr. par mois à sa mère pour lui venir en aide. Afin de trouver une solution de relogement, ils avaient pris une option pour un appartement à I\_\_\_\_\_ [GE] et versé un acompte de 100'000 fr. Le projet avait toutefois dû être modifié et les travaux n'avaient pas encore commencé. Ils devaient débiter l'année suivante et l'appartement devait être livré en 2021. Le prix total de l'appartement s'élevait à 5'000'000 fr., à verser en plusieurs tranches, la prochaine en 2019. Au début du bail, une première discussion avait eu lieu entre les parties au sujet de la vente de la maison, laquelle n'était alors pas à vendre. Quelques années plus tard, C\_\_\_\_\_ était revenu vers eux pour aborder cette question. En effet, les bailleurs souhaitaient vendre leur propriété et les locataires s'y étaient intéressés. Ils avaient alors réalisé qu'un droit de préemption existait sur une partie du terrain, ce qu'ils ignoraient. Dès lors, en cas de vente, ils risquaient de se retrouver avec un immeuble dans le jardin. Dans le premier projet de construction présenté par le bailleur quelques années auparavant, il ne devait pas y avoir de nuisances pour les locataires en raison des travaux car tous les accès se faisaient au bout de la propriété, alors que dans la version actuelle, l'accès se ferait par le portail d'entrée et au travers de leurs places de parc. En octobre 2016, soit après le premier congé nul, il avait rencontré C\_\_\_\_\_, lequel lui avait assuré que les travaux de construction de l'immeuble n'entraîneraient pas de nuisances pour eux et qu'ils pourraient continuer à habiter leur appartement. Il n'était pas question de résilier le bail.

Lors de cette même audience, G\_\_\_\_\_, architecte, entendu à titre de témoin, a déclaré avoir été mandaté par les bailleurs pour réaliser deux projets sur leur terrain, d'une part la construction d'un immeuble en zone de développement et, d'autre part, la transformation du bâtiment existant et la construction d'un petit bâtiment annexe. Les demandes d'autorisation avaient été déposées pour les deux projets et étaient en cours d'instruction. En consultant le site Internet du Département, il avait constaté que les décisions avaient été rendues le 28 novembre 2018, mais il ne les avait pas encore reçues. Le logement loué faisait partie du projet de transformation du bâtiment existant. S'agissant de la construction de l'immeuble, l'accès se ferait par l'accès actuel rue 1\_\_\_\_\_. Ce projet de construction allait entraîner des nuisances pour les locataires et le projet de transformation empêcherait leur maintien. Les deux projets allaient être autorisés en même temps et devaient débiter en même temps. Les travaux concernant le sous-sol commun pour les deux projets allaient commencer en premier, la construction de l'immeuble ensuite et, enfin, la transformation du bâtiment actuel. Pour la transformation, il faudrait d'abord démolir certaines parties. Les mêmes entreprises allaient travailler sur les deux parties, qui ne devaient former qu'un seul chantier. Ils n'allaient pas terminer la construction de l'immeuble avant de passer à la transformation du bâtiment. Il n'y avait pas d'autres accès possibles au chantier que par la rue 1\_\_\_\_\_. Dès la délivrance des

autorisations et la libération des locaux, le renforcement du bâtiment existant allait démarrer.

**l.** Par écritures du 8 février 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 28 février 2019.

**m.** Le 26 mars 2019, les bailleurs ont proposé aux locataires un logement de 9 pièces dans la zone H\_\_\_\_\_ [GE] pour un loyer mensuel de 6'850 fr., charges non comprises. Cette proposition a été refusée par les locataires, ceux-ci estimant que ce logement était trop petit.

**n.** Par jugement du 2 avril 2019, le Tribunal administratif de première instance a déclaré irrecevable le recours des locataires contre les autorisations de construire accordées aux bailleurs le \_\_\_\_\_ 2018 et publiées dans la Feuille d'Avis Officielle du même jour.

### **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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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, 3<sup>ème</sup> éd., 2017, 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 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel de la villa, charges non comprises, s'élève à 126'000 fr.

La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est par conséquent dépassée. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** 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** Il en est de même de l'appel joint formé par les intimés dans le délai de réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC).

