



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12583/2013

ACJC/1048/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

AUDIENCE DU MERCREDI 3 AOÛT 2016

Entre

Hoiries de feus A_____ et B_____, soit pour elles :

- 1) C_____, domicilié _____ (GE),
- 2) D_____, domicilié _____ (GE),
- 3) E_____, domicilié _____ (GE),
- 4) F_____, domiciliée _____ (GE),

appellantes et intimées sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2015, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

G_____, intimée sur appel principal et appelante sur appel joint, p. a. et représentée par H_____, _____ (VD).

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 août 2016.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/983/2015, rendu le 7 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, rectifié la qualité de la partie demanderesse en ce que A_____ est devenue hoirie de A_____, soit pour elle B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____ (ch. 1), cela fait, validé le congé notifié aux locataires le 16 mai 2013 pour le 30 juin 2015, portant sur l'appartement situé au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, comprenant une cave en sous-sol ainsi qu'un bûcher comme dépendance, dans le bâtiment I_____ à J_____ (GE) (ch. 2), octroyé aux locataires une unique prolongation de bail de trois ans, échéant le 30 juin 2018 pour cet objet (ch. 3), autorisé les locataires à quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 4), validé le congé notifié aux locataires le 16 mai 2013 pour le 31 octobre 2015, portant sur le terrain sis devant le bâtiment I_____ à J_____ (GE) (ch. 5), octroyé aux locataires une unique prolongation de bail de deux ans et huit mois, échéant le 30 juin 2018, pour cet objet (ch. 6), rejeté la contestation de congé en ce qui concernait l'emplacement d'une surface d'environ 300m² pour l'installation et l'exploitation d'un atelier mécanique, situé autour du bâtiment K_____ à J_____ (GE) (ch. 7), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8) et dit que la procédure était gratuite (ch. 9).

Ledit jugement a été expédié aux parties par plis recommandés du greffe le 7 septembre 2015.

b. Par mémoire expédié au greffe de la Cour de justice le 8 octobre 2015, B_____ et l'hoirie de feu A_____, soit pour elle B_____, C_____, D_____ et E_____ ainsi que F_____ (ci-après les appelants ou les locataires) ont formé appel contre le jugement précité. Ils ont conclu, principalement, à l'annulation de ce jugement et à ce que cela fait, la Cour renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire; subsidiairement, à l'annulation des trois congés précités et, plus subsidiairement, à ce que la Cour leur accorde une prolongation de bail échéant au 30 juin 2019, concernant les différents objets locatifs précités et les autorise à quitter les lieux en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Les appelants font valoir des faits nouveaux, survenus après la notification du jugement attaqué, relatifs à une information qu'ils avaient eue quelques jours auparavant, soit que G_____ était en discussion avec la Commune de L_____ (GE) concernant la location à cette dernière de la parcelle n°1_____ de la Commune, qui se trouve en face de la gare de J_____ (GE), afin d'y entreposer le matériel nécessaire aux travaux envisagés. Ils considèrent que cela a une influence pour déterminer la véritable volonté de la bailleuse au moment du congé.

A l'appui de leurs écritures, les appelants ont produit des pièces nouvelles, à savoir un extrait du Registre foncier relatif à la propriété de la parcelle n° 1 _____ située sur la Commune de L_____ (GE), ainsi qu'un plan du territoire genevois publié sur le site "Le territoire genevois à la carte SITG" relatif à la même Commune.

c. Par avis du 12 octobre 2015, un délai de 30 jours pour répondre à l'appel a été imparti à G_____.

d. Par pli recommandé non daté mais réceptionné par le greffe de la Cour de justice le 11 novembre 2015, l'intimée a répondu à l'appel et formé appel joint. Elle a conclu, principalement, à la validation des congés et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée et, subsidiairement, à ce qu'une unique prolongation de bail, soit octroyée pour le logement et le bail à ferme "jardin", soit jusqu'au 31 mars 2017.

Elle invoque également un fait nouveau, à savoir le décès de B_____, survenu le 24 août 2015 et s'en prévaut relativement à ses conclusions principales concernant le refus de prolongation de bail.

