REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15789/2017 **ACJC/119/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER FEVRIER 2021

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 décembre 2019, 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

SI C_____ SA, sise c/o D_____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.02.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1247/2019, rendu le 17 décembre 2019 et communiqué aux parties le 20 suivant, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les pièces 23 à 28 de B_____ et A_____ produites le 16 octobre 2019 ainsi que les conclusions en réouverture de l'instruction (ch. 1), déclaré valable le congé notifié par la SI C_____ SA le 21 juin 2017 pour le 30 juin 2018 à B_____ et A_____ concernant un appartement de cinq pièces au deuxième étage de l'immeuble sis 1_____ (GE) (ch. 2), octroyé à B_____ et A_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 30 juin 2020 (ch. 3), fixé le loyer mensuel à 1'139 fr., hors charges, à compter du 1er juillet 2018 et pour la durée de la prolongation de bail (ch. 4), condamné la SI C_____ SA à verser à B_____ et A_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 5), autorisé B_____ et A_____ à restituer l'appartement en tout temps durant le délai de prolongation, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

En substance, en ce qui concerne les faits et moyens de preuve nouveaux invoqués par B_____ et A_____ après le dépôt des plaidoiries écrites, le Tribunal a considéré qu'en application de l'art. 229 al. 3 CPC et de l'interprétation unanime donnée aux termes "jusqu'aux délibérations", les précités n'étaient pas habilités à le faire, de sorte que ces faits et moyens de preuve nouveaux étaient irrecevables. S'agissant de la contestation du congé, les premiers juges ont retenu que le motif du congé invoqué, à savoir le fait de faire exécuter des travaux d'importance dans le logement sans la présence de B_____ et A_____, satisfaisait aux conditions posées par la jurisprudence, malgré le fait que la SI C_____ SA avait abandonné son projet de travaux en cours de procédure. La prolongation de bail de deux ans se justifiait au regard de l'art. 272 al. 1 CO, car elle conciliait de manière équitable les intérêts contradictoires des parties. Enfin, durant la prolongation, B_____ et A_____ étaient en droit de payer un loyer adapté aux fluctuations des critères relatifs de fixation du loyer, de sorte qu'en application de l'art. 272c CO, le Tribunal en a déterminé le montant pour la durée de ladite prolongation.

B. **a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 3 février 2020, B_____ et A_____ (ci-après : les appelants ou les locataires) ont formé appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Préalablement, ils ont conclu, à ce que la Cour dise que leur droit d'être entendus n'avait pas été respecté et effectue elle-même les mesures d'instruction suivantes, si mieux n'aime renvoie la cause au Tribunal afin qu'il procède auxdites mesures d'instruction : ordonner l'apport à la présente procédure de la procédure administrative APA 2_____, ordonner un transport sur place dans leur logement ainsi que dans celui des époux E_____, et ordonner l'audition de ces derniers, ainsi que celle de F_____. Cela fait, ils ont conclu à ce

que la Cour, principalement, annule le congé, subsidiairement, leur accorde une prolongation de bail de quatre ans échéant au 30 juin 2022, fixe le loyer à 1'139 fr. par mois, dès le 1er juillet 2018 et pour toute la durée de la prolongation, condamne la SI C_____ SA à leur rembourser le trop-perçu en découlant et les autorise à restituer l'appartement en tout temps durant le délai de prolongation, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Ils ont fait valoir que l'état de fait établi par le Tribunal devait être complété et modifié sur certains points retenus à tort selon eux par le Tribunal. A leur sens, le projet de la bailleresse était irréalisable en soi, de sorte qu'il ne pouvait justifier le congé. En outre, le motif du congé se révélait être un prétexte, ce qui devait conduire à son annulation.

b. Dans sa réponse du 6 mars 2020, la SI C_____ SA (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 15 mai 2020, les appelants ont invoqué des faits nouveaux. Ces faits sont les suivants : à la date précitée, aucune demande d'autorisation de construire n'avait été déposée par la bailleresse auprès du département cantonal compétent, l'état parfait de l'appartement avait été confirmé par un procès-verbal de constat établi par huissier judiciaire le 18 mars 2020, A_____ avait été atteinte par la COVID-19 et se trouvait dans une situation d'arrêt de travail du 31 mars au 20 mai 2020, et la crise sanitaire avait des répercussions négatives sur le marché des biens immobiliers à louer qui s'était contracté de 17% au cours des mois de mars et d'avril. Des pièces nouvelles accompagnaient cette réplique, à savoir un extrait du site du DALE au 15 mai 2020, le constat d'huissier judiciaire précité, un certificat médical établi au nom de la locataire le 21 avril 2020 et un article de presse sur le marché immobilier du 4 mai 2020.