**1.5** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**2.** Les intimés ont produit de nouvelles pièces en appel.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

**2.2** Les deux pièces n° 27 et 28 font état d'autorisations de construire délivrées par le Département du territoire le \_\_\_\_\_ 2018, soit avant que la cause ait été gardée à juger en première instance. Cela étant, elles ont déjà été produites avec les écritures du 8 février 2019, sous une autre forme mais contenant les mêmes informations.

Les pièces nouvelles n° 29 et 30 datent des 26 et 29 mars 2019 d'une part et du 2 avril 2019 de l'autre, de sorte qu'elles sont recevables dans la présente procédure en appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

**3.** Les locataires font grief au Tribunal d'avoir considéré que le projet de travaux invoqué par les bailleurs était suffisamment concret pour justifier le congé litigieux et que leur présence pendant les travaux n'était pas envisageable en raison de la nature des travaux projetés. Elles font également valoir que le congé est un congé-représailles en raison des relations qui se seraient dégradées entre les parties au début de l'année 2017.

**3.1** L'art. 271 al. 1 CO, prévoit que la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, cette disposition protège le locataire contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est également protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence, de même qu'il l'est lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit «manifeste» aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3; 120 II 31 consid. 4a; 138 III 59 consid. 2.1, LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 958-959).

L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 3 in fine). En particulier, le bailleur peut vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1).

Ce congé est en revanche annulable s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants. Le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès. Il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4.2).

La résiliation est par ailleurs annulable lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence

---

incompatible avec les règles du droit administratif applicable et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires. La preuve de l'impossibilité objective incombe alors au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2014 du 24 août 2014 consid. 4.1; ATF 136 III 190 consid. 4).

La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2014 du 24 août 2014 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1; 109 II 153 consid. 3b).

**3.2** Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, un congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Le but de cette disposition est de permettre au locataire d'exercer librement ses droits, sans craindre de recevoir un congé de représailles (LACHAT, op. cit., p. 968).

Il appartient au locataire de démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur conserve le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Plus la résiliation et, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable. (LACHAT, op. cit., p. 968-969 et arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014).

**3.3** En l'espèce, le motif du congé litigieux, à savoir la transformation de la maison louée en plusieurs appartements et la construction d'un immeuble voisin, a été évoqué une première fois par courrier des bailleurs à A\_\_\_\_\_ SA. Cette résiliation, nulle à la forme, indiquait déjà le motif invoqué à l'appui du congé litigieux et mentionnait l'ensemble du projet, y compris la transformation du bâtiment existant.

Le congé présentement litigieux se fonde sur le même motif et l'instruction menée par le Tribunal a permis d'établir que les deux parties du projet (construction d'un nouveau bâtiment voisin et transformation du bâtiment existant) ont été autorisés le même jour et que les deux étapes de ce chantier sont liées et devraient commencer en parallèle.

En outre, la transformation de la partie actuellement louée du bâtiment existant en plusieurs appartements rend à l'évidence la présence des locataires impossible durant le chantier.

Enfin, il a été démontré par pièces que ces travaux ont été autorisés par les autorités compétentes le \_\_\_\_\_ 2018 et que le recours que les locataires ont

déposé contre ces deux autorisations a été déclaré irrecevable par le Tribunal administratif de première instance par jugement du 2 avril 2019.

Ainsi, le projet des bailleurs n'a pas varié depuis sa première mention le 30 avril 2016, il a été prouvé par les enquêtes menées par le Tribunal des baux et loyers et les démarches administratives y relatives ont été menées à terme. Il apparaît par conséquent que le congé litigieux répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il n'est pas un prétexte. Par ailleurs, il ne consacre pas une disproportion grossière des intérêts en présence, la situation financière des locataires étant confortable et les bailleurs pouvant légitimement vouloir transformer leur bien pour le valoriser. Dans ces conditions, la Cour retiendra que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a validé le congé litigieux.

**3.4** S'agissant de la thèse du congé-représailles, les appelants admettent eux-mêmes que c'est à compter du début de l'année 2017 que les relations se sont dégradées entre les parties. Quelle que soit la pertinence des prétentions des locataires et les raisons des tensions qui en ont découlé, il apparaît qu'elles sont postérieures au premier congé du 30 avril 2016. Celui-ci était certes nul à la forme mais contenait déjà l'indication du motif du congé, qui n'a jamais varié par la suite.

