

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13925/2013

ACJC/201/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 FÉVRIER 2016

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2015, comparant par Me Marlène PALLY, avocate, route du Grand-Lancy 12, 1212 Grand-Lancy, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame B _____ et **Monsieur C** _____, domiciliés _____, (GE), intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 février 2016.

EN FAIT

- A. a.** Par contrat du 3 août 1994, D_____ a remis à bail à C_____ un appartement duplex de 4 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (Genève). Ce contrat a été conclu pour un mois et demi, du 16 août au 30 septembre 1994 renouvelable ensuite tacitement de mois en mois. Le loyer annuel, fixé initialement à 16'800 fr., hors charges, n'a pas été augmenté depuis.

Le logement, sis à l'angle de la route de a_____ et du chemin de b_____, possède son entrée, au 1^{er} étage, sur la route, deux fenêtres sur le chemin et une dernière fenêtre sur le jardin, qui est séparé de la route de a_____ par le bâtiment. Les ouvertures du deuxième étage consistent dans des velux.

- b.** Par avenant au bail à loyer du 8 janvier 1998, deux places de parking (n° 9 et n° 10) ont été attribuées au locataire à "*titre gratuit et à bien plaire*". Il est précisé que cet avenant fait partie intégrante du bail, toutes les autres clauses et conditions demeurant inchangées.

- c.** Le 1^{er} décembre 2005, A_____ a acquis la parcelle n° 1_____ de la commune de D_____ (Genève), devenues parcelles n° 2_____ et 3_____ à la suite d'une division parcellaire. Le prix d'acquisition de 1'765'800 fr. a été notamment financé par un emprunt hypothécaire devant être amorti à raison de 32'000 fr. par année. Les intérêts hypothécaires se sont élevés à 40'919 fr. en 2013.

Sur ces parcelles se trouve un corps de ferme sis aux 4_____ (166 m² au sol; parcelle n° 2_____) et 5_____ (53 m² au sol; parcelle n° 3_____) de la route de a_____ qui comporte quatre logements en sus de l'appartement litigieux, soit un deux pièces au rez-de-chaussée du n° 5_____ route de a_____ et, au n° 4_____ route de a_____, deux cinq pièces et un quatre pièces.

A_____ a procédé à cette acquisition dans le but de réaliser un revenu annexe à sa retraite et, à terme, de pouvoir y vivre une fois le prêt hypothécaire suffisamment amorti (tém. E_____).

- d.** Au printemps 2006, A_____ a souhaité conclure un bail en bonne et due forme avec les époux B_____ et C_____ qui inclurait tous les objets mis à leur disposition, soit l'appartement, les parkings, le jardin et la cave. C_____ ayant souhaité conserver le même loyer avec des travaux de rafraîchissement mais A_____ ne disposant alors pas des finances nécessaires pour procéder à des travaux, les discussions se sont arrêtées là (tém. E_____).

- e.** Le contrat de bail de l'un des appartements sis au n° 4_____ route de a_____ a été résilié par les locataires pour le 31 mai 2010.

L'appartement sis au rez-de-chaussée du n°4_____ route de a_____ a également changé de locataire à la suite de résiliation du bail par les locataires, le 1^{er} octobre 2011.

Le logement de deux pièces sis en dessous de l'appartement litigieux est occupé depuis plusieurs années par un ami de E_____, A_____ lui en laissant la jouissance à bien plaisir afin qu'aucun squatteur ne l'occupe. Celui-ci ne s'acquitte d'aucun loyer et a accepté de restituer l'appartement moyennant un préavis de deux mois.

f. A_____ a déposé une demande d'autorisation pour relier l'appartement litigieux avec celui du rez-de-chaussée.

g. Par avis officiels du 21 mai 2013, complétés par un courrier du même jour, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement et des parkings pour le 30 septembre 2013, faisant valoir son souhait de récupérer le logement et les places de parkings afférentes pour son usage personnel.

Les avis de résiliation ont été adressés tant à C_____, locataire, qu'à son épouse B_____.

A_____ a porté son choix sur cet appartement dès lors qu'il s'agit d'une partie indépendante avec jardin (tém. E_____).

B. **a.** Par requêtes du 20 juin 2013, déclarées non conciliées le 10 septembre 2013 et introduites devant le Tribunal des baux et loyers le 10 octobre 2013, C_____ et B_____ ont contesté les congés. Ils ont conclu, principalement, à l'annulation des congés et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de quatre ans, à être autorisés à quitter les lieux en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois et à une diminution du loyer de l'appartement de 27,54% vu la baisse du taux hypothécaire de 5,5% à 2,25% durant toute la prolongation du bail.