A l'appui de ses écritures, l'intimée et appelante sur appel joint a produit un plan coloré et annoté, établi par un bureau d'ingénieurs-conseils le 29 juillet 2014.

e. Par écriture du 14 décembre 2015, les appelants ont persisté dans leurs conclusions tout en admettant le décès de B_____, survenu peu de temps auparavant. Ils relèvent qu'il existe une disproportion manifeste des intérêts en présence, en raison du fait que E_____ a exercé quasiment l'intégralité de sa vie professionnelle dans l'atelier dont il est question, alors que G_____ pourrait très bien aller de l'avant dans son projet en changeant le lieu de l'emprise du chantier. Ils ont conclu au déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions prises sur appel joint.

Ils ont en outre produit une pièce supplémentaire, à savoir un certificat médical du 22 septembre 2015, établi par M_____ et N_____, psychologues-psychothérapeutes FSP, relatif aux traitements suivis par les enfants de O_____ et E_____ suite au décès de leur grand-mère et de la notification des congés.

f. Par avis du greffe du 2 février 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les éléments de faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat signé le 6 août 1973, B_____, pour la partie locataire, et G_____, pour la partie bailleresse, se sont liés pour la location d'un logement, situé dans le bâtiment I_____, en gare de J_____ (GE).

Le bail a été initialement conclu pour une durée de dix ans, soit du 1^{er} juillet 1973 au 30 juin 1983, renouvelable par la suite de six mois en six mois aux mêmes conditions.

A teneur du dossier, le loyer a été fixé initialement à 3'000 fr. par année, étant par la suite soumis à indexation. Aucune disposition relative aux charges n'a semble-t-il été prévue. Aucune pièce relative à l'évolution du loyer n'a été produite.

b. Par contrat signé le 24 avril 1974, les parties se sont liées pour la location d'un terrain situé devant le bâtiment I_____ à J_____ (GE), le fermage annuel étant fixé à 10 fr., payable pour la première fois au 1^{er} mai 1974. Le bail commençait immédiatement et devait prendre fin le 31 octobre 1975, étant par la suite renouvelable tacitement aux mêmes conditions pour la durée d'un an, sauf préavis écrit de l'une ou l'autres des parties trois mois avant l'échéance.

Aucune pièce relative à l'évolution du loyer n'a été produite.

c. Par contrat de bail signé le 1^{er} juin 1988, les mêmes parties se sont liées pour la location d'un emplacement d'une surface d'environ 300m², situé autour du bâtiment K_____ de la station de J_____ (GE), pour l'installation et l'exploitation d'un atelier mécanique préfabriqué.

La durée du bail a été fixée à dix ans, soit du 1^{er} juillet 1988 au 30 juin 1998, le bail devant par la suite se renouveler tacitement d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 2'400 fr. par trimestre, étant par la suite soumis à indexation. Aucune pièce relative à l'évolution du loyer n'a été produite.

A teneur d'une clause particulière du contrat (art. 7 ch. 3), le locataire était autorisé à implanter une construction préfabriquée à l'usage d'un atelier mécanique sur l'emplacement loué, conformément à un plan établi par un architecte et approuvé par G_____. Toute construction ou installation érigée par le preneur l'était à ses frais et risques, sous sa seule responsabilité (police des constructions, assurance-incendie, prétentions de tiers) (art. 7 ch. 4). Par ailleurs, le preneur déclarait reconnaître que ces constructions et installations étaient strictement mobilières, au sens de l'article 677 du Code Civil, quel qu'était leur mode d'exécution (art. 7 ch. 5). A la fin du bail, le preneur s'engageait expressément à restituer l'emplacement loué libre de toutes constructions ou installations et remis en état (art. 7 ch. 6).

d. Par avis de résiliation du 16 mai 2013, adressés par plis séparés à B_____ et à son épouse A_____, G_____ a résilié les baux du logement et du terrain nu de 300m² autour du bâtiment K_____ pour l'installation d'un atelier mécanique préfabriqué avec effet au 30 juin 2015 et le bail relatif au terrain devant le bâtiment avec effet au 31 octobre 2015. Des courriers accompagnaient les avis de

résiliation et indiquaient que le motif du congé était le projet de G_____ visant à prolonger les quais et à améliorer les accès, qui les contraindrait à démolir les bâtiments adjacents à la gare.

e. Par requêtes en contestation de congé et subsidiairement en prolongation de bail déposées au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 6 juin 2013, les locataires ont contesté les congés.

