REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15546/2019 **ACJC/1283/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 OCTOBRE 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 décembre 2020, comparant d'abord par Me Aurèle MULLER, avocate, puis en personne,

et

Madame B_____ et Monsieur C_____, domiciliés _____ Genève, intimés, comparant tous deux par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.10.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/933/2020 du 9 décembre 2020, expédié pour notification aux parties le 10 décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié par C_____ et B_____ à A_____ le 7 juin 2019 pour le 30 septembre 2019 concernant l'appartement de 4 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ 10 à Genève (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail d'une année et six mois, échéant au 31 mars 2021 (ch. 2), a autorisé A_____ à restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis écrit d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 25 janvier 2021 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle produit six pièces nouvelles.

b. Dans leur réponse du 24 février 2021, C_____ et B_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Ils produisent une pièce nouvelle.

c. A_____ a répliqué le 18 mars 2021 et C_____ et B_____ ont dupliqué le 9 avril 2021, les parties persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 12 avril 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. En date du 24 novembre 1987, D_____, alors propriétaire, et E_____ et A_____, locataires, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au deuxième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi qu'un box n° 10 situé au sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et trois mois, du 1er janvier 1987 au 31 mars 1992, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 2'850 fr. par mois, charges comprises, dès le mois de novembre 2008.

b. Le 29 avril 2013, D_____ a averti les locataires que, faisant face à une situation financière compliquée, il souhaitait récupérer l'appartement pour y habiter.

c. Par avis officiel du 21 octobre 2013, D_____ a résilié le bail pour le 31 mars 2014, au motif de récupérer l'appartement pour son besoin personnel.

Ce congé a été contesté en temps utile.

d. Dans le cadre de la procédure en contestation de congé, les parties sont parvenues à un accord le 21 février 2018.

Celui-ci prévoyait notamment que :

- D_____ s'engageait à poursuivre le contrat de bail et à maintenir le loyer de l'appartement précité de 2'850 fr. par mois, jusqu'au 31 janvier 2022. Peu avant cette date, les parties étaient disposées à rediscuter d'une éventuelle "prolongation" du bail et du montant des loyers (clause n° 1).

- le loyer du box n° 10 était fixé à 180 fr. par mois (clause n° 3).

- D_____ s'engageait, s'il décidait de vendre l'appartement, à en informer sans délai les locataires et à prendre en considération leur éventuelle offre d'achat (clause n° 4).

- si D_____ cédait, de quelque manière que ce soit, la qualité de bailleur à une tierce personne pendant la durée de l'accord, il s'engageait à faire reprendre par ce tiers les termes et conditions dudit accord et en garantissait la bonne et fidèle exécution par ce dernier (clause n° 5).

e. Lors de l'audience du 17 avril 2018, à laquelle étaient présents A_____, assistée de son conseil, ainsi que le conseil de D_____, le Tribunal des baux et loyers a homologué l'accord des parties. Il y était notamment prévu que la prochaine échéance du bail était fixée au 31 janvier 2022, le bail se renouvelant ensuite d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois. Le bailleur s'engageait à informer les locataires d'une éventuelle mise en vente de l'appartement afin de leur permettre de formuler une offre d'achat.

La clause n° 5 de l'accord du 21 février 2018 n'a pas été reprise dans le procès-verbal.

Le jugement précisait enfin qu'il valait retrait avec désistement de toutes autres conclusions des parties et l'affaire a été rayée du rôle.

f. En octobre 2018, C_____ et B_____ ont visité l'appartement, dans l'éventualité de l'acquérir.