Ils ont préalablement requis de A_____ qu'elle produise l'état locatif de l'immeuble et qu'elle motive les congés.

Ils ont contesté le motif du congé annoncé par la bailleuse considérant que celle-ci ne souhaitait pas occuper l'appartement mais le relouer à un loyer plus élevé.

b. Dans sa réponse du 16 décembre 2013, A_____ a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions, à ce qu'il soit constaté que les congés étaient valables et que le loyer actuel, respectivement les montants des indemnités pour occupation illicite, n'était pas abusif. Elle a, reconventionnellement, conclu à ce que le Tribunal condamne les locataires à évacuer immédiatement l'appartement litigieux de leur personne, de leurs biens et de tous tiers.

Elle a allégué vouloir emménager dans l'appartement litigieux pour des raisons personnelles dès lors que celui-ci répondait à ses besoins et offrait une certaine indépendance avec le voisinage. Elle envisageait de relier cet appartement avec celui du rez-de-chaussée, cette éventualité n'étant toutefois pas déterminante pour son projet d'aménagement.

c. Dans leur réplique du 29 janvier 2014, les époux B_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle en évacuation formée par A_____ et ont, pour le surplus, persisté dans leurs conclusions.

d. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 13 mars 2014 du Tribunal, A_____ a amplifié sa demande, concluant à ce que l'évacuation soit prononcée également en ce qui concerne les deux places de parking.

B_____ a indiqué avoir visité trois appartements l'année précédente, lesquels ne convenaient pas notamment à cause du bruit.

A_____ a déclaré ne pas voir la nécessité de produire l'état locatif de l'immeuble, précisant que les deux locataires qui avaient quitté les appartements l'avaient fait de leur propre initiative.

A l'issue de cette audience, les époux B_____ et C_____ ont persisté dans leur requête tendant à la production de cet état locatif.

e. Dans leurs plaidoiries écrites des 15 et 17 septembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

f. Par jugement du 2 juin 2015, reçu par les parties le 10 du même mois, le Tribunal a annulé le congé notifié aux époux B_____ et C_____ le 21 mai 2013 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que les éléments à la procédure s'agissant tant de la situation personnelle – son compagnon ne désirant pas déménager – et financière de la bailleuse – qui n'avait produit aucune pièce étayant véritablement l'allégation selon laquelle l'évolution de sa situation financière lui permettrait désormais de se passer de la source de revenu procurée par la location de l'appartement occupé par les locataires – que de la situation de l'appartement litigieux – à l'angle le plus bruyant de l'immeuble – étaient peu compatibles avec le motif de résiliation invoqué et que la thèse des locataires, selon laquelle le véritable motif du congé résidait bien plutôt dans la volonté de la bailleuse d'augmenter le rendement du bien immobilier – le cas échéant après l'avoir relié au studio du rez-de-chaussée – apparaissait plus plausible.

Enfin, même à supposer que l'appartement litigieux ait véritablement pour vocation à servir de seconde résidence à A_____, voire à son compagnon, force

était de constater au vu de la situation financière des locataires, mais encore et surtout de l'état de santé préoccupant de C_____, lesquels étaient étayés par de nombreuses pièces au dossier, qu'il existait une disproportion manifeste entre les intérêts en présence.

Dans ces conditions, la résiliation du bail devait être annulée car contraire aux règles de la bonne foi.

- C. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 3 juillet 2015, A_____ appelle de ce jugement. Elle conclut à son annulation et à ce que la résiliation du bail soit confirmée, avec suite de frais et dépens.

Elle produit des pièces nouvelles, soit des photographies des environs de son domicile actuel, la demande d'autorisation de transformer son immeuble daté du 27 mai 2013 et des plans relatifs à la transformation du logement litigieux.

b. Dans leur mémoire de réponse du 7 septembre 2015, les époux B_____ et C_____ concluent à l'irrecevabilité des pièces nouvelles déposées par A_____ à l'appui de son appel, à la confirmation du jugement et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions. Subsidièrement, ils concluent à la prolongation du bail pour une durée de quatre ans échéant au 30 septembre 2017.

Ils produisent des pièces nouvelles, soit une attestation d'hospitalisation du 1^{er} novembre 2014, un certificat médical du 6 novembre 2015 et un second certificat médical du 27 août 2015 se rapportant à des faits antérieurs au mois de juillet 2015.

c. Dans leurs répliques et dupliques des 23 septembre et 15 octobre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 19 octobre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

Aucune détermination des parties n'est parvenue à la Cour postérieurement à cet avis.

- D. a.** A_____ vit depuis une dizaine d'année avec son compagnon, E_____, au _____ à Genève dans un quatre pièces de 52 m2 dont le loyer s'élève à environ 600 fr. par mois, charges comprises. Ils sont co-titulaires du bail de cet appartement qui est situé dans le quartier de _____ à proximité d'écoles.