Ces procédures de contestation de congé ont été enregistrées sous les numéros de cause C/12583/2013, C/2_____ et C/3_____.

f. A_____ est décédée le 18 février 2014, laissant pour héritiers son époux, B_____, et leurs quatre enfants, C_____, D_____, E_____ et F_____.

g. Le 20 mars 2014, G_____ a sollicité de l'Office fédéral des transports qu'une procédure d'approbation des plans de son projet soit ouverte et que le projet de construction soit approuvé, relativement à différents travaux d'amélioration de la ligne ferroviaire touchant les haltes de P_____ (GE), Q_____ (GE), R_____ (GE), S_____ (GE), T_____ (GE) et de J_____ (GE). S'agissant de ce dernier emplacement, une modification du plan de voies et l'intégration d'une nouvelle voie de garage, ainsi que la création d'un quai central avec accès dénivelé libre de marche et la transformation de la place de la gare étaient envisagées.

Le dossier du projet annexé à la demande comprenait des plans des travaux dont il ressortait qu'une zone d'installation de chantier était prévue sur la parcelle où se situaient le bâtiment dans lequel B_____ et son épouse étaient logés, ainsi que les terrains qu'ils louaient.

h. Une audience de conciliation a eu lieu en date du 3 juin 2014 dans le cadre des trois causes. Aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, à l'issue de l'audience, des autorisations de procéder ont été délivrées aux locataires.

i. Ces derniers ont déposé leurs demandes auprès du Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2014, et ont conclu à l'annulation des congés et, subsidiairement, à l'octroi de prolongations de bail de quatre et six ans.

j. Par ordonnance du 21 juillet 2014, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes précitées sous le numéro de cause C/12583/2013.

k. Le 17 septembre 2014, G_____ a répondu à la demande en contestation de congé et conclu à la validation des trois congés, aucune prolongation ne devant par ailleurs être accordée aux locataires.

l. Lors de l'audience de débats principaux du 5 décembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La bailleresse a précisé que le bâtiment devait être démoli afin de permettre l'installation du chantier et que l'emplacement utilisé pour l'atelier mécanique était situé sur la zone des travaux. La durée des travaux était prévue pour deux ans et demi, cette durée ne concernant que la phase 1, à savoir l'aménagement d'un quai central, l'accès au quai. Actuellement, il n'y avait qu'un quai qui était utilisé par les voyageurs. La gare resterait ouverte durant les travaux, ce qui impliquerait d'importantes mesures de sécurité afin de préserver les voyageurs. C'était la raison pour laquelle la zone de chantier devait être délimitée et sécurisée. Les travaux initialement prévus en 2016 débuteraient en 2017. La démolition de la maison devait intervenir à ce moment-là. Il y avait un seul autre bail concerné par ces travaux dont l'échéance était le 31 mars 2017. Selon une présentation faite en novembre 2014, dont le document était produit à la procédure, G_____ a ajouté que l'accès aux quais allait passer sur le bâtiment de l'atelier mécanique. La maison était située sur la zone de chantier. Il était absolument nécessaire qu'elle soit détruite vu l'importance du chantier.