Ainsi, le rapport de cause à effet entre les prétentions des appelants et le congé est inexistant.

**3.5** Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé s'agissant de la validité du congé notifié le 13 avril 2017.

- 4.** Dans leur appel joint, les intimés font grief aux premiers juges d'avoir reporté les effets du congé au 30 juin 2018, en considérant que le 31 juillet 2017 ne constituait pas un terme du contrat et que le congé du 13 avril 2017 ne pouvait prendre effet au 30 juin 2017, terme contractuel selon le Tribunal des baux et loyers.

**4.1** Selon l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congés et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus.

L'art. 266 al. 2 CO dispose quant à lui que lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent.

**4.2** En l'espèce, c'est à tort que le Tribunal a jugé que le 31 juillet 2017 ne constituait pas un terme contractuel.

En effet, le contrat de bail du 11 mai 2011 a été modifié par les parties s'agissant de son début et de son échéance annuelle. Il en va de même s'agissant de l'avis de

---

fixation du loyer initial. Le bail a ainsi commencé le 1<sup>er</sup> juillet 2011 au lieu du 1<sup>er</sup> juin 2011 et est venu à échéance le 31 juillet 2012 au lieu du 30 juin 2012, tacitement reconductible. Sur la pièce produite par les appelants figurent les signatures des deux parties à côté de cette modification.

Le congé donné par les intimés le 13 avril 2017 pour le 31 juillet 2017 a par conséquent été donné pour la première échéance contractuelle utile.

**4.3** Dès lors, le jugement entrepris sera annulé en ce qu'il reporte les effets dudit congé au 30 juin 2018.

- 5.** Les locataires sollicitent l'octroi d'une prolongation du bail de quatre ans, échéant au 31 juillet 2021.

**5.1** 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. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'habitations (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_314/2014 du 24 novembre 2014 consid. 2.2).

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. 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 136 III 190 consid. 6; 125 III 226 consid. 4b). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

**5.2** En l'espèce, les locataires ont été avertis de la résiliation de leur bail par courrier - certes nul - du 30 avril 2016 déjà, soit une année avant la résiliation par avis officiel de leur contrat de bail. Par ailleurs, ils ont déjà pu bénéficier, dans les faits, d'une prolongation de leur bail, le congé ayant été notifié le 13 avril 2017 pour le 31 juillet 2017.

Ils n'ont par ailleurs pas procédé à des recherches de solutions de relogement, hormis la réservation d'un appartement à vendre, livré en 2021. Le 26 mars 2019, les intimés leurs ont proposé un logement de 9 pièces dans la zone H\_\_\_\_\_ [GE] pour un loyer mensuel de 6'850 fr., charges non comprises, proposition qui a été refusée au motif que cet appartement était trop petit.

Les locataires disposent en outre de revenus élevés, leur permettant de trouver facilement un logement de remplacement, ce d'autant qu'aucune pénurie n'affecte les biens qu'elles visent et qu'ils n'ont pas allégué avoir de lien particulier avec leur quartier actuel.

Quant au projet de construction des intimés, il a obtenu à ce jour les autorisations de construire et l'opposition des locataires a été déclarée irrecevable, de sorte qu'il peut débiter sans délai.

La pesée des intérêts en présence et la prise en considération de la situation personnelle et financière des parties, de leur comportement et de la situation du marché locatif local pour les biens concernés, ainsi que la prise en compte du but de la prolongation de bail amènent la Cour à retenir que la prolongation d'une année fixée par le Tribunal est proportionnée au cas d'espèce.

**5.3** Par conséquent, le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera partiellement annulé, en ce sens que la prolongation accordée reste fixée à une année, mais qu'elle échoit le 31 juillet 2018.

- 6.** 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 28 mai 2019 par A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté le 1<sup>er</sup> juillet 2019 par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/349/2019 rendu le 10 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11066/2017.

**Au fond :**

Annule les chiffres 2 et 3 de ce jugement.

Accorde à A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de leur bail d'une année, échéant le 31 juillet 2018.

Confirme le jugement précité 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.*