

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15431/2011

ACJC/1366/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 NOVEMBRE 2014

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliés 1_____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 janvier 2014, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____, domiciliée _____ Genève, intimée, comparant par Me Timo Sulc, avocat, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.11.2014.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 17 janvier 2014, communiqué pour notification aux parties le 27 janvier suivant, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A_____ et B_____, par avis officiel du 4 juillet 2011 pour le 31 décembre 2011, concernant l'appartement de 3,5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a octroyé à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de deux ans et six mois, échéant le 30 juin 2014 (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

b. Par acte déposé le 26 février 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont appelé de ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation. Ils ont conclu, cela fait, principalement, à la constatation de l'inefficacité du congé qui leur a été notifié; subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal; plus subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 décembre 2015 leur soit octroyée; encore plus subsidiairement, à l'annulation du congé et, alternativement, à ce que la Cour dise que les effets du congé étaient reportés au 30 septembre 2012 et octroie une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 septembre 2016.

Ils ont présenté un allégué nouveau, soit leur intention de prendre leurs retraite et pré-retraite respectives au 31 décembre 2015.

c. Par mémoire de réponse expédié le 31 mars 2014, C_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit un rapport médical du 7 avril 2014 de la Clinique ophtalmologique d'Onex concernant D_____.

d. Les parties ont été avisées le 13 mai 2014 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

B. Les éléments de fait pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 30 septembre 1981, D_____ a remis à bail à A_____ un appartement de 3,5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée de trois ans, du 1er octobre 1981 au 30 septembre 1984, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 18'888 fr., et les charges à 800 fr., dès le 1^{er} octobre 1992.

b. Par avenant du 19 mars 1987, l'époux de A_____, B_____, est devenu cotitulaire du bail.

c. Par acte du 30 mai 2011, D_____ a fait donation à sa fille, C_____, de la part de copropriété correspondant à l'objet loué, tout en se réservant l'usufruit sa vie durant sur ce bien immobilier.

Cet acte comporte notamment la stipulation suivante : "la donataire reprendra les baux en cours".

Le transfert de propriété a été inscrit le 24 juin 2011 au Registre foncier.

d. Par "avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail" du 4 juillet 2011, les locataires ont été informés de ce que le nouveau propriétaire et bailleur de l'appartement était C_____ à compter du 24 juin 2011.

e. Par avis officiel du même jour, C_____ a résilié le bail de A_____ et B_____ pour le 31 décembre 2011 ou pour toute autre échéance légale, au motif qu'elle souhaitait prendre possession de l'appartement pour un membre de sa famille.

f. C_____ désirait mettre les locaux à disposition de sa mère, D_____, née en 1927. Cette dernière était capable de vivre seule, en dépit de son âge, et s'occupait régulièrement de sa dernière petite-fille. Afin que D_____ puisse conserver le plus longtemps possible son autonomie, il était nécessaire qu'elle emménage au centre-ville, à proximité des commerces et de l'appartement de C_____. A l'exception de l'appartement sis 1_____ et de son propre logement, C_____ ne possédait pas d'autre bien immobilier à Genève.

Entendue en qualité de témoin, D_____ a indiqué résider dans une maison sise à_____, mal desservie par les transports publics et aménagée sur plusieurs étages, de sorte qu'elle éprouvait de la difficulté à gravir les escaliers. Elle souhaitait se rapprocher de sa fille et des enfants de cette dernière. Elle a indiqué avoir des problèmes de vue (dégénérescence maculaire liée à l'âge, DMLA), attestés par un certificat médical, et bien connaître l'appartement sis 1_____ dans lequel elle avait habité durant quatre années. Elle n'était pas gênée par le bruit et les odeurs provenant des établissements publics situés à proximité de l'appartement. Enfin, elle ne possédait pas d'autre bien immobilier à Genève.

g. A_____ et B_____ ont déclaré rechercher un logement au centre-ville, dans la mesure où A_____, qui travaille au quai du Seujet, devait rentrer chez elle tous les jours à midi, en raison d'un régime particulier qu'elle devait suivre pour des raisons de santé. C_____ leur avait proposé, par l'intermédiaire de la régie_____, différents logements en location, qui ne leur avaient toutefois pas convenu. Un appartement situé à la rue_____, de 42 m², était trop petit et un

autre, sis au 61 de la même rue, de 60 m², était trop cher, le loyer étant de 2'630 fr. Un appartement proche de la gare Cornavin était mal entretenu. Ils avaient effectué des recherches, de leur côté, sans succès. Ils ont produit, à l'appui de leurs déclarations, des annonces publiées sur Internet et dans les journaux.