E_____ a déclaré que lorsque l'emplacement de l'atelier mécanique avait été loué, il ne s'agissait que d'un terrain nu. Il n'y avait pas de bâtiment. Depuis, ils avaient fait construire un petit bâtiment en taule, utilisé comme atelier mécanique. Il exploitait cet atelier depuis 1989 et il s'agissait de sa seule activité. Concernant le jardin, il s'agissait d'un petit potager. Son père vivait seul dans l'appartement. Il était allé à une séance d'information donnée par G_____ à L_____ (GE) au mois de novembre 2014. A cette occasion, la présentation du projet avait été faite. Ce qui l'avait étonné dans la modification des quais et les plans indiqués était que la maison et le garage y figuraient encore. D'autre part, les travaux étaient prévus pour la première partie entre 2017 et 2019. Il ne comprenait pas la nécessité de faire partir les locataires déjà l'année prochaine.

m. A teneur des plans produits à la procédure, les parcelles sur lesquelles se situent les objets locatifs en cause se trouveront dans la zone d'installation de chantier, du côté du quai numéro 1. Devant les bâtiments actuellement existants (sur le haut du plan) se trouvera l'entrée/sortie du passage à niveau permettant de traverser de l'autre côté des voies, pour accéder au quai numéro 2. A proximité de cette zone, sur la droite, se situera l'accès provisoire pour les piétons, séparé de la voie prévue pour les véhicules. A gauche de la zone, sur la gauche, où se trouvent notamment deux arbres devant être abattus, se situera la partie du chantier consacrée aux travaux des rampes d'accès au futur quai numéro 1 et à l'accès au public. Ainsi, la zone concernée, où se situent les objets loués, sera totalement entourée par d'autres zones destinées à être utilisées pour des objectifs précis relatifs aux futurs travaux.

n. Le 26 mars 2015, une audience de débats principaux a eu lieu.

Les locataires ont sollicité qu'une expertise d'architecte soit mise sur pied afin de déterminer si d'autres solutions alternatives étaient envisageables pour l'installation du chantier.

Le bailleur a indiqué que la procédure de consultation était terminée et que le projet était en bonne voie. Il n'était pas d'accord de devoir participer financièrement à l'établissement d'une expertise. Il n'y avait pour lors aucune construction prévue sur l'emplacement des actuels bâtiments d'habitation et de garage. Il n'y avait pas encore eu d'étude à ce sujet.

En outre, deux témoins ont été entendus.

U_____, chef du projet pour G_____ depuis 2012, a déclaré que s'agissant de la gare de J_____ (GE), le but était de mettre en conformité son accessibilité aux critères actuels. G_____ avait un délai à 2023 pour moderniser et permettre l'accès aux quais des trains aux personnes à mobilité réduite. La gare de J_____ (GE) présentait un problème du point de vue de sa capacité, de sorte qu'actuellement, les trains circulaient en simple rame, alors que l'objectif était la double rame. L'accès était donc non conforme. L'objectif de ce projet était également de prévoir des structures d'accueil standardisées (abris, automates, équipement nécessaire, etc.) comme dans toute la Suisse. L'enquête publique s'agissant du projet avait pris fin en mars 2015, le délai pour les prises de position étant échu. La décision d'approbation des plans devait entrer en force à mi-2016. Le projet était financé par la Confédération entre 2017 et 2020, la date officielle de mise en service du projet global étant fixée à décembre 2019. Les travaux de J_____ (GE) étaient prévus pour janvier 2017. Il n'était pas encore en mesure de donner en détail l'échelonnement des travaux dans le temps, celui-ci dépendant de plusieurs paramètres, notamment des contraintes ferroviaires et de la sécurité. Le planning final devait être approuvé d'ici fin 2015. Concernant la gare de J_____ (GE), le quai actuel devait disparaître et être remplacé provisoirement en direction de Genève à proximité des bâtiments actuels (habitation et garage). Ces travaux, lourds, nécessitaient d'importantes mesures de sécurité, le but étant un réaménagement complet des chemins d'accès aux quais afin de séparer les flux voyageurs et transports publics. Un cheminement permettant l'accès au quai, devant empiéter sur l'actuel garage, était prévu. La maison d'habitation devait être démolie afin de permettre l'établissement du chantier. Le but recherché était avant tout de séparer le chantier des voyageurs. Une possibilité aurait été de placer le chantier sur le parking, mais ceci n'avait pas été retenu car il était souhaitable de maintenir le fonctionnement du parking et de l'accès aux transports publics durant les travaux. Il y avait une infinité de possibilités pour organiser un chantier, la règle étant avant tout la sécurité, le public devant être évacué de la zone de chantier. La route d'accès devait être maintenue pour le public. Les camions l'emprunteraient également mais le but était d'éviter au maximum l'interférence avec le public. Sur question des locataires, demandant s'il y avait des raisons