d. Par courrier du 8 juin 2020, l'intimée a contesté que les faits invoqués par les appelants puissent modifier le raisonnement des premiers juges et persisté dans ses conclusions.

e. La Cour a avisé les parties, le 9 juin 2020, de ce que la cause était gardée à juger.

f. Le 18 juin 2020, les appelants ont fait valoir leur droit d'être entendus en déposant une nouvelle écriture. Ils y ont commenté les dernières écritures de l'intimée et persisté dans leurs conclusions.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Les parties sont liées par contrat de bail, signé le 17 juin 1980 entre B_____, locataire, et G_____ et H_____, alors propriétaires et bailleurs, portant sur un appartement de cinq pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1er juillet 1980 au 30 juin 1981, étant renouvelable de six mois en six mois par la suite.

A teneur de l'art. 21 des dispositions particulières, la location a été conclue sans réparation à charge du bailleur et les locaux repris en l'état. Si le locataire estimait que des réparations étaient nécessaires en raison de l'état de l'appartement à la sortie du locataire précédent, il s'engageait d'ores et déjà à les faire exécuter par ses soins et à ses frais.

L'immeuble a été acquis par la suite par la SI C_____ SA.

b. Par courrier du 4 septembre 2003, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a informé les locataires de ce que la bailleresse souhaitait rénover l'immeuble en entreprenant des travaux consistant en l'installation du chauffage central, avec passage des colonnes de chauffe dans les appartements, la pose de radiateurs, la distribution d'eau chaude depuis la chaufferie commune, la réfection de l'enveloppe du bâtiment et l'installation d'un ascenseur. Le loyer serait augmenté une fois les travaux exécutés.

c. A la suite d'une contestation d'une majoration de loyer notifiée par la bailleresse le 30 octobre 2006, le loyer a été fixé par accord passé entre les parties le 30 mars 2007 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, à 15'456 fr. par an, hors charges, du 1er juillet 2007 au 31 décembre 2008, et à 16'128 fr. du 1er janvier 2009 au 30 juin 2010. Le bail a simultanément été prorogé au 30 juin 2010 et s'est renouvelé par la suite tacitement d'année en année.

d. La bailleresse s'est engagée à exécuter des travaux de rénovation de la salle de bain (pose de catelles jusqu'au plafond), de réfection de la peinture des plafonds et murs de la cuisine et de la chambre à coucher, d'ici fin mai 2007.

e. La régie a visité le logement le 2 mai 2007 afin de planifier les travaux.

Le lendemain, le locataire lui a demandé si l'appartement serait habitable pendant la durée des travaux de trois semaines et le cas échéant, quelles mesures étaient prévues pour son relogement et celui de son épouse. En effet, durant la visite de la veille, son épouse avait été informée de ce que plusieurs pièces devraient être vidées pendant la durée des travaux.

Le 5 mai 2007, le locataire a relancé la régie, en précisant que son épouse et lui-même ne pourraient pas être logés ailleurs pendant les travaux qui devaient commencer le lundi suivant. Il demandait à ce que la date de ces travaux soit différée afin que des mesures puissent être prises pour permettre leur relogement.

Par courriers des 8 et 29 mai 2007, la régie a répondu que les travaux ne rendraient pas l'appartement inhabitable, seule la salle de bain devant être

inutilisable durant trois semaines. Durant ce laps de temps, les locataires bénéficieraient cependant d'un point d'eau et d'un WC. Elle demandé la fixation d'un nouveau jour de début des travaux et rappelé qu'un mois de loyer gratuit avait été accordé aux locataires en raison de ces mêmes travaux.

Le 11 juin 2007, le locataire a pris note du fait que l'appartement ne serait pas inhabitable et proposé le 18 juin 2007 comme jour de début des travaux.

Le 14 juin 2007, la régie a répondu que le laps de temps pour contacter les entreprises était trop court et proposé un rendez-vous le 20 juin, rendez-vous reporté ensuite au 27 juin 2007 par courrier du 21 juin 2007.

