



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13790/2018

ACJC/722/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 29 MAI 2020**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 décembre 2019, comparant par Me Pierre GABUS, avocat, boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS C_____, sise _____, intimée, comparant par Me Daniel KINZER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.06.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1166/2019 du 3 décembre 2019, notifié aux parties le 6 décembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 16 mai 2018 pour le 31 mai 2019 à A_____ et B_____ par la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS C_____ [ci-après: FONDATION C_____] concernant l'appartement de quatre pièces et demie au premier étage de l'immeuble sis [no.] _____, chemin 1_____ au D_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), accordé à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de sept mois, échéant au 31 décembre 2019 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte déposé le 20 janvier 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont fait appel de ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation.

Préalablement, ils ont conclu à ce que la Cour ordonne l'apport de la procédure C/2_____/2018 opposant FONDATION C_____ à E_____ et F_____.

Principalement, ils ont conclu à l'annulation de la résiliation notifiée le 16 mai 2018 portant sur l'appartement litigieux.

Subsidiairement, ils ont conclu à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans à compter du 31 mai 2019.

Ils ont produit des pièces nouvelles, soit plusieurs courriels adressés par A_____ à leur conseil entre le 25 décembre 2019 et le 13 janvier 2020 concernant leurs recherches d'appartement (pièce C) ainsi que le jugement JTBL/1167/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers du 3 décembre 2019 dans la cause C/2_____/2018 opposant FONDATION C_____ à E_____ et F_____ (pièce D).

b. Par réponse du 5 février 2020, FONDATION C_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit des factures de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du 15 janvier 2020 (pièce A), une facture de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) du 17 décembre 2019 (pièce B), une convention conclue entre FONDATION C_____ et les époux G_____ le 8 juillet 2019 (pièce C), une convention conclue entre FONDATION C_____ et les époux H_____ le 5 septembre 2019 (pièce D), deux courriers de son conseil du 11 et 19 décembre 2019 (pièces E et F), un courriel du conseil des époux A_____/B_____ du 20 décembre 2019 (pièce G), un courriel des époux A_____/B_____ du 20 décembre 2019 (pièce H) et trois courriels de I_____, gérante d'immeubles au sein de J_____ SA, régie en charge de l'immeuble litigieux (ci-après : la régie) des 2, 7 et 13 janvier 2020 (pièces I, J et K).

c. Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Les époux A_____/B_____ ont produit des pièces nouvelles, soit un courriel adressé à la régie le 30 décembre 2019 (pièce A), un lot de courriels adressés à la régie par A_____ lui demandant d'appuyer ses candidatures les 25 décembre 2019 et 12 et 13 février 2020 (pièce B), une attestation établie le 30 décembre 2019 par J_____ SA (pièce C), une copie d'un formulaire de demande de logement de la Caisse de prévoyance K_____ (pièce D), un échange de courriels avec la Fondation communale pour le logement de personnes âgées [de la commune du] D_____ des 26 et 27 janvier 2020 au sujet d'une demande de logement seniors (logements L_____ [HLM]) (pièce E), un courriel adressé à leur conseil le 21 janvier 2020 (pièce F), divers courriels adressés à leur conseil concernant des recherches d'appartement entre le 24 janvier et le 10 février 2020 (pièce G), divers courriels adressés à leur conseil concernant le dépôt de leur dossier de candidature dans diverses régies des 30 janvier au 15 février 2020 (pièce H) ainsi que divers courriels adressés à leur conseil entre le 20 janvier et le 15 février 2020 concernant des rejets de leurs demandes de location (pièce I).

d. Les parties ont été avisées le 11 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. La FONDATION C_____ est propriétaire de deux parcelles à D_____ sur lesquelles sont construits cinq immeubles datant des années 1930 comprenant en tout 108 logements aux [nos.] _____, chemin 1_____ au D_____ (GE).

b. A_____ et B_____ sont locataires d'un appartement de quatre pièces et demie au deuxième étage de l'immeuble sis [no.] _____, chemin 1_____ depuis plus de quarante ans.

Le 13 avril 1999, ils ont signé un nouveau contrat de bail avec la propriétaire, remplaçant et annulant le dernier contrat. Ce nouveau contrat a été conclu pour une durée de quatre ans, du 20 mai 1999 au 31 mai 2003, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été échelonné et fixé à 768 fr. par mois jusqu'au 31 mai 2000, 900 fr. par mois du 1^{er} juin 2000 au 31 mai 2001, 950 fr. par mois du 1^{er} juin 2001 au 31 mai 2002 et 1'000 fr. par mois dès le 1^{er} juin 2002.

c. En décembre 2018, A_____ et B_____ étaient âgés, respectivement, de 74 et 75 ans.