A_____ et B_____ réalisent respectivement des revenus mensuels nets d'environ 15'900 fr. et 5'700 fr. Une fois à la retraite, A_____ devrait percevoir une rente LPP mensuelle de 5'578 fr. dès le 1^{er} février 2016 et B_____ de 2'156 fr. dès le 1^{er} janvier 2017.

Les locataires se sont inscrits en juin 2012 auprès de l'Office du logement, lequel a estimé que, compte tenu de leurs revenus respectifs, le loyer mensuel des appartements qui leur seraient proposés oscillerait entre 6'580 fr. et 10'356 fr.

- C. a.** Par requête à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 2 août 2011, déclarée non conciliée le 16 janvier 2012 et portée devant le Tribunal le 14 février 2012, A_____ et B_____ ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à ce que les effets du congé soient reportés au 30 septembre 2012 et à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans leur soit octroyée.

Les locataires invoquaient l'art. 271 CO pour contester la véracité du motif du congé. Ils soutenaient, subsidiairement, que le congé daté du 4 juillet 2011 donné pour le 31 décembre 2011 ne respectait pas l'échéance contractuelle et que ses effets devaient ainsi, en application de l'art. 266a al. 2 CO, être reportés au prochain terme pertinent, soit le 30 septembre 2012.

b. Par mémoire de réponse du 18 juin 2012, C_____ a conclu, principalement, à la constatation de la validité du congé notifié et, subsidiairement, à l'octroi d'une unique prolongation de bail d'un an, soit jusqu'au 30 septembre 2013.

Elle demandait, en substance, au Tribunal de constater que le congé du 4 juillet 2011 avait été donné avec effet au 30 septembre 2012.

c. Lors de l'audience du 30 novembre 2012 devant le Tribunal, les locataires ont requis l'audition à titre de témoin de E_____, sur la question des nuisances auxquelles le logement était exposé, ce qui le rendrait inadéquat pour une personne âgée. La bailleresse ne s'est pas prononcée sur cette requête. Sur quoi, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Lors de l'audience du 13 septembre 2013, les locataires ont persisté dans leur requête d'audition du témoin susmentionné.

d. Par jugement du 6 mai 2013, le Tribunal a admis la légitimation passive de la bailleresse.

e. Les locataires ont déposé leurs plaidoiries finales écrites le 1er novembre 2013. Ils ont conclu, principalement, à la constatation de l'inefficacité du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 décembre 2015. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du congé et, encore plus subsidiairement, au report des effets du congé au 30 septembre 2012, ainsi qu'à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 30 septembre 2016.

Les locataires soutenaient, à ce stade de la procédure, que des éléments permettaient de retenir que le congé du 4 juillet 2011 n'était pas un congé ordinaire, mais un congé extraordinaire au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO, dont le Tribunal devait constater l'inefficacité, dès lors que la condition afférente au besoin urgent faisait défaut. Les locataires ne se sont pas déterminés sur la seconde condition, soit sur la question de savoir si la bailleresse avait agi pour le prochain terme légal.

f. Dans ses plaidoiries finales écrites du même jour, la bailleresse a conclu à la constatation de la validité du congé notifié et au refus de toute prolongation de bail en faveur des locataires.

g. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a en substance retenu que le congé daté du 4 juillet 2011 était un congé extraordinaire au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO, dont les conditions étaient réalisées, à savoir que la bailleresse avait agi pour le prochain terme légal et avait démontré son besoin urgent de récupérer les locaux. Le congé avait donc été valablement donné pour le 31 décembre 2011. Pour déterminer la prolongation de bail à accorder, il a pris en considération le fait que les locataires occupaient l'appartement depuis plus de trente ans, avaient effectué des recherches de logement et disposaient de revenus confortables à tout le moins jusqu'en 2016. Le jugement est muet sur la requête des locataires afférente à l'audition du témoin.

EN DROIT

1. **1.1** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 339 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1).

Au regard du loyer annuel de 19'688 fr., charges comprises, et en prenant en compte le délai de protection de trois ans, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1, 130 et 131 CPC), l'appel est recevable.

1.2 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Celle-ci est régie par les règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et soumise à la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** 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 diligence (let. b).

Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées).

- 2.2** **2.2.1** En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'intimée, soit le rapport médical du 7 avril 2014 établi par le Docteur _____ relatif aux problèmes de vue de D_____, est postérieure au jugement entrepris. Toutefois, dans la mesure où D_____ a témoigné devant le Tribunal de ses problèmes visuels, l'intimée aurait pu se procurer plus tôt ce rapport médical. En l'occurrence, elle n'indique pas pourquoi elle ne l'a pas fait, ni en quoi le certificat produit attesterait de problèmes ou d'une évolution qui n'étaient pas connus lors de la procédure de première instance. Cette pièce n'est donc pas recevable.