Ces derniers sont locataires d'un appartement de six pièces d'environ 109 m^2 au premier étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève, qu'ils louent pour un loyer mensuel de 2'750 fr., charges comprises. L'appartement étant situé, selon eux, dans un quartier bruyant, ils souhaitent s'installer dans un environnement plus calme, étant précisé que C_____ souffre de troubles du sommeil, pour lesquels il suit un traitement.

g. Le 13 novembre 2018, les locataires ont été informés de ce qu'un potentiel acheteur avait formulé une offre d'achat concernant l'appartement pour un montant de 1'080'000 fr. D_____ leur accordait un délai au 13 décembre 2018 pour formuler une éventuelle offre d'achat, conformément à l'accord du 17 avril 2018. Passé ce délai, il serait considéré que les locataires renonçaient à formuler une offre.

h. Le 28 novembre 2018, D_____ a refusé de prolonger le délai accordé aux locataires pour formuler une offre d'achat. Il a précisé que ces derniers étaient au courant depuis l'été que l'appartement était mis en vente et il leur était loisible de formuler une offre depuis longtemps.

i. Le 20 décembre 2018, D_____, d'une part, et C_____ et B_____, d'autre part, ont signé un acte de promesse de vente et d'achat de l'appartement.

Les acheteurs y déclaraient bien savoir que celui-ci était occupé et faisait l'objet d'un bail, dont ils feraient leur affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur. Dès lors, s'ils résiliaient le contrat de bail plus tôt que ce que le bail le permettait, ils répondraient de tout dommage éventuel causé aux locataires.

j. Le 6 mars 2019, dans un courrier adressé à l'Office cantonal du logement dans le cadre de l'obtention de l'autorisation LDTR pour vendre l'appartement, le notaire instrumentant la vente de l'appartement a indiqué que les acquéreurs avaient l'intention d'acheter l'appartement pour s'y loger, tout en respectant les dispositions légales applicables en matière de droit du bail, étant précisé qu'ils avaient reçu copie du contrat de bail et du procès-verbal du 17 avril 2018.

k. Le 13 mars 2019, D_____ a obtenu l'autorisation LDTR de vendre son appartement à C_____ et B_____.

l. La vente de l'appartement a eu lieu le 6 mai 2019 pour la somme de 1'040'000 fr.

L'acte de vente précisait que les acquéreurs sollicitaient leur mise au bénéfice de l'article 8A de la Loi sur les droits d'enregistrements (CASATAX). Conformément

audit article, les droits d'enregistrement avaient fait l'objet d'une réduction de 17'555 fr. s'agissant de l'acte de vente et de 3'657 fr. 50 s'agissant de l'acte portant augmentation de la cédule hypothécaire. L'article 5 de cette loi précise que la preuve de l'affectation effective de l'immeuble à la résidence principale de l'acquéreur doit obligatoirement parvenir à l'administration fiscale au plus tard à l'échéance du délai de deux ans fixé par la loi.

Pour financer ce bien, C_____ et B_____ ont conclu les 19 et 21 décembre 2018 avec F_____ SA un contrat de prêt hypothécaire d'un montant de 832'000 fr. Les intérêts s'élèvent à environ 650 fr. par mois et l'amortissement annuel à 13'870 fr.

m. Depuis le 6 mai 2019, C_____ et B_____ s'acquittent des provisions de charges de copropriété et de chauffage de l'appartement litigieux de 566 fr. 30 par mois.

n. Le 15 mai 2019, D_____ a averti les locataires qu'il avait vendu l'appartement et qu'il avait rendu les acquéreurs attentifs à l'accord homologué par le Tribunal.

o. Le 16 mai 2019, C_____ et B_____ ont également informé les locataires qu'ils étaient leurs nouveaux bailleurs et leur ont transmis leurs coordonnées bancaires.

p. Le 17 mai 2019, le notaire a informé les nouveaux propriétaires du dépôt de l'acte de vente définitif inscrit au Registre foncier le _____ 2019, date marquant le transfert de propriété.

q. Le 4 juin 2019, la locataire a écrit à la régie G_____, en charge de la gestion de l'immeuble, en rappelant les termes de la clause n° 1 de l'accord du 21 février 2018. Elle précisait n'avoir reçu qu'un courrier de l'ancien et des nouveaux propriétaires l'informant de la vente mais aucun document officiel. Dès lors, elle se demandait à qui elle devait verser les loyers.

r. Par avis officiel du 7 juin 2019, C_____ et B_____ ont résilié le bail pour le 30 septembre 2019, conformément à l'article 261 al. 2 let. a CO. Les bailleurs confirmaient avoir acheté l'appartement dans l'unique but d'en faire leur résidence principale.