A_____ possédait une société de nettoyage qui a cessé son activité en 2007. Elle perçoit une rente de veuve et des revenus immobiliers.

A_____ souffre de douleurs et de tensions musculaires pour lesquelles elle suit un traitement ostéopathique depuis le mois de décembre 2013.

b. E_____, né en 1957, est architecte indépendant. Il n'a pas l'intention de résilier le bail de l'appartement qu'il occupe avec A_____ car celui-ci est situé juste à côté de son travail. Il continuera donc de l'occuper même lorsque A_____ aura déménagé, chacun désirant conserver sa liberté.

c. C_____, né le _____ 1937, âgé de 78 ans, souffre d'un cancer de la gorge pour lequel il a subi une intervention chirurgicale en septembre 2013 et un traitement de radiothérapie du 14 octobre au 29 novembre 2013. Au début de l'année 2014, il était toujours suivi par le service de radio-oncologie de l'Hôpital cantonal. Parallèlement, un cancer de la prostate lui a été découvert en début d'année 2014 pour lequel il a bénéficié d'une radiothérapie et d'une hormonothérapie pendant neuf mois. Son médecin traitant a attesté qu'un déménagement dans ce contexte pourrait détruire totalement son équilibre psychologique et nuire gravement à sa santé.

C_____ perçoit une rente AVS de 1'985 fr. par mois ainsi que des prestations complémentaires de 2'145 fr. par mois. Il fait l'objet de nombreux actes de défaut de biens pour plusieurs dizaines de milliers de francs.

d. B_____, âgée de 64 ans, est dans l'attente d'une décision AVS.

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).

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 détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2^e éd., n. 9 ad art. 308 CPC).

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

1.2. En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 16'800 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

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

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

2. 2.1. 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).

2.2. En l'espèce, l'ensemble des pièces nouvelles produites par les parties en appel sont irrecevables faute d'avoir été produites devant les premiers juges dès lors que les parties étaient déjà en leur possession ou auraient pu l'être et qu'il n'a pas été allégué d'empêchement de les verser à la procédure.

3. Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

L'appelante ne fait à juste titre plus valoir en appel que les deux places de parking feraient l'objet d'un contrat de prêt à usage et non d'un contrat de bail dès lors que l'avenant au contrat conclu entre les parties en 2008 fait de ces places de parking une dépendance de l'appartement litigieux.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a fait application des art. 253 ss CO tant pour l'appartement que pour les deux places de parking, ceux-ci bénéficiant de la protection contre les congés, au sens des art. 271 ss CO.

4. 4.1.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733-734).

4.1.2 La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 citant BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de

locaux commerciaux, 1991, no 36, p. 120). Le congé donné en raison du besoin du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers, n'est généralement pas contraire à la bonne foi (LACHAT, Commentaire romand, 2012, n. 8 ad art. 271 CO).

4.1.3 La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.1 et les références citées). S'il est par contre admis que le motif réel de la résiliation, qui seul entre en considération, était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 139 II 13 consid. 3.1.3.2; 120 II 105 consid. 3a). Toutefois, la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (arrêt publié ACJC/691/2015 du 15 juin 2015 consid. 3.2; ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, op. cit., no 202).

4.1.4 Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1).

Seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, op. cit., n. 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi se réfère ici à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., no 43b).

Le Tribunal fédéral a notamment retenu qu'une disproportion manifeste des intérêts en présence existait entre une locataire âgée de 54 ans et logeant depuis plus de 23 ans dans l'appartement litigieux au moment de la notification du congé,

sans emploi, souffrant de problèmes de santé et ayant une vie sociale très restreinte de sorte que son logement représentait presque son unique cadre de vie, et le fils de l'actionnaire majoritaire de la société propriétaire de l'immeuble, qui partageait son temps entre le spacieux appartement de ses parents et celui des parents de sa compagne, qui avait renoncé à emménager dans les deux appartements de l'immeuble qui s'étaient libérés au cours de la procédure au motif qu'ils ne disposaient pas de jardin, contrairement à celui de la locataire susmentionnée, dans lequel son chien de race pourrait s'ébattre (arrêt 4A_297/2010 du 6 octobre 2010). Il a également admis une telle disproportion en présence d'un congé donné à un couple de 77 ans, dont l'un des époux souffrait de sérieux problèmes de santé, locataires de leur appartement depuis 36 ans et partageant le logement avec leur fils majeur victime de graves problèmes neurologiques, alors que le motif du congé résidait dans le souhait du propriétaire de revendre le bien libre de tout occupant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010).