Le 2 juillet 2007, le locataire s'est plaint à la régie de l'attitude de D_____, administrateur de la société bailleresse, habitant l'immeuble. Plusieurs rendez-vous n'avaient pas été honorés par la régie ou les corps de métier. Il demandait à ce que les travaux soient effectués par des personnes respectueuses et à ne plus avoir à traiter avec D_____.

Le 5 juillet 2007, la régie a répondu favorablement au locataire. Elle lui a ensuite écrit à plusieurs reprises pour fixer la date des travaux.

Le 31 août 2007, la régie a indiqué aux locataires qu'elle avait annulé l'intervention de différentes entreprises du fait que l'une d'elle avait attendu des heures qu'ils se présentent au rendez-vous fixé sur place.

Le 4 septembre 2007, le locataire a informé la régie que les corps de métier qui devaient intervenir ne s'étaient pas présentés ni pour en effectuer, ni pour agender les travaux. Il demandait que lui soit transmise la planification des travaux et que les entreprises soient invitées à prendre contact avec lui et son épouse pour fixer leurs heures de présence et permettre l'accès à leur appartement.

f. Par courrier du 13 novembre 2009, les locataires ont été mis en demeure de respecter leur devoir de diligence et les égards envers leurs voisins, suite à une plainte de D_____ au sujet du bruit intempestif créé après différents claquements de leur porte d'entrée.

g. La bailleresse a résilié le bail par avis officiel du 8 mars 2011, pour sous-location non autorisée.

Par jugement JTBL/152/2014 du 11 février 2014, le Tribunal a constaté l'inefficacité du congé, dans la mesure où la bailleresse n'avait pas pu démontrer l'existence de la sous-location.

h. Le 12 septembre 2012, un courrier a été adressé aux locataires pour leur fixer un délai afin de fixer un rendez-vous avec l'entreprise chargée de changer leur

porte d'entrée, car malgré plusieurs avis laissés sur leur porte et dans leur boîte aux lettres, ils n'avaient pas pris contact.

i. Le 14 juin 2016, le conseil de la bailleresse a écrit au locataire pour faire suite à une plainte de ce dernier formulée au sujet de l'installation d'une caméra de surveillance. Il a justifié cette installation par divers cambriolages survenus dans l'immeuble.

j. Par avis officiels du 21 juin 2017, envoyés au locataire et à son épouse, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 juin 2018.

k. Par requête déposée le 11 juillet 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée durant l'audience du 18 septembre 2017 et portée devant le Tribunal le 18 octobre 2017, les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, avec adaptation du loyer en fonction de l'évolution des critères relatifs pour toute la durée de la prolongation de bail et à l'octroi de l'autorisation de restituer les lieux en tout temps avec un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois durant la prolongation de bail.

l. Par courrier du 11 juillet 2017, le conseil des locataires a sollicité le motif de la résiliation.

Ce motif lui a été communiqué par courrier du 10 août 2017 du conseil de la bailleresse, à savoir l'intention de faire des travaux de rénovation dans l'appartement vétuste et plus aux normes en matière de sécurité et d'électricité.

m. Par mémoire réponse du 8 décembre 2017, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal valide le congé et déboute les locataires de toutes leurs conclusions.

Elle a allégué que les travaux envisagés consistaient en la réfection intérieure complète des peintures, des carrelages, des boiseries, de la salle de bain, de la cuisine et en la pose d'isolation thermique et acoustique dans tout l'appartement. La présence des locataires dans l'appartement pendant les travaux en entraverait l'exécution et prolongerait considérablement leur durée. Des entreprises avaient déjà été mises en œuvre afin notamment d'établir un diagnostic amiante. Le dossier des travaux en était au stade de la préparation du dossier d'autorisation de construire. La régie avait tenté de joindre les locataires pendant trois semaines pour fixer un rendez-vous pour la venue d'une entreprise dans l'appartement. Elle avait finalement envoyé un courrier recommandé, resté sans réponse des locataires. Ces derniers s'étaient opposés à ce que des photographies de l'appartement soient prises afin de les annexer à la demande d'autorisation de construire. Plusieurs courriers avaient été échangés pour fixer le rendez-vous.