techniques qui empêcheraient l'installation de la zone de chantier à l'emplacement de deux arbres (devant être abattus) situés à gauche du bâtiment d'habitation, hors de la parcelle, le témoin a expliqué que pour un chantier de cette envergure, on était à la recherche d'espace disponible. Il fallait une zone de stockage pour les outils, les déblais, une zone libre pour les véhicules circulants, ainsi qu'une zone de vie pour les ouvriers. Quand on avait les moyens d'avoir de la place, on l'utilisait. S'il y avait des contraintes, on s'adaptait. Sur question de G_____, il a indiqué qu'il faudrait obligatoirement faire des recherches relativement à l'état du sol à l'emplacement du garage, notamment en matière d'hydrocarbures. Le sol devrait être remué et aménagé en vue de la construction prévue.

V_____, maire de L_____ (GE), a indiqué avoir été consulté concernant le projet de G_____. Il n'avait eu que des échanges informels avec G_____ à laquelle il transmettait certaines informations sans qu'il s'agisse d'une demande de détermination. Des discussions devaient encore avoir lieu avec G_____ concernant l'aménagement des alentours de la gare, notamment les bâtiments qu'elle envisageait de construire avec des commerces. La Commune disposait également d'un terrain libre dans les environs qui devait être aménagé, de sorte qu'elle aimerait se coordonner avec le projet de G_____. Il n'avait pas eu de discussions avec G_____ au sujet du fait que la maison occupée par B_____ devait être détruite. Il avait assisté à la séance d'information donnée par G_____ en novembre 2014, destinée au public. A son souvenir, il n'avait pas été mentionné lors de cette séance la démolition prévue de la maison d'habitation. Concernant le garage, à sa connaissance, il n'était pas officiel dans la mesure où il croyait savoir qu'il n'était pas cadastré. La parcelle ne figurait pas sur le plan produit à la procédure. La Commune avait l'intention de développer notamment des activités artisanales sur une parcelle à gauche du plan, dont elle était propriétaire. Il y avait un projet de réaménagement de toute cette zone avec accès depuis la route _____. Il n'avait pas reçu d'information complémentaire de la part de G_____ sur les constructions envisagées à la place de la maison d'habitation et du garage.

o. Lors de l'audience de débats principaux du 9 juin 2015, W_____, comptable, a déclaré connaître B_____ et son fils, dans le cadre du village et de s'occuper de la comptabilité du garage du fils depuis trois ans. Depuis le décès de son épouse, B_____ était très perturbé et avait passablement « baissé ». Tous ses enfants se relayaient pour l'aider chez lui. Son fils qui avait le garage mangeait à midi avec lui. Sa fille et sa belle-fille venaient l'aider pour les tâches ménagères. A sa connaissance, il avait trois fils et une fille qui habitaient tous J_____ (GE) à l'exception d'un fils. Il n'avait pas besoin d'une aide permanente durant la journée, mais plutôt pour le ménage, la gestion des paiements et les tâches journalières. B_____ recevait des repas à domicile. Il y avait des visites épisodiques d'une infirmière lorsque sa santé le nécessitait.

Sur quoi, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves, ordonné l'ouverture des plaidoiries finales et fixé aux parties un délai au 15 juillet 2015 pour déposer leurs plaidoiries finales écrites.

p. Le 10 juillet 2015, G_____ a déposé ses plaidoiries finales écrites et persisté dans ses conclusions.