Lors de l'audience du 7 mai 2019, A_____ a déclaré au Tribunal qu'il était retraité mais exerçait toujours une activité de _____ à M_____ [GE]. Il avait réalisé 7'000 fr. de bénéfice "*cette année*".

d. En 2013, FONDATION C_____ a décidé de développer un projet de démolition des bâtiments dans lesquels A_____ et B_____ louent leur appartement puis de reconstruction. Elle a mené une étude de faisabilité en mars 2013.

La [commune de] D_____ et la société N_____ SA, propriétaires de parcelles voisines, ont souhaité se joindre au projet.

En mai 2016, FONDATION C_____ a lancé un concours d'architecture en collaboration avec N_____ SA, la [commune de] D_____, FONDATION COMMUNALE IMMOBILIERE DE D_____ (ci-après : FONDATION D_____) et les autorités cantonales. Ce concours a abouti au choix du projet du bureau [d'architectes] O_____. Ce projet prévoit l'édification d'immeubles de 228 appartements locatifs dont 84 d'utilité publique, 9 d'étudiants et 135 contrôlés, de bureaux et d'arcades commerciales sur l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre entre les chemins 1_____ et 3_____, ainsi que celle située à la route 4_____.

Selon le planning provisionnel des travaux du mois d'avril 2018, une phase d'avant-projet devait commencer en février 2018 et se terminer le 4 juillet 2018 par la présentation finale de l'avant-projet. Le 11 juillet 2018, l'avant-projet devait être validé et la phase «*projet*» devait commencer. La présentation finale du projet était agendée au 5 décembre 2018 et devait être validée le 12 décembre 2018. La phase «*autorisation*» pouvait alors débiter dès le 15 février 2019 et l'autorisation de construire devait être délivrée en novembre 2019. Par conséquent, les appartements devaient être vides le 31 décembre 2019.

e. Le 24 avril 2018, le propriétaire a organisé une séance d'information au sujet du projet de démolition-reconstruction, à laquelle A_____ a assisté. Durant cette séance, les différentes phases susmentionnées ont été expliquées aux locataires et le nouveau quartier présenté en détails. Des plans du quartier et des nouveaux logements ont également été présentés ainsi que les conditions auxquelles les locataires pourraient prendre à bail les nouveaux logements, leurs dossiers étant prioritaires.

A l'issue de la séance, la question des conséquences et des mesures d'accompagnement pour les locataires a été abordée. Il a notamment été expliqué que les baux seraient résiliés pour l'année 2019 et que les locataires étaient autorisés à quitter leur logement avec un préavis de trente jours. Les locataires ont également été informés que la régie gérait des immeubles dans l'ensemble du canton et que leurs demandes seraient traitées en priorité dans la mesure du

possible, la régie allant également appuyer leurs dossiers auprès d'autres régies. Les locataires ont aussi été invités à remplir des formulaires d'inscription de demande de logement auprès de la FONDATION D_____.

f. Par avis officiels du 16 mai 2018, la régie a résilié le bail des locataires pour le 31 mai 2019.

Le courrier accompagnant la résiliation indique ce qui suit : *«Compte tenu du calendrier des travaux, nous avons dû prévoir que les baux aient tous pris fin au plus tard le 31.12.2019. Le congé vous est donc donné pour la dernière échéance contractuelle possible avant cette date. Ainsi que précisé et au cas où votre échéance de résiliation contractuelle, que nous devons respecter dans la notification officielle ci-jointe, vous paraît trop rapprochée, nous vous prions de prendre contact avec nous dans un délai de 30 jours dès réception de la présente, de manière à convenir ensemble d'une prolongation, sans préjudice évidemment des droits qui vous sont rappelés dans la formule officielle».*

Le courrier rappelait les informations transmises lors de la séance du 24 avril 2018 et indiquait qu'une somme forfaitaire pouvait être attribuée aux locataires pour couvrir les frais de déménagement.

Enfin, la régie invitait à nouveau les locataires à s'inscrire auprès d'elle et de la FONDATION D_____.

g. Par requête déposée le 14 juin 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate la nullité du congé, subsidiairement, à ce qu'il l'annule, et plus subsidiairement encore, à ce qu'il leur accorde une première prolongation de quatre ans.

h. Le 13 juillet 2018, FONDATION C_____ a invité les époux A_____/B_____ à lui faire part des réelles motivations de la contestation du congé afin de tenter de trouver une solution.

i. Le 15 août 2018, les époux A_____/B_____ ont sollicité un report de l'audience de conciliation, en raison de pourparlers avec la propriétaire.

j. Le 16 octobre 2018, le conseil de FONDATION C_____ a relancé le conseil des époux A_____/B_____ en précisant que trois mois après sa constitution, il demeurerait toujours dans l'attente d'une demande concrète des locataires afin de permettre une discussion constructive. Un courrier de relance lui a été transmis le 6 novembre 2018. Dans ces deux courriers, il était rappelé que la régie se tenait à disposition des locataires pour les aider dans toute démarche administrative auprès de la FONDATION D_____ en vue de leur relogement.