A l'appui de ses allégations, la bailleresse a produit des devis de l'entreprise de béton armé, maçonnerie et carrelage, datés du 30 octobre 2017, de l'entreprise I_____ Sàrl du 6 octobre 2017, de l'entreprise J_____ SA du 11 octobre 2017 et de K_____ Sàrl du 23 octobre 2017.

n. Lors de l'audience du Tribunal du 23 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les locataires ont déposé un chargé de pièces complémentaire et déclaré que certains travaux avaient déjà été effectués et que les autres n'exigeaient pas leur départ de l'appartement. Les pièces déposées étaient des photographies de l'appartement prises le 18 janvier 2018 et des échanges de courriers avec la régie.

D_____ a déclaré qu'il avait acquis l'immeuble en 1999. Son projet de rénovation datait de l'acquisition et il avait depuis procédé à la rénovation de tous les appartements de l'immeuble, à l'exception de celui des demandeurs. L'électricité devait être refaite. La salle de bain était encore branchée à une ancienne colonne d'eau qui devait être supprimée. Des problèmes d'acoustique devaient être réglés. Les fenêtres avaient été changées mais il fallait procéder à l'isolation. La réfection complète de la cuisine et des sanitaires était également projetée. Les travaux visés par l'accord trouvé en 2007 devant la Commission n'avaient jamais pu être effectués, car les locataires n'avaient jamais laissé les entreprises accéder à leur logement. S'agissant des autres appartements de l'immeuble, les travaux avaient été effectués lors de la vacance des locataires. Les travaux de réfection intérieure n'avaient pas été exécutés en présence des locataires. Seule l'installation du chauffage et des colonnes avait pu être faite avec des locataires en place. Les travaux envisagés devaient durer entre deux et trois mois. Il avait sans doute contacté les entreprises durant l'été. La demande d'autorisation de construire n'avait pas encore été déposée car il manquait les photographies de l'appartement. Il n'avait pas pris contact avec les locataires au sujet des travaux avant la résiliation.

Le conseil de la bailleresse a précisé qu'il y avait une trentaine d'appartements dans lesquels les mêmes entreprises travaillaient. Les devis étaient plus ou moins standards.

La locataire a déclaré qu'il y avait eu des malentendus avec les entreprises relativement à l'accord intervenu en conciliation en 2007. A la suite de ces malentendus, ils n'avaient plus eu de nouvelles de la bailleresse. Les travaux de rénovation des WC avaient été effectués en 2002. Le câblage pour la télévision avait été fait en 2007 ou 2008. Le tableau électrique avait déjà été changé. Les travaux sur les embrasures des fenêtres avaient également déjà été effectués. Avant 2006, d'importants travaux avaient déjà été entrepris dans l'immeuble, travaux listés dans le courrier de la régie du 4 septembre 2003. Elle-même et son époux avaient eux-mêmes effectués des travaux dans l'appartement, notamment

dans la cuisine, la salle de bain et au niveau des peintures. Selon elle, les travaux dans les autres appartements avaient eu lieu en présence des locataires. Elle-même et son époux n'avaient jamais reçu d'entreprises mandatées par la régie avant de recevoir le congé. Elle avait elle-même contacté l'entreprise pour les prélèvements d'amiante, son intervention ayant eu lieu le 12 décembre 2017. Elle-même et son époux avaient une relation difficile avec D_____ qui habitait le même immeuble et qui à l'issue de la procédure de contestation de congé leur avait dit qu'ils allaient partir de toute façon.

D_____ a précisé que les contrecœurs des fenêtres n'avaient pas été isolés, ce qui impliquait le démontage des radiateurs. Les travaux déjà effectués concernaient l'installation des nouvelles colonnes mais certains appartements, dont celui des demandeurs, étaient encore raccordés aux anciennes colonnes qui allaient être supprimées. S'agissant de la visite de l'appartement pour le contrôle amiante, ce n'était qu'à la suite de nombreux appels et d'un courrier recommandé de la régie que la visite avait pu être organisée. Lors de cette visite, les locataires avaient refusé que le représentant de la régie prenne des photographies de l'appartement pour le dépôt de la demande d'autorisation de construire et un nouveau rendez-vous avait dû être fixé. Il avait lui-même été insulté par les locataires et avait subi des voies de fait.

Les locataires ont contesté les faits allégués relativement à la visite du contrôle amiante, les insultes et les voies de fait mais confirmé leur refus au sujet des photographies.