s. Le même jour, C_____ et B_____ ont signé un contrat de bail portant sur la location du box n° 10 au sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

L'article 3 des clauses particulières précisait que la bailleresse avait exceptionnellement accepté de louer ce box malgré le système de liste d'attente, afin d'éviter que les nouveaux propriétaires ne se retrouvent en situation

d'inexécution vis-à-vis de leurs locataires à qui ils entendaient continuer de mettre à disposition cet emplacement, comme le faisait D_____.

t. Par requête déposée le 9 juillet 2019 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de la conciliation du 1er octobre 2019 et portée devant le Tribunal le 30 octobre 2019, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé, subsidiairement, l'annule et plus subsidiairement, leur accorde une prolongation de bail de quatre ans échéant au 30 septembre 2023 et les autorise à quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

u. Par mémoire réponse du 8 janvier 2020, C_____ et B_____ ont conclu à ce que le Tribunal constate que le congé était valable et déboute les locataires de leurs conclusions.

Ils ont notamment allégué et prouvé que les locataires avaient divorcé et que les droits et obligations découlant du contrat de bail avaient été attribués à A_____.

v. Par réplique du 28 février 2020, A_____ a confirmé que E_____ n'avait plus la légitimation active dans la procédure. Elle a précisé qu'à la suite du divorce, elle ne percevait qu'une contribution réduite à 1'200 fr. par mois et ce uniquement jusqu'au mois de juillet 2021. Quant à la somme de 237'908 fr. relative aux avoirs de prévoyance, une grande partie avait été allouée aux procédures de divorce et de bail. Elle était née en 1956 et atteindrait ainsi l'âge de la retraite en décembre 2020. Au vu de sa situation financière, il lui était difficile de trouver un nouveau logement et ses recherches avaient été en l'état infructueuses.

w. C_____ et B_____ ont dupliqué le 25 mai 2020.

x. Lors de l'audience qui s'est tenue le 22 septembre 2020 devant le Tribunal, les parties ont accepté que E_____ soit retiré de la procédure et ont persisté dans leurs conclusions.

B_____ et C_____ ont déclaré habiter encore au 2_____ avec leurs deux enfants âgés de 6 et 10 ans. Il s'agissait d'un appartement de 6 pièces, très mal structuré avec un grand dégagement et un long couloir. Les enfants dormaient dans la même chambre qui était très petite (9 m^2). L'appartement litigieux avait ainsi presque la même surface, même s'il s'agissait d'un 4 pièces, et comptait des chambres beaucoup plus grandes, la chambre des enfants mesurant 15 m^2. C_____ souffrait de troubles du sommeil et l'appartement loué se situait proche de la route 3_____, qui était très fréquentée. C_____ était obligé de prendre des médicaments pour dormir. Il y avait également une urgence financière à ce qu'ils puissent habiter l'appartement litigieux en ce sens qu'ils payaient un loyer et qu'ils étaient taxés sur le loyer que leur versait la locataire. Ils avaient en outre une

échéance au mois de mai 2021 pour occuper le bien, faute de quoi ils ne pourraient plus bénéficier du régime CASATAX. Par ailleurs, ils devaient payer l'amortissement obligatoire avec leur épargne, alors que s'ils habitaient l'appartement litigieux, ils pourraient le payer à l'aide de leur deuxième pilier. Lorsqu'ils avaient acheté l'appartement, ils étaient au courant qu'il était loué. Ils avaient également reçu copie du jugement d'accord qui avait été conclu avec l'ancien propriétaire.

A_____ a déclaré être âgée de près de 64 ans et habiter depuis presque 30 ans dans l'appartement litigieux, auquel elle était très attachée. Elle n'avait plus de revenus et n'avait droit à aucune contribution d'entretien à la suite de son divorce. Elle avait dépensé toutes ses économies pour vivre et payer son appartement. Elle avait fait des recherches dans différentes régies, mais n'avait pas visité d'appartement, car il n'y avait rien sur le marché. Elle ne savait pas encore si elle allait partir à l'étranger. Elle ressentait une profonde injustice, car le litige avec le précédent propriétaire avait coûté beaucoup de temps et d'argent et le jugement d'accord ne reprenait pas la convention telle qu'elle avait été conclue et qui lui aurait permis de rester dans l'appartement jusqu'au 31 janvier 2022.