Le conseil des époux A_____/B_____ a répondu le 13 novembre 2018 que depuis les premiers contacts, il entreprenait toutes les démarches utiles auprès de ses mandants afin de collecter les documents nécessaires pour trouver un nouveau logement.

k. Le 12 novembre 2018, A_____ a adressé un courrier à de nombreuses régies genevoises (plus de quarante), à la recherche d'un logement de quatre pièces pour un loyer maximal de 1'300 fr. par mois, dans son quartier, soit au D_____.

Il était précisé que sa fille, P_____, âgée de 47 ans, était à la recherche d'un appartement depuis plus de six ans, sans succès, mais qu'elle finirait par s'installer ailleurs, de sorte qu'ils ne pourraient assumer un loyer supérieur à 1'300 fr. par mois, charges comprises.

A_____ a déclaré, lors de l'audience du Tribunal du 7 mai 2019, avoir reçu quinze réponses négatives.

l. Le 7 décembre 2018, les époux A_____/B_____ se sont adressés à la FONDATION D_____ et à la régie afin de savoir si ces entités pourraient leur proposer un nouveau logement à un loyer abordable. Etaient annexés au courrier les formulaires de logements tels que remplis par les locataires, étant précisé que les dossiers pouvaient être incomplets.

Le 14 décembre 2018, la régie leur a transmis la liste des objets vacants correspondant à leurs critères, soit des appartements de trois et quatre pièces, situés au Q_____ (GE), pour un loyer mensuel oscillant entre 1'550 fr. et 1'925 fr., charges comprises.

m. Faute de conciliation intervenue lors de l'audience du Tribunal du 19 novembre 2018, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 19 décembre 2018 par les époux A_____/B_____, qui ont persisté dans leurs conclusions.

n. Par réponse du 6 mars 2019, FONDATION C_____ a conclu à ce que le Tribunal dise que le congé signifié le 16 mai 2018 était valable et accorde aux époux A_____/B_____ une prolongation de bail n'allant pas au-delà du 31 décembre 2019.

A l'appui de ses conclusions, elle a notamment allégué que seules cinq résiliations restaient litigieuses dans l'immeuble, les locataires concernés étant tous défendus par le conseil des époux A_____/B_____. Vingt-quatre locataires dont le bail avait été résilié sans être contesté n'avaient pas encore trouvé de solution de relogement. Certains locataires avaient reçu l'appui de la régie auprès d'autres régies et des locataires avaient été relogés dans des appartements gérés par la FONDATION D_____ ou la régie elle-même.

S'agissant de l'avancée du projet, elle a allégué que la phase «*avant-projet*» avait débuté en février 2018 et que plusieurs séances de pré-consultations avaient été tenues avec les différents services. La phase «*projet*» avait ainsi pu débuter en octobre 2018 et de nouvelles séances de pré-consultations avaient été organisées, des avis favorables ayant été émis. Au vu de l'avancée du projet, la demande d'autorisation de construire devait être déposée dans le courant du mois de mars 2019, soit avec un mois de retard seulement sur le planning prévisionnel. La démolition des bâtiments actuels devait commencer dans le courant du deuxième trimestre 2020.

o. La demande de démolition visant les dix-huit immeubles de logements situés au chemin 3 _____ [nos.] _____ et au chemin 1 _____ [nos.] _____ ainsi que la demande d'autorisation de construire visant la construction de sept immeubles de logements et surfaces commerciales, l'aménagement de locaux parascolaires au rez-de-chaussée et un parking souterrain situés au chemin 3 _____ [nos.] _____ et à l'avenue 5 _____ [nos.] _____ ont été déposées le 22 mars 2019.

Mickaël SCHNEIDER, représentant de FONDATION C _____, a déclaré, lors de l'audience du Tribunal du 7 mai 2019, que la demande ayant été déposée deux mois auparavant, l'autorisation devait être délivrée dans les douze mois, soit en février ou mars 2020. En parallèle, la planification des travaux continuait. Soixante appartements avaient été libérés dans les immeubles et faisaient l'objet de prêts à usage pour des associations. Quarante-deux locataires avaient accepté une prolongation de bail au 31 décembre 2019. Il restait ainsi quatre locataires qui contestaient le congé.

p. Après plusieurs échanges de courriers, les époux A _____/B _____ ont complété, le 16 avril 2019, leur dossier auprès de la FONDATION D _____ au sujet de leur demande de logement, étant précisé que leur fille avait trouvé un appartement et ne devait donc plus être incluse dans ladite demande de logement.

q. Le 3 mai 2019, FONDATION C _____ a proposé aux époux A _____/B _____ un appartement de trois pièces au quatrième étage d'un immeuble au Q _____ [GE] pour un loyer de 1'600 fr. par mois.