Le locataire a déclaré que lui-même et son épouse étaient d'accord de laisser libre l'appartement pour la période des travaux, ayant la possibilité de s'arranger pour deux ou trois mois. Ils avaient une maison en France mais elle était difficilement habitable. Il savait que deux locataires avaient vu leur bail résilié en raison de leur mésentente en lien avec D_____. Il était lui-même âgé de 71 ans et travaillait encore, son lieu de travail se situant à cinq minutes à vélo de son logement.

o. Le 13 février 2017, la bailleresse a déposé des observations et pièces complémentaires, notamment des photographies dont il ressort que l'appartement des locataires est dans un bon état d'entretien. Elle a allégué que les travaux entrepris dans les WC en 2002 concernaient principalement des conduites et des tuyaux, ce qu'attestaient les rapports d'entreprises à ce sujet. Concernant l'état général de l'appartement, elle a produit la demande en contestation de la majoration de loyer dans laquelle le locataire soutenait avoir entretenu lui-même l'appartement et déplorait l'état général de ce dernier. Elle a enfin produit la demande d'autorisation de construire, laquelle n'avait pu être déposée que récemment dès lors que la régie n'avait pu prendre de photographies de l'appartement.

Cette demande porte sur des travaux de rénovation des lieux, d'inversion d'une chambre avec la cuisine, avec création d'une ouverture entre le séjour et la cuisine, travaux correspondant aux devis établis en octobre 2017.

p. Lors de l'audience du 20 février 2018, L_____, en charge de la gérance administrative de l'immeuble, a déclaré que le bail avait été résilié car des travaux importants de rénovation complète de l'appartement étaient prévus. Ces travaux étaient planifiés depuis longtemps et l'appartement des demandeurs était le dernier à devoir être rénové. Les travaux devaient durer entre trois et quatre mois et ne pouvaient être exécutés en présence des locataires. Il s'agissait de rénover complètement le système électrique qui n'était plus aux normes, les carrelages, les faïences, les canalisations. Lors de la rénovation des autres appartements, les occupants n'étaient pas présents. Le projet de rénovation avait été évoqué avec le propriétaire quelques mois avant l'envoi de la résiliation mais le projet était envisagé depuis longtemps, ce dont les locataires avaient été informés en 2007. A l'époque, ces travaux n'avaient pas pu être effectués et auraient dû l'être sans la présence des locataires. Elle ne savait pas si l'ampleur des travaux était la même aujourd'hui. Il y avait eu d'autres résiliations dans l'immeuble pour le même motif. Il n'y avait pas eu de travaux de cette ampleur en présence des occupants. Elle n'était pas au courant d'éventuelles rocades dans l'immeuble pendant la rénovation des appartements. Elle avait toujours eu du mal à entrer en contact avec les demandeurs et à accéder à leur appartement pour faire les devis.

M_____, travaillant pour l'entreprise de béton armé, maçonnerie et carrelage ayant effectué des rénovations dans l'immeuble, a déclaré que les rénovations des appartements avaient été faites au fur et à mesure. Il avait établi un devis pour la rénovation de l'appartement en cause, devis qui datait d'avant le 30 octobre 2017 et qui avait été demandé un mois avant. Il s'agissait de percer les murs, de changer le carrelage, de démolir les chapes et de refaire la peinture. Ces travaux prenaient environ un mois et il était exclu de les réaliser en présence des locataires. L'appartement devait être complètement vide. Les autres rénovations dans l'immeuble avaient toujours été faites dans des appartements vides.

N_____, administrateur de I_____ Sàrl, a déclaré que son entreprise était intervenue pour la mise aux normes du système électrique dans l'immeuble. Il n'avait pas été contacté récemment pour un nouveau devis mais en général, un devis était établi une semaine après la demande. Le système électrique n'était plus aux normes car il y avait encore des fils en coton, ce qui était prohibé aujourd'hui. Les travaux devisés impliquaient de couper l'électricité pendant un certain temps. Ce type de travaux s'étendait sur deux semaines au minimum et il fallait compter sur les interactions avec les autres corps de métier. Il était envisageable de faire les travaux en présence des locataires dans de grands appartements mais cela était "un enfer" pour eux car il fallait déplacer les meubles et qu'il y avait de la poussière. Il était toutefois possible de procéder par étapes, en coupant l'électricité par pièce.