2.2.2 Les appelants ont allégué qu'ils avaient récemment décidé de prendre leurs retraite et pré-retraite respectives en décembre 2015. Ce fait nouveau est recevable, dès lors que les appelants affirment avoir pris cette décision postérieurement à la mise en délibération de la cause par-devant le premier juge. Les appelants n'ont pas produit de pièces attestant de leurs dires.

- 3.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendu et leur droit à la preuve, en ne procédant pas à l'audition du témoin requis, apte à prouver les nuisances auxquelles le logement était exposé.

3.1 Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 5A_423/2013 du 17 septembre 2013 consid. 3.2.1; 4P_201/2006 du 10 décembre 2006 consid. 3).

Toute partie a droit à ce que le juge administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Ces moyens doivent toutefois être aptes à forger la conviction du magistrat sur la réalité d'un fait pertinent et contesté (art. 150 al. 1 CPC), susceptible d'avoir une incidence sur l'issue du litige (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 8 ad art. 152 CPC).

L'autorité peut en effet renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1).

3.2 En l'occurrence, D_____ a indiqué lors de son audition, le 13 septembre 2013, qu'elle n'était pas gênée par le bruit, ni par les odeurs provenant des établissements publics situés à proximité de l'appartement. Par conséquent, le témoignage requis par les appelants est sans pertinence pour l'issue du litige. Peu importe donc que les premiers juges n'aient pas procédé à cette audition qui n'a pas à être ordonnée.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les conditions prévues à l'art. 261 al. 2 let. a CO étaient réalisées et que, partant, le congé extraordinaire du 4 juillet 2011 n'était pas inefficace.

4.1 4.1.1 Selon l'art. 261 al. 2 let. a CO, le nouveau propriétaire peut pour les habitations ou les locaux commerciaux résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

Dans un arrêt du 1er mai 2009 du Tribunal fédéral (ATF 4A_89/2009 non publié in ATF 135 III 441), le recourant soutenait que le congé aurait dû être qualifié par l'autorité cantonale de congé ordinaire et non pas de congé anticipé du nouveau propriétaire au sens de l'art. 261 a. 2 let. a CO. Il affirmait avoir invoqué, dans sa requête en contestation de prolongation de bail par devant l'autorité cantonale, à titre principal, le congé ordinaire de l'art. 266d CO et, à titre subsidiaire, le congé extraordinaire de l'art. 261 CO.

D'après les faits relatés dans l'arrêt attaqué, le bailleur avait résilié le bail en exposant être le nouveau propriétaire de l'immeuble, vouloir y habiter et avoir besoin de disposer des dépôts loués à des fins privées et professionnelles. Le bail avait été résilié pour une échéance antérieure au terme contractuel. Le Tribunal a ainsi retenu que le bailleur avait invoqué l'art. 266d CO, non pas à titre indépendant, mais dans le but de démontrer que le terme légal stipulé à l'art. 261 CO avait bien été respecté. Au surplus, le bailleur avait, en cours de procès, précisé quelle était la nature du besoin allégué, soit un besoin propre et urgent, en expliquant qu'il souhaitait récupérer les locaux le plus rapidement possible pour y aménager un local d'exposition. Il s'était même montré disposé à discuter avec la locataire d'une solution consistant à ne prendre possession que d'une partie des locaux, ce qui démontrait sa volonté de disposer des locaux le plus rapidement possible. Au vu de ces éléments, le Tribunal fédéral a ainsi retenu que la résiliation notifiée pouvait être comprise, par le destinataire de la manifestation de volonté, comme une résiliation extraordinaire (ATF 4A_89/2009 du 1^{er} mai 2009 consid. 2).

4.1.2 Le congé ordinaire doit respecter l'échéance contractuelle et le préavis de résiliation (art. 261a al. 1 CO). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266 al. 2 CO).

4.1.3 En l'espèce, l'intimée a résilié, par avis officiel du 4 juillet 2011, le bail des locataires pour le 31 décembre 2011 ou pour toute autre échéance légale, au motif qu'elle souhaitait prendre possession de l'appartement pour un membre de sa famille. Cet avis de résiliation ne mentionnait pas le caractère urgent du besoin et ne faisait pas référence au congé extraordinaire de l'art. 261 al. 1 CO.

La bailleuse a indiqué avoir résilié de manière ordinaire le bail des locataires et avoir commis une erreur en fixant l'échéance au 31 décembre 2011, dès lors qu'elle aurait dû résilier le bail pour le 30 septembre 2012, date qui correspondait à la prochaine échéance contractuelle. Certes, le caractère urgent du besoin a été soulevé par la bailleuse dans ses écritures, mais uniquement dans le cadre de la pesée des intérêts afférente à la prolongation du bail - en exposant qu'en raison de l'âge avancé de sa mère, le bail devait prendre fin le 30 septembre 2012 et que toute prolongation devait être refusée - et non pas comme l'une des conditions nécessaires pour résilier le bail de manière anticipée.