y. Par ordonnance du 24 septembre 2020, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et a ordonné l'ouverture des plaidoiries finales orales.

z. Lors de l'audience du 1er décembre 2020, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

A l'issue de celle-ci, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 34'200 fr. Ainsi, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

2. L'appelante produit six pièces nouvelles en appel.

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

2.2 Les pièces produites datent respectivement des 4, 11, 13 et 19 janvier 2021 et sont ainsi postérieures au jugement du Tribunal, de sorte qu'elles sont recevables dans la présente procédure en appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, sans préjudice de leur pertinence.

3. Les intimés ont produit une pièce nouvelle, soit un échange de courriers électroniques datant des 25 et 26 janvier 2021, postérieurs au premier jugement.

Au vu de ce qui précède (consid. 2.1), ces pièces sont également recevables dans la présente procédure en appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir jugé, à tort selon elle, que les intimés pouvaient se prévaloir d'un besoin urgent de récupérer l'appartement litigieux pour leur propre usage.

Elle soutient que les premiers juges ont erré en considérant que le besoin propre des intimés est urgent en raison du fait qu'ils doivent s'acquitter des intérêts et amortissement liés à l'emprunt conclu et les charges dudit appartement, en plus du loyer de l'appartement qu'ils louent actuellement.

Elle conteste également le besoin des intimés de vivre dans un environnement plus calme que leur actuel lieu de vie, en raison de problèmes de santé de C_____.

4.1 Aux termes de l'art. 261 al. 2 let. a CO, le nouveau propriétaire peut résilier le bail portant sur des habitations ou des locaux commerciaux, 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.

4.1.1 La notion du besoin propre et urgent se retrouve en des termes analogues aux art. 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a). Il ne faut toutefois pas perdre de vue qu'elle se présente différemment dans les trois contextes.

En matière d'aliénation de la chose louée, la résiliation (extraordinaire) anticipée au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO est justifiée en cas de besoin propre et urgent du nouveau propriétaire ou de ses proches parents ou alliés. L'intérêt du locataire n'a pas à être pris en considération dans l'examen de la validité de la résiliation. Le juge ne doit procéder à aucune pesée des intérêts respectifs des parties, si ce n'est, en cas de validité de la résiliation, dans l'examen de la prolongation du bail du locataire, pour laquelle une pesée des intérêts est exigée par l'art. 272 al. 2 in initio CO.

Dans le cadre d'une résiliation ordinaire (art. 266a et 266d CO), qui fait l'objet d'une action en annulation du congé (art. 273 CO) pour violation des règles de la bonne foi (art. 271-271a CO), la présomption d'abus de droit découlant du fait que le congé a été donné pendant une procédure pendante ou dans les trois ans après celle-ci (art. 271a al. 1 let. d et e CO) est renversée lorsque le bailleur a un besoin propre et urgent (art. 271a al. 3 let. a CO), conditions que celui-ci doit prouver (arrêts du Tribunal fédéral 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1; 4A_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.2).

Enfin, dans le contexte de la prolongation du bail - normalement ensuite d'une résiliation ordinaire, mais aussi en cas de résiliation anticipée (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3), l'autorité compétente doit procéder à une pesée des intérêts respectifs du bailleur et du locataire, le besoin propre et urgent du bailleur n'étant qu'une des circonstances à prendre en considération (cf. art. 272 al. 2 let. d CO). L'urgence est également déterminante pour fixer la durée de la prolongation. Cette exigence devrait empêcher le bailleur de prétexter un besoin propre et urgent et de rendre ainsi illusoire la protection du locataire (ATF 118 II 50 consid. 3b).

Le besoin propre et urgent a donc un sens similaire aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, dans lesquels il influe sur la validité de la résiliation, alors qu'il n'est qu'un intérêt parmi d'autres - du bailleur - que le juge doit mettre en balance (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail selon l'art. 272 al. 2 let. d CO.