Elle leur a en outre offert, à la condition d'un départ au 31 décembre 2019, la prise en charge de tous les frais de déménagement, une indemnité de six mois de loyer actuel et la priorité dans l'attribution des nouveaux immeubles à construire.

r. Lors de l'audience du 7 mai 2019, les époux A _____/B _____ ont sollicité l'apport de la procédure C/2 _____/2018 concernant d'autres locataires de l'immeuble ayant contesté le congé mais qui auraient bénéficié d'une échéance de bail au 30 août 2021.

Ils ont par ailleurs déclaré que la régie leur avait fait des propositions de logement un mois après la résiliation, mais que les appartements proposés ne convenaient pas parce qu'ils étaient situés au Q_____ et à R_____ [GE], à un loyer exagéré, et au 10^{ème} et au 15^{ème} étage alors que leur état de santé ne leur permettait pas de prendre l'ascenseur.

A_____ a pris note qu'il pouvait s'inscrire aux Fondations immobilières de droit public.

s. Le 13 mai 2019, FONDATION C_____ a informé les époux A_____/B_____ que l'appartement qui leur avait été proposé ne pouvait leur être réservé au-delà du 16 mai 2019 et leur a rappelé être toujours dans l'attente de leurs déterminations suite à la proposition du 3 mai 2019.

Le 22 mai 2019, les époux A_____/B_____ ont informé FONDATION C_____ et le Tribunal qu'ils avaient tenté de visiter l'appartement proposé à la location au Q_____ mais que personne n'était présent sur place le jour du rendez-vous.

Le 29 mai 2019, FONDATION C_____ a contesté le contenu dudit courrier, précisant que les époux A_____/B_____ n'avaient pas pris rendez-vous auprès de la régie et que s'ils s'étaient réellement rendus sur place en trouvant porte close, ils n'avaient toutefois pas relancé la régie à la suite de cet échec, ni à réception du courrier du 13 mai 2019. Elle prenait note de leur intérêt à être relogés au [quartier du] Q_____ et leur ferait parvenir d'autres propositions.

t. Le 17 mai 2019, l'Office des autorisations de construire a indiqué que le Conseil administratif de la [commune de] D_____ n'avait pas d'objection à formuler concernant la demande d'autorisation de construction, à condition que l'infrastructure de tri (gestion de déchets) soit opérationnelle dès la livraison des appartements.

L'Office cantonal de l'environnement et l'Office cantonal de logement et de la planification foncière ont rendu des préavis favorables les 15 et 23 mai 2019.

u. Le 5 juin 2019, les époux A_____/B_____ ont communiqué à FONDATION C_____ qu'ils ne s'engageraient pas sur une date de départ tant qu'une solution de relogement ne serait pas trouvée.

v. Le 11 juillet 2019, FONDATION C_____ a proposé aux époux A_____/B_____ un appartement de quatre pièces au Q_____ pour un loyer de 1'449 fr. par mois pendant cinq ans, puis de 2'010 fr.

Elle les a informés, le 29 juillet 2019, que, faute de nouvelles de leur part, l'appartement précité avait été attribué. Toutefois, un autre appartement était disponible au Q_____.

Elle les a relancés par courrier du 12 août 2019.

Par courrier du 20 août 2019, les époux A_____/B_____ ont répondu ne pas être intéressés à habiter le quartier du Q_____ mais rester ouverts à toute autre proposition.

w. Par ordonnance du 2 juillet 2019, le Tribunal a rejeté la demande d'apport de la procédure C/2_____/2018 formée par les époux A_____/B_____ et ordonné à FONDATION C_____ de produire la requête formée par E_____ et F_____ objet de cette procédure ainsi que la pièce 6 de son chargé, soit le jugement JTBL/761/2016 du 22 août 2016, considérant l'apport de ces deux pièces comme suffisant.

Il ressort de ces pièces qu'à la suite d'une procédure initiée par E_____ et F_____, les parties ont conclu une transaction judiciaire le 22 août 2016 aux termes de laquelle le bail de leur appartement sis chemin 1_____ [no.] _____ a été renouvelé pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} septembre 2016, soit jusqu'au 30 août 2021, avec reconduction tacite de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Par ailleurs, par jugement JTBL/1167/2019 du 3 décembre 2019, le Tribunal a annulé le congé notifié le 16 mai 2018 pour le 31 mai 2019 à E_____ et à F_____, celui-ci étant intervenu dans le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO.

x. Lors de l'audience du 15 octobre 2019, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions respectives. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

y. Le 11 décembre 2019, FONDATION C_____, ayant pris note du refus des époux A_____/B_____ de déménager au Q_____, leur a proposé un appartement de quatre pièces et demie à S_____ [GE], dont le loyer, charges comprises, s'élevait à 1'559 fr. durant trois ans, puis à 1'910 fr. à l'issue de la période de blocage.

Le courrier précité étant demeuré sans réponse, FONDATION C_____ a invité les époux A_____/B_____, par courrier du 19 décembre 2019, à prendre contact avec la régie pour une visite et leur a proposé de l'aide pour faciliter le déménagement.