Il en a été de même pour les locataires, en date du 16 juillet 2015.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

q. B_____ est décédé le 24 août 2015, laissant pour seuls héritiers ses quatre enfants, soit C_____, D_____, F_____, et X_____.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, les loyers annuels, charges non comprises, des différents objets au sujet desquels une annulation de congé et une prolongation de bail a été sollicitée ascendent au minimum à 12'610 fr. (3'000 fr. + 4 x 2'400 fr. + 10 fr.) de sorte qu'en prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors 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.

Il en est de même de l'appel joint formé le 11 novembre 2015.

1.4 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 pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants se rapportent à des faits qui se sont produits depuis que le jugement du Tribunal a été rendu, de sorte qu'elles n'auraient pas pu être produites en première instance déjà. Elles sont dès lors recevables, sous réserve de leur pertinence.

Par ailleurs, la pièce produite par l'intimée et appelante sur appel joint, établie le 29 juillet 2014, a déjà été produite auprès du Tribunal des baux et loyers, de sorte qu'elle n'est pas nouvelle.

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). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié in ATF 139 III 249).

- 2.** Considérant que G_____ aurait pu installer le chantier ailleurs que sur la parcelle où se situent les bâtiment d'habitation, le jardin et le garage dont ils sont locataires, les appelants font valoir que les congés présentent une disproportion manifeste des intérêts en présence et auraient dû être annulés en application de l'art. 271 al. 1 CO.

En lien avec cet argument, ils font également valoir une violation de leur droit à la preuve qui motive leurs conclusions principales relatives au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire. Selon eux, une question de fait essentielle n'a pas été résolue, les premiers juges s'en étant tenus au témoignage lacunaire d'un employé de l'intimée, U_____, alors qu'ils auraient dû faire droit à leur demande d'ordonner une expertise d'architecte, cette expertise devant porter sur la question de savoir si un autre emplacement que celui choisi par G_____ et impliquant la démolition du bâtiment faisant l'objet du contrat de bail d'habitation, de même que l'utilisation des terrains loués, était envisageable ou si le lieu choisi par G_____ pour l'emprise du chantier était effectivement celui qui s'imposait pour des raisons objectives.

G_____ était d'ailleurs en mesure d'obtenir un autre lieu de stockage, au vu de ses récents pourparlers avec la Commune.

2.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est considérablement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

2.1.2 La liberté de mettre un terme au contrat de bail est limitée par l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable (art. 271 al. 1 CO). Cette protection 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). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

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. Seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.).

2.1.3 Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

2.1.4 Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194 s).

Dans le cadre de travaux d'importance, 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. Lorsque la résiliation est donnée pour exécuter des travaux en vue desquels le bailleur soutient qu'il est indispensable de libérer les lieux, il est 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).

2.2.1 Dans le cas d'espèce, le motif invoqué à l'appui des congés n'a pas varié. Il s'agit d'un projet de grande envergure qui vise l'adaptation de la ligne ferroviaire touchant notamment J_____ (GE), aux critères actuellement en vigueur en matière de sécurité et de standard. Les travaux envisagés sont d'un intérêt public évident, comme l'ont retenu les juges du Tribunal. Ils nécessitent l'installation d'un chantier qui couvre toute la zone de la gare et déborde sur plusieurs dizaines de mètres les abords des quais actuels qui doivent être élargis. Des passages doivent être mis en place pour la fréquentation des lieux pendant les travaux par les différents usagers, piétons ou mobiles, tout en les séparant pour assurer leur sécurité. Différentes zones de dépôts doivent par ailleurs être placées dans le contexte du chantier.

Dans ce cadre, à teneur des faits allégués, des déclarations faites en audience et des pièces produites, G_____ a défini que les parcelles sur lesquelles se situent les différents objets loués par la famille des locataires serviraient de zone de dépôt et de transit pour l'utilisation du passage à niveau devant permettre le passage du

côté du quai numéro 1 au chantier relatif au quai numéro 2, de l'autre côté des voies. Ces parcelles devaient être libérées des bâtiments existants, destinés à être démolis.

Le motif du congé ainsi établi ne saurait constituer un prétexte, ce que les locataires ne soutiennent d'ailleurs pas. Ces derniers considèrent cependant que G_____ pourrait placer les différentes installations du chantier ailleurs et laisser ainsi subsister les bâtiments existants.