Au vu de ce qui précède, les locataires pouvaient ainsi comprendre de bonne foi que cette résiliation était un congé ordinaire et qu'en fixant l'échéance au 31 décembre 2011, la bailleuse avait commis une erreur de date. C'est au demeurant ces éléments que les locataires ont soulevés dans leur requête en contestation du congé du 2 août 2011 adressée au Tribunal, démontrant ainsi comment ils avaient compris la résiliation.

Le congé doit ainsi être qualifié de congé ordinaire et non pas de congé extraordinaire au sens de l'art. 261 CO. Les effets du congé doivent être reportés au prochain terme pertinent, soit le 30 septembre 2012, en application de l'art. 266a al. 2 CO.

Le jugement entrepris sera en conséquence annulé sur ce point.

5. Dès lors que le congé daté du 4 juillet 2011 doit être considéré comme un congé ordinaire, les appelants soutiennent, dans leur argumentation subsidiaire, qu'il est contraire aux règles de la bonne foi et sollicitent son annulation.

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

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c). Toutefois l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4A_131/2008 du 25 juin 2008 consid. 4.1).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. E. b).

5.2 En l'espèce, la bailleuse souhaite récupérer l'appartement litigieux pour le mettre à disposition de sa mère, D_____, âgée de 87 ans. L'instruction de la cause a permis d'établir que cette dernière vit dans une villa, sise à_____, qui n'est plus adéquate pour une personne âgée souffrant de problèmes de vue et qui éprouve de la difficulté à gravir les différents étages de la maison. D_____ a également confirmé qu'il lui est nécessaire d'habiter au centre-ville, dans un appartement qu'elle connaît bien, et qui se situe à proximité des commerces, des transports publics et du domicile de sa fille.

Les appelants sont d'avis que l'appartement n'est pas approprié pour une personne âgée à cause du bruit et des odeurs de cigarettes qui se dégagent des restaurants à proximité, de sorte que le motif donné ne serait qu'un prétexte. Aucun élément au dossier ne permet toutefois d'appuyer cette opinion, qui est expressément contrée par D_____ elle-même.

Au vu de ce qui précède, le motif invoqué par la bailleuse étant avéré, le congé du 4 juillet 2011 donné pour le 30 septembre 2012 répond à un intérêt digne de protection, de sorte qu'il est valable.

-
6. **6.1** 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.

Par circonstances pénibles, il faut entendre toute difficulté qui rend impossible ou difficile la recherche de locaux de remplacement dans le temps disponible jusqu'à la fin du bail. En effet, la prolongation de bail ne permet pas au locataire de rester dans les locaux dans le seul but de profiter le plus longtemps possible d'un appartement au loyer avantageux (CONOD, in Droit du bail à loyer, 2010, n. 8 ad art. 272 CO).

Le locataire doit étendre ses recherches à tous les locaux équivalents et non les limiter à un logement idéal (CONOD, op. cit., n. 8 et 28 ad art. 272 CO).

L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum.

6.2 En l'espèce, le besoin de la bailleuse de récupérer l'appartement litigieux pour y loger sa mère a été démontré. Son caractère relativement urgent a également été établi au vu de l'âge avancé et de l'état de santé de D_____.

De leur côté, les locataires se sont inscrits à l'Office du logement et ont indiqué avoir effectué des recherches, sans succès. A cet égard, il y a lieu de tenir compte du marché de l'immobilier notablement restreint à Genève. Les locataires bénéficient cependant de revenus confortables, à tout le moins jusqu'en décembre 2015, date à laquelle ceux-ci demeureront toutefois suffisants. Les locataires ne font pas valoir de particularités dans leur situation personnelle pour le surplus, sinon le régime allégué par l'appelante, dont on peine à saisir pourquoi il ne pourrait pas être respecté si les locataires logeaient ailleurs.

Compte tenu des circonstances qui précèdent, une prolongation unique de deux ans, échéant le 30 septembre 2014, est suffisante et concilie de manière équitable les intérêts opposés des parties, étant, par ailleurs, rappelé que le congé a été notifié en juillet 2011, soit il y a plus de trois ans.

Le jugement entrepris sera en conséquence annulé sur ce point.

7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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 26 février 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/54/2014 rendu le 17 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15431/2011-1-OBL.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 de ce jugement.

Statuant à nouveau sur ces points :

Déclare valable le congé notifié le 4 juillet 2011 par C_____ à A_____ et B_____, dont les effets ont été reportés au 30 septembre 2012, concernant l'appartement de 3,5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Octroie à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 30 septembre 2014.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, 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 à 15'000 fr.