Le 20 décembre 2019, le conseil des époux A_____/B_____ a indiqué au conseil de FONDATION C_____ que ses mandants se détermineraient au début

de l'année 2020. Le même jour, les époux A_____/B_____ se sont adressés directement au conseil de FONDATION C_____ pour visiter l'appartement de S_____.

Le 30 décembre 2019, les époux A_____/B_____ ont envoyé un courriel à la régie, toujours pour visiter l'appartement à S_____.

Le 2 janvier 2020, la régie a indiqué aux époux A_____/B_____ les horaires pour visiter ledit appartement.

Le 7 janvier 2020, la régie a relancé les époux A_____/B_____, leur demandant s'ils avaient pu visiter le logement et les priant d'actualiser leur dossier auprès de la FONDATION D_____ en précisant qu'ils étaient disposés à accepter un appartement de trois pièces.

z. Le 30 décembre 2019, la régie a établi une attestation en faveur des époux A_____/B_____ pour faciliter leur recherche de logement.

aa. En appel, les époux A_____/B_____ ont produit de nombreux courriels à teneur desquels ils avaient, entre le 25 décembre 2019 et le 10 février 2020, visité une dizaine d'appartements dans les quartiers du D_____, de T_____, des U_____ et de M_____, pour des loyers mensuels entre 1'400 fr. et 1'630 fr., charges comprises.

Il ressort des courriels produits que les époux A_____/B_____ ont indiqué à leur conseil avoir déposé quatre dossiers entre le 23 janvier et le 14 février 2020 et avoir reçu trois réponses négatives de la part des régies, étant précisé que seuls deux courriels étaient accompagnés du message de la régie.

Ils avaient par ailleurs visité deux appartements qui ne convenaient pas car difficiles d'accès pour B_____, et contacté les régies V_____ SA le 25 décembre 2019 et W_____ SA le 28 décembre 2019 ainsi que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) le 27 décembre 2019, la Société coopérative X_____ le 31 décembre 2019 pour trouver une solution de relogement. Ils avaient également rempli le formulaire de demande de logement auprès de la Caisse de prévoyance K_____ (formulaire produit non daté).

Ils ont allégué être inscrits auprès de la Fondation immobilière de [la commune de] T_____ depuis le mois d'avril 2019.

Ils se sont en outre abonnés aux publications du groupe Y_____ le 25 décembre 2019.

bb. Par courriel du 13 janvier 2020, la régie, informée que le couple avait prévu deux visites d'appartements le jour même, a proposé aux époux

A_____/B_____ d'appuyer leur dossier auprès des régies où ces derniers avaient déposé leur dossier.

Selon les courriels produits en appel, les époux A_____/B_____ ont demandé à trois reprises à la régie d'appuyer leur dossier auprès d'autres régies, soit le 25 décembre 2019 et les 12 et 13 février 2020.

cc. Le 17 décembre 2019, l'Office cantonal de l'énergie a validé le concept énergétique du projet.

Le 19 décembre 2019, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a transmis son accord de principe s'agissant du dossier HLM 6_____ - DD 7_____ concernant l'immeuble situé chemin 3_____ [no.] _____ à D_____, ainsi qu'un premier avis préavis favorable s'agissant du dossier 8_____ - DD 7_____ concernant le chemin 3_____ et l'avenue 5_____.

Fondation C_____ a allégué que si les dix-huit immeubles à démolir sont cadastrés au chemin 3_____ [nos.] _____ et au chemin 1_____ [nos.] _____, les sept immeubles de logement et de surfaces commerciales à construire seront cadastrés au chemin 3_____ [nos.] _____ et [à l'avenue] 5_____ [nos.] _____, raison pour laquelle le préavis de l'OCLPF, portant sur les immeubles à construire, ne mentionne pas l'adresse du chemin 1_____.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que FONDATION C_____ avait apporté la preuve de la véracité du motif du congé puisqu'elle avait démontré que son projet de démolition et construction de bâtiments était concret et réalisable et a par conséquent validé le congé.

S'agissant d'une éventuelle prolongation du bail, le Tribunal a retenu que les époux A_____/B_____ se trouvaient certes dans une situation financière peu favorable avec un loyer actuel modéré mais qu'ils avaient tardé à entamer des démarches en vue de trouver un nouveau logement. De son côté, FONDATION C_____ avait développé des efforts considérables pour tenter d'offrir aux locataires une solution de relogement mais s'était heurtée à un manque de collaboration de ces derniers. Elle avait également proposé de prolonger le bail jusqu'au 31 décembre 2019 tout en accordant des avantages financiers. Son attitude avait été proactive. Enfin, le seul fait que les époux E_____/F_____ bénéficiaient d'une échéance contractuelle au 30 août 2021 ne suffisait pas à justifier une prolongation jusqu'à cette échéance. En effet, les époux E_____/F_____ étaient les seuls, sur 108 baux d'habitation, à bénéficier d'une telle échéance, et la situation prévalant chez les voisins ne pouvait pallier la passivité des époux A_____/B_____ dans leurs démarches de relogement. En tenant compte du planning des travaux, de l'attitude des parties et du fait que le congé avait été donné avec un préavis d'une année, le Tribunal a accordé une

unique prolongation de bail de sept mois aux époux A_____/B_____, échéant au 31 décembre 2019.