Concernant l'appartement en cause, il n'y avait qu'un seul fusible si bien que tout devait être déconnecté. Après avoir relu le descriptif, il constatait qu'il y avait un deuxième tableau électrique avec deux autres disjoncteurs.

O_____, entrepreneur dans le sanitaire auprès de la société J_____ SA, a déclaré qu'il était intervenu dans l'immeuble à plusieurs reprises, notamment pour le remplacement des colonnes et la réfection des salles de bain. Il n'avait pas visité l'appartement pour établir un devis mais il connaissait l'immeuble et les appartements étaient identiques. Il fallait compter quinze jours pour l'établissement d'un devis et entre quinze jours et trois semaines pour la rénovation d'une salle de bain. Il était possible que les locataires soient présents dans les locaux, un point d'eau et un WC étant laissés à disposition des locataires, mais ceux-ci devaient être souples.

P_____, travaillant auprès de K_____ Sàrl, a déclaré qu'il était intervenu dans l'immeuble, y ayant lui-même ses locaux. Il n'avait jamais pu accéder à l'appartement des demandeurs et avait établi le devis sur la base de plans. Le devis devait avoir été demandé deux ou trois mois avant son établissement. Il avait essayé d'accéder à l'appartement à deux reprises par le passé, en vain. Une intervention sur les fenêtres avait eu lieu dans l'appartement il y avait plus de treize ans.

Le conseil de la bailleresse a confirmé que des travaux avaient été effectués dans les appartements de deux autres locataires qui s'étaient absentés et avaient pu réintégrer leur logement à la fin des travaux. Le conseil des locataires a alors déclaré que dans ces circonstances, ils renonçaient à l'audition des voisins E_____ et Q_____.

Les parties ont déposé de nouvelles pièces. Les locataires ont produit des photographies de leur logement qui démontre un bon état d'entretien. La bailleresse a produit des échanges de courriers avec le DALE, dont il ressort qu'elle a indiqué avoir trouvé des aménagements avec de nombreux locataires qui avaient été relogés dans l'immeuble et avaient pu réintégrer leur logement après travaux et que les demandeurs étaient intervenus dans la procédure administrative, notamment pour signaler la violation de l'art. 43 LDTR.

q. Le 6 mars 2018, les locataires ont déposé des observations soulignant que leur attitude n'était pas obstructionniste. Des entreprises avaient pu intervenir chez eux dès 2002. Les conduites de gaz et le WC avaient été remplacés, la porte palière changée, les vitrages de l'appartement refaits, ainsi que diverses installations sanitaires, et le diagnostic amiante avait été opéré. Quant aux photographies de l'appartement, ils jugeaient qu'elles étaient inutiles au dépôt de la demande d'autorisation de construire. Dans tous les cas, le reportage photographique avait pu être fait. Le retard pris dans l'exécution des travaux était dû au comportement

de D_____. Plusieurs entreprises étaient intervenues en 2017 pour réparer la sonnette de la porte d'entrée et une fenêtre de la cuisine, contrôler les écoulements et la colonne de la cuisine, de même que la soupape de la salle de bain, ce qu'attestaient les bons d'intervention produits.

r. Par ordonnance du 21 mars 2018, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves, jugeant, par appréciation anticipée, que les mesures d'instruction encore sollicitées par les locataires n'étaient pas pertinentes.

s. Par plaidoiries finales écrites du 17 avril 2018, les locataires ont persisté dans leurs conclusions, sollicitant toujours une inspection locale et chiffrant la réduction de loyer pendant la période de prolongation de bail à 15,25%, soit un loyer fixé à 13'668 fr. par an, hors charges.

t. Par mémoire de plaidoiries finales du même jour, la bailleresse a également persisté dans ses conclusions.

u. Les 2 et 18 mai 2018, locataires et bailleresse ont adressé au Tribunal des répliques spontanées.

v. Par jugement JTBL/758/2018 du 29 août 2018, le Tribunal a validé le congé, accordé une unique prolongation de bail de deux ans aux locataires, échéant au 30 juin 2020, fixé le loyer mensuel à 1'139 fr., hors charges, pour la durée de la prolongation de bail, à compter du 1er juillet 2018, condamné la bailleresse à verser aux locataires le trop-perçu de loyer en découlant et autorisé ces derniers à restituer l'appartement en tout temps durant le délai de prolongation, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

w. Sur appel des locataires, la Cour a, par arrêt ACJC/1024/2019 du 8 juillet 2019, annulé le jugement précité et renvoyé la cause au Tribunal pour nouvelle décision au sens des considérants. Elle a fait droit à l'argument des locataires relatif à la violation de leur droit d'être entendus, dès lors que l'écriture de la bailleresse du 18 mai 2018, prise en considération dans le jugement, ne leur avait pas été transmise.