4.1.2 Le besoin propre et urgent du bailleur suppose la réalisation de deux conditions. Premièrement, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est pas suffisant (ATF 118 II 50 consid. 3c). Deuxièmement, le besoin du bailleur doit être urgent. La notion d'urgence est non

seulement temporelle, mais aussi matérielle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 5.3, 5.3.1 et 5.3.2).

Comme tout congé, sa validité doit être appréciée au moment où il a été communiqué (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_52/2015 consid. 2.3; 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.4; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification. Tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A_200/2017 consid. 3.2.1 et les arrêts cités; 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3).

4.1.3 Lors des débats parlementaires, le besoin urgent a aussi été qualifié d'immédiat, réel et actuel (ATF 118 II 50 consid. 3c). La jurisprudence en a déduit que la notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3; 118 II 50 consid. 3d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2014 du 23 février 2015 consid. 2.2.1).

Ainsi, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance selon que l'échéance contractuelle du bail est proche ou lointaine.

Le besoin doit être réel, sans toutefois que cela présuppose une situation de contrainte, voire un état de nécessité dû au besoin de disposer d'un logement (ATF 118 II consid. 3d).

Il n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement, ou encore lorsque le nouveau propriétaire ou un de ses proches entend utiliser le logement exclusivement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (ATF 118 II 50 consid. 3d).

Enfin, le besoin doit être actuel en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas. Ainsi, il a été jugé que tel est le cas lorsque le propriétaire doit payer des intérêts pour le capital emprunté pour l'achat de l'immeuble et qu'il doit aussi payer un loyer pour occuper d'autres locaux (ATF 118 II 50 consid. 4).

4.1.4 La jurisprudence a également admis que la notion d'urgence est relative. Elle a pour corollaire que, même si le besoin urgent du nouveau propriétaire fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). La validité du congé n'est pas déterminée par la

pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation anticipée pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen d'office de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 in initio CO).

S'agissant de l'urgence du besoin, le juge cantonal jouit d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC; ATF 118 II 50 consid. 4).

4.1.5 Le juge décide si le nouveau propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3; 118 II 50 consid. 3c), au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_52/2015 précité consid. 2.3).

Le nouveau propriétaire supporte le fardeau de la preuve de son besoin propre et urgent (art. 8 CC; arrêts 4A_85/2008 du 12 juin 2008 consid. 3.1; 4C.17/2006 précité et les références à la doctrine).

La résiliation anticipée qui ne remplit pas ces conditions est annulable conformément aux art. 271 ss CO. Elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

4.2 En l'espèce, le Tribunal et les intimés ont déclaré, sans être contredits par l'appelante, qu'ils subissaient un dommage du fait du paiement des intérêts et amortissements hypothécaires, les charges de copropriété et les impôts (sur la fortune et sur le revenu locatif) de leur nouvel appartement, tout en continuant à payer le loyer de leur logement actuel. A cela s'ajoute le fait qu'ils ne peuvent pas payer l'amortissement obligatoire de l'emprunt hypothécaire avec leur deuxième pilier, faute de résider dans le logement, et qu'ils doivent donc le financer avec leur épargne.

L'appelante soutient toutefois que le loyer qu'elle verse compense ces pertes financières, voire place les intimés dans une situation plus favorable.

Or, ces derniers se réfèrent à bon droit les charges fiscales afférentes à leur nouveau logement, telles que l'impôt immobilier complémentaire, ainsi que sur les revenus locatifs, qui viennent obérer leur situation financière.

De même, le fait que la réduction des droits d'enregistrement au sens de l'art. 8A RDE (CASATAX), de plus de 21'000 fr., échoie à fin mai 2021, si les intimés ne peuvent prouver l'affectation effective de leur lot PPE à leur résidence principale, est établi.

Le calcul opéré par l'appelante est ainsi incomplet. C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré, en application des principes jurisprudentiels et doctrinaux rappelés ci-dessus, que les motifs économiques invoqués par les intimés constituent un besoin propre immédiat, réel et actuel.

A cela s'ajoute le besoin allégué par les intimés de bénéficier d'un logement mieux adapté à leur vie familiale et d'un environnement plus calme que celui de leur lieu de vie actuel.