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 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 et ss CO, il convient, sauf exceptions de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel de l'appartement, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 2. 2.1** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

2.2 La procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer (art. 243 al. 2 let. c CPC). La maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 3. 3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard

(let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

3.2 Par souci de simplification, les pièces produites en appel étant numérotées de la même manière par les parties, il sera d'abord statué sur la recevabilité des pièces produites par les appelants, puis sur celle des pièces produites par l'intimée.

En l'occurrence, tous les titres déposés par les appelants portent sur des faits survenus postérieurement à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger, soit à l'issue de l'audience du 15 octobre 2019, de sorte qu'ils sont recevables.

En revanche, les pièces C et D produites par l'intimée ainsi que les faits s'y rapportant, sont irrecevables, dès lors qu'ils sont antérieurs à la clôture des débats de première instance et que l'intimée n'indique pas les raisons pour lesquelles elle aurait été empêchée de les produire devant le premier juge.

Les autres pièces produites par l'intimée sont recevables puisqu'elles sont postérieures à la clôture des débats par l'autorité précédente.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus, en refusant, sans motivation, d'ordonner l'apport de la procédure C/2_____/2018, et concluent, à nouveau en appel, à ce que la Cour ordonne cette mesure d'instruction.

4.1 **4.1.1** Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2). Le droit d'être entendu impose par ailleurs au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité de recours d'exercer un contrôle efficace (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 142 II 154 consid. 4.2).

Pour les prétentions fondées sur le droit civil fédéral, le droit de faire administrer des preuves suppose que le fait à prouver soit pertinent (art. 150 al. 1 CPC), que ce fait ne soit pas déjà prouvé, que le moyen de preuve proposé soit adéquat et nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée régulièrement selon les formes et délais prescrits par la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2, 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (arrêts du Tribunal

fédéral 5A_789/2016 du 9 octobre 2018 consid. 3.1; 4A_159/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 2.1; 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3).

Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2 et les références). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins implicitement ressortir de la décision les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a in Jdt 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5P_322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, non publié in ATF 128 III 4 consid. 3.5).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêt 5A_897/2015 du 1^{er} février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 *a contrario*).

4.1.2 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas qui n'entrent pas en considération ici, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références). Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les références).

L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (arrêts du Tribunal fédéral 5A_11/2014 du 3 juillet 2014 consid. 2.2; 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a limité la requête des appelants, en ordonnant la production de deux pièces, dont il a exposé qu'elles étaient suffisantes pour prouver l'allégué lié à la procédure C/2_____/2018, soit celui selon lequel un couple de locataires bénéficie d'une échéance contractuelle au 30 août 2021.

Le grief de violation du droit d'être entendu tombe donc à faux, l'appréciation du fait à laquelle le Tribunal s'est livré relevant d'un autre grief, examiné *infra*.

Par ailleurs, il n'y a pas lieu d'ordonner l'apport de ladite procédure, ce d'autant que les appelants ont été en mesure de produire le jugement rendu par le Tribunal. Le fait allégué étant suffisamment démontré, il ne sera pas fait droit à la conclusion préalable des appelants.

- 5.** Les appelants font valoir que le congé qui leur a été notifié est annulable car, d'une part, il ne répondrait à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection dans la mesure où l'intimée ne disposerait pas d'un projet concret, viable et réalisable et, d'autre part, il existerait une disproportion manifeste entre les intérêts de l'intimée à pouvoir développer son projet et leur intérêt à pouvoir rester dans l'appartement.

- 5.1** **5.1.1** Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi. Ainsi, lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La protection conférée par l'art. 271 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit, à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, justifient l'annulation du congé. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

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 seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

5.1.2 Pour déterminer si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271-271a CO), il faut connaître le motif qui le sous-tend. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

La partie qui veut faire annuler le congé doit prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1). L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (art. 271 al. 2 CO) et en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué, s'il est contesté (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c).

5.1.3 La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 consid. 4.2).

La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que

la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire; à défaut, il est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 consid. 4.1.1). Il en est de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.1).

5.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail a été résilié le 16 mai 2018 pour la dernière échéance contractuelle possible avant le 31 décembre 2019, soit le 31 mai 2019. Le bail pouvait être librement résilié pour cette date, sous réserve du respect des règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO.