Ils ne sauraient être suivis dans ce raisonnement.

En effet, le motif du congé étant établi, il appartient au bailleur de choisir comment il souhaite utiliser son bien, dont il a la possibilité de reprendre l'usage. Si G_____ a choisi de libérer les parcelles litigieuses et de démolir les bâtiments qui y sont situés, en vue de l'installation du chantier, cela appartient à sa prérogative de propriétaire. On ne saurait entraver son droit de propriété que s'il apparaît évident qu'elle pourrait, même dans le cadre du projet motivant le congé, conserver les locataires en place, sans être gênée. Or, au vu des plans produits et des déclarations du chef de projet (témoin U_____), il est établi que G_____ a besoin d'un maximum de place pour l'installation du chantier. Toute la zone doit donc être exploitée au mieux. En outre, à teneur des plans présentés dans le cadre du projet, la zone où se situent les biens loués sera totalement entourée par d'autres zones destinées à être utilisées pour des objectifs précis du chantier. On ne peut dès lors raisonnablement pas considérer que le fait de déplacer les installations prévues sur les parcelles concernées permettrait d'une quelconque manière de conserver suffisamment de place pour le chantier, de sorte que G_____ ne serait pas gênée dans la réalisation de son projet.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas retenu l'existence d'une disproportion des intérêts en présence dans le cadre des congés contestés.

2.2.2 Le raisonnement exposé ci-dessus implique que la demande d'instruction complémentaire des appelants ne doit pas non plus être suivie, puisque portant sur des faits non pertinents pour l'issue de la cause.

2.2.3 Pour les mêmes motifs, les faits nouveaux allégués par les appelants, ayant trait à des discussions entre la Commune et G_____ pour l'utilisation d'autres parcelles en guise de dépôt de matériel de chantier - outre le fait qu'il n'est pas établi qu'ils soient véritablement nouveaux au sens de la loi (art. 317 al. 1 CPC), ce qui est contesté par l'intimée et peut demeurer non tranché -, ne sont pas susceptibles de modifier la solution retenue.

En effet, G_____ a toujours allégué avoir besoin d'un maximum de place pour son chantier, ce que son chef de projet a confirmé en audience. La location d'une

nouvelle parcelle à la Commune ne modifierait en rien le besoin invoqué à l'appui du congé.

2.2.4 Aussi, le jugement entrepris sera-t-il confirmé s'agissant de la validité des congés notifiés pour le logement et le jardin loués par la famille locataire.

3. Avant de trancher de la question des prolongations accordées et requises, il convient de vérifier ce qu'il en est de la solution retenue par les premiers juges (inapplicabilité des art. 271 s CO) et contestée par les locataires relativement au bail portant sur le terrain de 300 m² de surface, loué et utilisé pour l'atelier mécanique exploité par feu B_____ et son fils, E_____.

3.1 Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. a CO).

Sont réputés choses louées, dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux au sens de l'art. 253a al. 1^{er} CO, non seulement les biens mobiliers, mais aussi les biens immobiliers comme les garages, les places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que de jardins (art. 1 OBLF; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 11 ad art. 253a CO). De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes (ATF 125 III 231, consid. 2, JdT 2000 I 194). En revanche, la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1402; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 12 ad art. 253a CO).

Lorsque les conditions de l'art. 253a CO sont remplies, c'est la volonté des parties au contrat qui permet de décider s'il existe un rapport contractuel unique ou des rapports connexes. Dans le cas du rapport contractuel unique, la chose principale et la chose accessoire partagent le même sort juridique (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 14 ad art. 253a CO).

Le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le logement ou le local commercial (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ch. 4.4.1. p. 126).

Les articles 271 ss CO sont applicables aux locaux d'habitation et aux locaux commerciaux.

3.3 En l'espèce, il est admis que le contrat portant sur le terrain loué pour l'installation d'un atelier mécanique n'est pas un contrat portant sur un local commercial.