x. Le Tribunal a transmis l'écriture précitée aux locataires le 27 septembre 2019, indiquant que la cause serait retenue à juger à l'issue d'un délai de quinze jours à dater de cette notification.

y. Le 16 octobre 2019, les locataires ont déposé au Tribunal une réplique spontanée assortie de nouvelles pièces, visant notamment à démontrer leur bonne foi quant à l'accès à leur logement laissé aux entreprises pour exécuter divers travaux entre 2004 et 2007. Ils ont allégué des faits nouveaux survenus postérieurement au prononcé du jugement du 29 août 2018 ou nouvellement appris par eux. En particulier, ils invoquaient le classement par le DALE de la

demande d'autorisation de construire en date du 20 juillet 2018, la bailleresse ayant renoncé à poursuivre la procédure, selon information transmise par F_____, de l'Office des autorisations de construire. Se fondant sur les pièces nouvellement produites, ils ont soutenu que le projet de la bailleresse était d'emblée illusoire, en tant qu'il prévoyait la transformation de l'appartement plutôt que sa rénovation, et que la demande d'autorisation de construire n'avait été déposée que pour les besoins de la cause. Ils ont prétendu que la bailleresse avait fait des déclarations fallacieuses lorsqu'elle avait affirmé en audience que les locataires voisins s'étaient absentés durant l'exécution des travaux semblables à ceux qui devaient être exécutés chez eux, ce qu'ils avaient appris depuis peu par leurs voisins. Sur la base de ces nouveaux éléments, ils sollicitaient la réouverture de l'instruction, l'apport du dossier de procédure administrative, une inspection locale dans leur logement ainsi que dans celui des époux E_____, l'audition de ces derniers comme témoins ainsi que celle de F_____.

z. Ces écritures ont été transmises à la bailleresse par pli du 18 octobre 2019.

aa. Par courrier du 18 novembre 2019, la bailleresse a contesté le droit des locataires de recommencer un procès déjà instruit. Elle a confirmé sa volonté d'effectuer des travaux, dictés par la vétusté de l'appartement, tout en relevant que le classement de l'autorisation de construire était le résultat de complications générées par les locataires.

bb. Par courrier du 4 décembre 2019, communiqué le lendemain à la bailleresse, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la détermination de la bailleresse, celle-ci étant intervenue plus de dix jours après leurs dernières écritures. Ils contestaient au surplus les faits allégués.

La cause a ensuite 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. 271ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par

l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel de l'objet litigieux, charges comprises, s'élève à 16'128 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al.1 CPC, en tenant compte de la suspension de délai de l'art. 145 al. 1 let. c CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits de sorte que 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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

1.4 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).

2. Les appelants ont produit de nouvelles pièces.

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'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, de sorte qu'ils sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. En premier lieu, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus, ainsi que leur droit à la preuve, en refusant d'ordonner un transport sur place, l'apport de la procédure administrative interrompue par la bailleresse auprès du DALE, l'audition des témoins E_____ et F_____, et concluent, à nouveau en appel, à ce que la Cour ordonne ces mesures d'instruction.

3.1 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 influer 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 1er 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 1er 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*).

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).

3.2 En l'espèce, la conclusion tendant à ce que le Tribunal, ou la Cour, procède à une inspection locale de la chose louée doit être rejetée du fait que le moyen de preuve n'est pas de nature à influer sur le sort du litige. En effet, une telle inspection ne serait pas susceptible d'amener des éléments qui ne figurent pas déjà au dossier.

Il n'y a pas non plus lieu d'ordonner l'apport de la procédure administrative d'octroi de l'autorisation de construire interrompue par l'intimée, dans la mesure où son contenu ne pourrait servir qu'à émettre des hypothèses quant au caractère réalisable ou non du projet de travaux de l'intimée. La procédure n'ayant pas été menée jusqu'au bout, aucune décision définitive n'a été prise par le département cantonal compétent.