Il est admis que le motif invoqué par l'intimée à l'appui de cette résiliation est le développement d'un projet de démolition des bâtiments puis de reconstruction afin d'édifier de nouveaux immeubles. Les appelants font valoir que ce projet ne serait ni concret, ni réalisable, ni viable.

Le projet de réaménagement est né en 2013, année au cours de laquelle l'intimée a mené une étude de faisabilité. En mai 2016, un concours d'architecte a été mené, en collaboration notamment avec les autorités cantonales, afin de développer la réalisation de logements locatifs et de logements pour les étudiants. Un planning provisionnel des travaux a été établi et une séance d'information a été organisée en avril 2018 au sujet dudit projet. Les appelants étaient présents à cette séance durant laquelle des plans et des dessins concrets et détaillés ont été distribués aux locataires. Partant, le projet de la bailleuse était mûr et élaboré, et permettait de constater que l'évacuation des locataires était nécessaire.

La validité du congé n'étant pas subordonnée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation, il importe peu qu'à la date de la résiliation du bail, et *a fortiori* qu'à ce jour, l'autorisation de construire en lien avec le projet n'ait pas encore été obtenue. Il n'est pas non plus déterminant que les travaux envisagés n'aient toujours pas débuté, dès lors que ceux-ci impliquent la libération préalable des locaux par les locataires. Les demandes d'autorisations administratives nécessaires ont été déposées et l'Office cantonal du logement et de la planification foncière a déjà notifié un accord de principe à l'intimée s'agissant de son projet immobilier.

Certes, un des appartements de l'immeuble dans lequel se situe l'appartement loué par les appelants (procédure C/2_____/2018) est occupé par des locataires au bénéfice d'une décision leur permettant de rester dans leur logement jusqu'au 30 août 2021; il n'en demeure pas moins que le projet de l'intimée reste réalisable. En effet, les travaux pourront débuter aussitôt qu'une solution de relogement, qui conviennent auxdits locataires, sera trouvée. Il n'y a, quoi qu'il en soit, pas lieu d'entraver davantage la réalisation du projet de l'intimée, lequel a pour but de créer de nombreux nouveaux logements.

Enfin, le fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour les appelants ne suffit pas pour retenir que le congé contrevient aux règles de la bonne foi. En tout état, il n'appartient pas à la Cour, pour statuer sur la validité d'un congé, qui répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection, de procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervenant que dans l'examen de la prolongation du bail.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation de bail notifiée aux appelants le 16 mai 2018 pour le 31 mai 2019 était valable. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera dès lors confirmé.

6. Il y a lieu d'examiner la question de la prolongation du bail, les appelants sollicitant, à titre subsidiaire, une prolongation de quatre ans.

6.1 Lorsque le tribunal admet la validité de la résiliation, il lui incombe d'examiner d'office si le bail peut être prolongé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4).

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. 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). En règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents (art. 272a al. 2 CO). Ces locaux n'ont pas besoin d'être identiques, mais doivent présenter les mêmes caractéristiques que le logement résilié (surface, nombre de pièces, loyer, situation). Par exemple, des locaux de remplacement ne sont pas équivalents lorsqu'ils sont situés à l'étage et

que le locataire congédié dispose d'un appartement au rez-de-chaussée parce que sa santé ne lui permet pas de gravir des escaliers à pied (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 998). Il s'agira ainsi d'estimer si l'objet apparaît équivalent compte tenu des possibilités financières du locataire ainsi que de ses besoins quant à l'emplacement ou à la dimension. Le juge bénéficie toutefois d'une marge d'appréciation (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 11 ad art. 272a CO).

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).

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2; 4A_386/2014 précité consid. 4.3.1).

L'absence de démarches en vue de trouver une solution de remplacement constitue un facteur à prendre en considération même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.2; 4C_176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 3.2 et les références).

6.2 En l'espèce, il s'agit de peser les intérêts respectifs des parties.

S'agissant des locataires, le Tribunal a retenu qu'ils se trouvaient dans une situation financière peu favorable avec un loyer actuel modéré. Ils occupent l'appartement litigieux depuis plus de quarante ans. Les premiers juges ont également considéré à juste titre qu'ils avaient tardé à s'inscrire auprès de la régie

et de la FONDATION D_____, ayant déposé leur dossier, incomplet, le 7 décembre 2018, bien qu'invités à le faire depuis avril 2018, et qu'ils avaient attendu novembre 2018 avant de s'adresser à d'autres régies de la place.

S'il est vrai que les appelants ont tardé à chercher un logement de remplacement, il n'en demeure pas moins que leurs recherches se sont intensifiées ces derniers mois. En effet, ils ont effectué plusieurs visites d'appartement, entamé de nombreuses démarches en vue de trouver un logement de remplacement et sollicité l'appui de la régie. Ils n'ont produit aucune pièce attestant du dépôt de leur dossier, les pièces produites consistant en des courriels adressés à leur conseil, et seuls deux refus des régies ont été établis.