Il n'a pour le surplus pas été contesté que l'appartement litigieux est voué à devenir la résidence principale des intimés.

En outre, le logement dont ils sont actuellement locataires est très bruyant et C_____, qui souffre de troubles avérés du sommeil, doit prendre des médicaments pour dormir.

De plus, le besoin médical de C_____ dans le cadre de l'examen de la validité du congé a été invoqué par les intimés lors de leur comparution personnelle devant les premiers juges le 22 septembre 2020, et il est dûment documenté. Il n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelante.

Ainsi, l'appréciation des faits de la cause par le Tribunal des baux et loyers ne prête pas le flanc à la critique et la Cour confirmera le jugement entrepris s'agissant de la validité du congé notifié le 7 juin 2019 pour le 30 septembre 2019.

5. L'appelante fait, à titre subsidiaire, grief au Tribunal, à titre subsidiaire, d'avoir insuffisamment pris en compte, en lui accordant une prolongation de bail d'un an et six mois, le fait qu'elle réside dans le logement depuis plus de 30 ans et que sa situation financière n'est pas bonne et également d'avoir tenu compte de manière excessive de la réduction des droits d'enregistrement selon l'art. 8A RDE (CASATAX).

5.1 Même lorsqu'un besoin propre et urgent du nouveau propriétaire est établi et que la résiliation anticipée du bail est donc justifiée, l'autorité compétente doit encore statuer d'office sur la prolongation du bail (art. 273 al. 5 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). La notion d'urgence est en effet relative et n'exclut pas toute prolongation de celui-ci.

La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 consid. 2a). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent des locaux

(art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur (arrêt du TF 4C.139/2000 consid. 2b et les références à la doctrine).

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 125 III 226 consid. 4b).

En l'espèce, l'appelante a exposé devant le Tribunal être âgée de 64 ans et habiter depuis presque 30 ans dans l'appartement litigieux, auquel elle était très attachée. Elle a fait état de sa situation financière peu aisée alléguant, sans le prouver et de manière peu convaincante, qu'elle aurait dépensé toutes ses économies et son avoir de prévoyance pour vivre et payer ses procédures. Elle n'a pas visité d'appartement depuis la réception de la résiliation du bail et elle ne sait pas encore si elle va partir à l'étranger. Elle dit ressentir une profonde injustice, car le litige avec le précédent propriétaire avait coûté beaucoup de temps et d'argent et que le jugement d'accord ne reprend pas la convention telle qu'elle avait été conclue et qui lui aurait permis de rester dans l'appartement jusqu'au 31 janvier 2022.

La Cour retient toutefois que l'appelante sait depuis octobre 2018 que l'ancien propriétaire de l'appartement avait l'intention de le vendre et que les acheteurs allaient vouloir le récupérer pour leur usage personnel.

Elle savait également que l'accord passé avec son ancien bailleur prévoyait une échéance du bail au 31 janvier 2022 et que la clause relative à la reprise des obligations par un éventuel acheteur du logement n'avait été incluse dans le procès-verbal, alors que son avocat était présent avec elle lors de l'audience du 17 avril 2018, lors de laquelle cet accord avait été entériné.

Or, l'appelante n'a procédé à aucune recherche d'appartement à ce jour, ni avant le prononcé du jugement du Tribunal, ni au cours de la présente procédure d'appel, expliquant ignorer si elle s'établira à l'étranger, ce qui ne constitue pas un motif lui permettant de s'exonérer de recherche d'un logement de remplacement.

En outre, ses allégations relatives à sa situation financière ne sont pas prouvées.

De leur côté, les intimés entendent s'installer dans ce logement avec leurs deux enfants alors que l'appelante y vit seule, subissent un dommage financier réel, auquel s'ajoute le risque de voir la réduction des droits d'enregistrement être supprimée s'ils ne parviennent pas à prouver leur intégration de l'appartement à brève échéance.

Dans ces conditions, la Cour retient que les premiers juges ont correctement usé de leur pouvoir d'appréciation en accordant, en équité, une prolongation de bail d'un an et six mois.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 25 janvier 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/933/20120 rendu le 9 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15546/2019-6-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.