La location de ce terrain a fait l'objet d'un contrat signé en 1988 entre feu B_____ et G_____, soit les mêmes parties que le bail portant sur le logement, de 1973. Le terrain se trouve à proximité immédiate de celui-ci. Or, la destination des locaux n'est pas liée, en ce sens que le logement a toujours servi à l'habitation des époux A_____ et B_____, alors que le terrain sur lequel a été installé un atelier mécanique a été loué en vue d'une exploitation commerciale. Celle-ci aurait pu avoir lieu dans un tout autre lieu. Le contrat signé pour le terrain ne l'a pas été en lien avec l'usage de l'appartement, même si la situation de proximité entre les deux objets a pu à l'évidence avoir un effet pratique pour feu B_____. Il en est différemment du terrain loué pour l'utilisation d'un jardin potager, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux et loyers.

Il s'agit bien de rapports connexes mais pas d'un lien contractuel unique, au sens de la doctrine susmentionnée. En conséquence, il faut admettre que le terrain sur lequel a été installé un atelier mécanique n'a pas a été loué avec le logement au sens de l'art. 253a al. 1 CO.

Le sort du contrat relatif au terrain ne peut ainsi pas suivre celui du contrat qui porte sur le logement et bénéficier de la protection contre les congés des articles 271ss CO.

Le rejet de la contestation du congé portant sur cet objet, les art. 271 ss CO étant inapplicables, solution retenue par les premiers juges, doit par conséquent être confirmé.

- 4.** Reste dès lors à examiner ce qu'il en est des prolongations accordées par les premiers juges s'agissant des baux portant sur le logement et le jardin.

Les appelants remettent en question à titre subsidiaire la durée de la prolongation accordée par le Tribunal des baux et loyers et concluent à une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans pour les trois objets.

Quant à l'intimée et appelante sur appel joint, elle soutient que les héritiers de feu B_____ ne peuvent pas se prévaloir des moyens qui étaient personnellement attachés à ce dernier ainsi qu'à son épouse décédée, de sorte qu'ils ne pourraient demander une prolongation de bail que s'ils établissaient que la fin du contrat aurait des conséquences pénibles à leur égard, conformément à l'article 272 CO. L'existence de telles circonstances est contestée.

4.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux d'habitation pour une durée de quatre ans au

maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1).

Le juge doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230).

Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002 consid. 2).

4.2 En l'espèce, suite au décès de feu B_____, intervenu quelques jours avant la notification du jugement querellé, la situation relative aux intérêts des locataires a été modifiée.

En effet, ses héritiers - qui sont les mêmes que ceux de feu son épouse - sont tous logés ailleurs que dans le bâtiment faisant l'objet du bail résilié le 16 mai 2013.

Force est donc de constater, ainsi que le souligne l'intimée pour appuyer ses conclusions sur appel joint, qu'ils ne disposent pas d'un intérêt juridique à l'octroi d'une prolongation de bail, ne pouvant faire valoir aucune conséquence pénible découlant de la résiliation. Ils n'en ont d'ailleurs pas invoqué, hormis E_____ et seulement en lien avec le bail portant sur le terrain qui ne bénéficie pas de la protection des articles 271ss CO.

Le même raisonnement vaut *mutatis mutandis* s'agissant du terrain utilisé comme jardin potager par feus les époux A_____ et B_____.

Au vu de ce qui précède, l'appel joint sera admis et les prolongations accordées seront annulées.

- 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).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Préalablement :

Rectifie la qualité de la partie appelante, en ce sens que B_____ devient Hoirie de feu B_____, soit pour elle C_____, D_____, E_____ et F_____.

A la forme :

Déclare recevables l'appel et l'appel joint interjetés respectivement le 8 octobre 2015 par les Hoiries de feus A_____ et B_____, soit pour elles C_____, D_____, E_____ et F_____, et le 11 novembre 2015 par G_____ contre le jugement JTBL/983/2015, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2015, dans la cause C/12583/2013-9-OSB.

Au fond :

Annule les chiffres 3, 4 et 6 de ce jugement.

Le confirme pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffier.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 1.2.