Les appelants n'ont par ailleurs pas établi clairement leur situation financière, ni leur état de santé. Ils ont toutefois allégué que leur état de santé fragile compliquerait un déménagement précipité et ne leur permettrait pas de vivre dans les étages supérieurs d'un immeuble, ni dans un quartier mal desservi par les transports en commun. Or, l'intimée a proposé de prendre en charge les frais de déménagement et les appartements proposés se situaient dans des quartiers bien desservis par les transports publics genevois. En outre, les appelants ayant été informés en avril 2018 de la résiliation de leur bail, ils ont disposé d'une longue période pour rechercher une solution de relogement, de sorte qu'ils ne sauraient faire valoir que leur déménagement serait précipité.

Quant à l'intimée, elle a développé des efforts considérables pour tenter d'offrir aux appelants une solution de relogement. Les appelants font valoir qu'aucune des propositions ne concernait un logement disposant des mêmes caractéristiques puisque les appartements proposés ne se trouvaient pas dans le même quartier, se situaient en étage et que leur loyer était plus élevé. Il ne ressort néanmoins pas du dossier que les appelants auraient indiqué concrètement à l'intimée leurs critères, bien que sollicités à plusieurs reprises par l'intimée, ceux-ci n'ayant déclaré qu'à l'audience du 7 mai 2019 que leur état de santé ne leur permettait pas de prendre l'ascenseur. Les appelants ont par ailleurs fait preuve d'un manque de collaboration, puisqu'ils ont attendu plusieurs mois, et plusieurs propositions de la part de l'intimée pour finalement lui indiquer ne pas être intéressés par le quartier du Q_____. S'agissant du prix des loyers proposés, ceux-ci correspondent aux prix du marché à Genève. En effet, le loyer mensuel, charges non comprises, des logements de trois pièces à loyer libre, loués à de nouveaux locataires, s'élevait, en 2019, à 1'513 fr. (https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2019/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_22_2019.pdf).

En plus de proposer aux appelants différents logements de remplacement, l'intimée a également offert de leur accorder des avantages financiers et de l'aide pour le déménagement, ce que les appelants ont refusé.

L'intimée a encore poursuivi ses efforts depuis que le jugement a été rendu, proposant aux appelants un appartement à S_____. La régie a par ailleurs établi une attestation pour faciliter leurs recherches et a spontanément proposé d'appuyer leurs candidatures auprès des régies en charge de la mise en location des appartements qui avaient fait l'objet d'une visite.

L'attitude de l'intimée a donc toujours été proactive.

Il y a cependant lieu de tenir compte des mesures prises par le Conseil fédéral dans le cadre de la crise sanitaire liée au COVID-19. Bien que les déménagements n'aient pas été soumis à restriction, sous réserve du respect des règles quant aux nombres de participants (maximum 5 personnes) et aux distances sociales (2 mètres), les appelants, considérés comme des personnes particulièrement vulnérables face à ce virus, ne peuvent sortir qu'en cas de nécessité. De nombreuses régies de la place ont fermé leurs agences durant la période de semi-confinement prononcée le 16 mars 2020 par le Conseil fédéral. Quant aux chantiers, ils peuvent se poursuivre sous conditions, dont une obligation d'annonce à transmettre trente jours avant le début des travaux. Partant, lorsque l'autorisation de construire sera délivrée, les travaux ne pourront débuter qu'après avoir été annoncés, de sorte que la prolongation fixée au terme du présent arrêt ne devrait pas avoir de conséquences excessivement lourdes sur le planning du chantier, ce d'autant que l'intimée n'a pas allégué avoir trouvé une solution de relogement pour les locataires qui bénéficient d'une échéance contractuelle au 31 août 2021.

Compte tenu de ce qui précède, en présence d'un bail valablement résilié pour l'échéance du 31 mai 2019, une unique prolongation de sept mois apparaît comme excessivement courte, le report du congé à une date ultérieure permettant une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé. L'ensemble des éléments pertinents, et en particulier les difficultés des appelants à trouver un nouveau logement mais également la pandémie actuelle, doit conduire à leur accorder une prolongation de bail d'une durée plus longue, jusqu'au 30 septembre 2020. En effet, une unique prolongation de seize mois tient compte équitablement des intérêts en présence et est proportionnée d'une part à la nécessité des appelants d'être protégés dans le cadre de la crise sanitaire actuelle et d'autre part à l'intérêt de l'intimée de réaliser son projet de construction dans les meilleurs délais.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors modifié dans le sens qui précède.

7. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; 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 20 janvier 2020 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1166/2019 rendu le 3 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13790/2018-1-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du jugement entrepris.

Cela fait et statuant à nouveau :

Accorde à A_____ et à B_____ une unique prolongation de bail de seize mois, échéant au 30 septembre 2020.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 supérieure ou égale à 15'000 fr.