4.2.1 En l'espèce, c'est à juste titre que l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que sa volonté de déménager était peu vraisemblable.

En effet, le désir de son compagnon de continuer de vivre en ville la semaine pour des raisons de proximité avec son travail n'est pas incompatible avec la volonté de l'appelante, qui est aujourd'hui à la retraite et qui passe plus de temps dans son logement, de déménager dans son immeuble, même si les concubins doivent uniquement se retrouver en fin de semaine. En effet, le loyer du logement actuel de l'appelante n'est que de 600 fr. par mois de sorte que son concubin pourra continuer de l'assumer seul.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que le logement actuel de l'appelante est bruyant en raison de la proximité de plusieurs écoles. L'appartement litigieux, bien que situé sur un grand axe routier, sera plus calme que l'appartement actuel de l'appelante dès lors que ses ouvertures donnent essentiellement sur le chemin et du côté jardin qui est séparé de la route par le bâtiment. Les locataires ont d'ailleurs eux-mêmes reconnu que la vie citadine était plus bruyante que leur logement lorsqu'ils ont visité des appartements en ville. L'appelante gagnerait donc objectivement en calme en déménageant dans l'appartement litigieux, étant relevé qu'il n'est pas pertinent que les autres appartements de l'immeuble soient encore plus silencieux, ce qui n'est pas établi.

Enfin, il n'appartenait pas à l'appelante de prouver qu'elle avait les moyens financiers de se passer du revenu provenant de la location du logement occupé par les intimés, ce d'autant plus que cette location représente 1'400 fr. par mois, soit un montant négligeable au regard des 6'000 fr. de charge que représente l'ensemble de l'immeuble. Que l'appelante n'ait pas eu l'argent nécessaire pour procéder à des travaux en 2006 vient étayer la thèse selon laquelle elle ne

disposait pas à l'époque des moyens financiers pour se passer du revenu locatif des intimés, mais ne prouve pas que tel n'est pas le cas actuellement, ce d'autant plus qu'elle a prévu de transformer les locaux.

Au vu de ce qui précède, l'appelante a rendu suffisamment vraisemblable son intention d'habiter dans l'appartement.

4.2.2 De leur côté, les intimés sont âgés respectivement de 65 ans et de 79 ans, C_____ souffre de graves problèmes de santé, ayant été traité récemment pour deux cancers, leur capacité financière est limitée et ils sont locataires de cet appartement depuis vingt ans. S'il n'est pas établi que l'épouse de C_____ a personnellement des problèmes de santé, son quotidien se trouve toutefois affecté par les maladies de son époux. Le médecin de ce dernier a attesté d'ailleurs qu'un déménagement serait actuellement néfaste à l'état de santé de celui-ci. A cela s'ajoute que le comportement des locataires n'a jamais donné lieu à quelconques plaintes de la part de l'appelante et cette dernière n'a jamais prétendu avoir eu des difficultés à encaisser le loyer dû.

Pour sa part, l'appelante a eu la possibilité de déménager en 2011 dans l'appartement du rez-de-chaussée du n° 4_____ route de a_____, logement qu'elle aurait pu immédiatement habiter sans procéder à des transformations. Certes, l'appelante soutient que ce n'est que depuis 2013 qu'elle a les moyens financiers lui permettant de se passer d'une partie de ses revenus locatifs. Toutefois, puisque elle envisageait depuis longtemps de déménager au calme, elle aurait pu louer ce bien pour une durée déterminée, afin de se laisser la possibilité d'y emménager le moment venu ou de conclure un contrat de prêt, comme elle le fait s'agissant du logement de 2 pièces sis n° 4_____ route de a_____. Par ailleurs, l'appelante a refusé de produire l'état locatif des appartements sis n° 4_____ route de a_____, ce qui n'a pas permis de vérifier la rotation récente des locataires. Faute de collaboration de sa part, il peut donc être retenu que certains de ces logements ont été récemment vacants et que l'appelante aurait pu les occuper. Enfin, l'appelante admet pouvoir disposer rapidement du logement de deux pièces de 53m², soit l'équivalent de son logement actuel, sis en dessous du logement litigieux.

Au vu de ce qui précède, l'appelante a et a eu récemment la possibilité de se reloger dans un appartement dont elle est propriétaire sans devoir résilier le bail de ses locataires qui sont dans une situation financière et personnelle difficile.

Par conséquent c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la résiliation du bail consacrait une disproportion manifeste entre les intérêts en présence et qu'il a annulé le congé donné aux intimés par l'appelante le 21 mai 2013.

Le jugement attaqué sera ainsi confirmé.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juillet 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/714/2015 rendu le 2 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13925/2013-2 OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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