Pour les mêmes motifs, l'audition du témoin F_____ n'apporterait pas plus d'éléments pertinents pour l'issue du litige. La question relative au retrait de la demande d'autorisation de construire et de son éventuel impact sur l'issue du litige sera examinée ci-après.

Enfin, dans la mesure où les appelants allèguent eux-mêmes que les travaux finalement effectués dans l'appartement des époux E_____ ne sont pas identiques à ceux sur lesquels portait la demande d'autorisation de construire de la bailleresse pour leur appartement, l'audition de ces voisins n'apporterait pas non plus d'éléments déterminants quant à l'issue du litige, quand bien même ils seraient restés dans leur logement durant l'exécution des travaux.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté les conclusions des appelants portant sur les mesures d'instruction complémentaires précitées. Il n'y a donc pas lieu d'y procéder en appel.

4. **4.1** Les appelants font valoir un deuxième grief portant sur la constatation des faits, telle qu'opérée par le Tribunal, qu'ils désignent comme imprécise et incomplète.

Ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir retenu leurs allégués et les pièces produites relativement au caractère irréalisable car non autorisable du projet de travaux invoqué par la bailleresse à l'appui du congé. Selon eux, ledit projet, en ce qu'il portait notamment sur une permutation de la cuisine et d'une chambre, n'aurait pas pu être autorisé. Par ailleurs, les travaux entrepris chez les voisins, notamment les époux E_____, n'avaient pas intégré une telle permutation et avaient été exécutés en la présence des locataires, ce que le Tribunal n'avait pas retenu.

Les appelants contestent par ailleurs certains faits retenus à tort selon eux par le Tribunal, à savoir le fait que leur maison située sur France serait inhabitable et ne leur permettrait pas de s'y loger durant la durée prévue des travaux dans leur appartement, le fait que les travaux qui ont motivé le congé litigieux soient les mêmes que ceux dont ils avaient été informés en 2007, ainsi que le caractère vétuste du logement qu'ils ont eux-mêmes entretenu et rénové, ce qui rendrait inutile toute une partie des travaux envisagés. Aussi, le motif du congé se révélait être un prétexte, ce qui devait conduire à son annulation.

4.2 Dans la mesure où elle dispose du pouvoir de revoir les faits en appel, la Cour prendra en considération les allégués des appelants portant sur la constatation des faits opérée par le Tribunal au fur et à mesure des développements qui suivent sur la question de fond, à savoir la validité du congé.

5. Le troisième grief des appelants vise l'application de l'art. 271 CO. Ils soutiennent que le congé notifié le 21 juin 2017 l'a été sur la base d'un motif mensonger, soit d'un prétexte, et doit partant être annulé.

5.1 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : 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;
cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). Dans ce cadre, le motif de la résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fausse est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités).

Le but de la règlementation des art. 271-271a CO 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 (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien 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_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 consid. 2.3; 4A_64/2010 consid. 2.2). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2; 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie et qui doit motiver le congé a seulement le devoir de collaborer 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.; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

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 décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

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).

Si le locataire quitte les lieux durant les travaux pour ne réintégrer l'appartement qu'une fois les travaux terminés, la réalisation des travaux n'est pas rendue plus compliquée; dans une telle situation, la question d'un congé abusif peut se poser. Mais il convient de se référer à la situation prévalant au moment du congé pour déterminer s'il est abusif. Un congé abusif ne se conçoit dès lors que si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le moment venu, le locataire irait se loger ailleurs le temps que les travaux soient terminés. Il faut d'une part que le locataire ait pris l'engagement avant la résiliation; un engagement ultérieur ne saurait a posteriori transformer un congé licite en un congé abusif. Il faut d'autre part que l'engagement soit sérieux; on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire, sauf à rendre illusoire la possibilité de résilier le bail en vue de procéder à des travaux importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 4.2).

Le propriétaire n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent indispensables et urgents pour agir. La volonté déclarée d'entreprendre des travaux qui ne sont objectivement pas nécessaires peut éventuellement être l'un des indices que le motif invoqué n'est pas le vrai motif. Mais il appartient alors au locataire de l'alléguer et de le démontrer - cas échéant avec la collaboration du bailleur. En revanche, il revient au bailleur de prouver que les travaux sont urgents dans la mesure où il entend s'opposer à une demande de prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.3).

5.2 En l'espèce, le motif invoqué à l'appui du congé notifié le 21 juin 2017 réside dans la volonté de l'intimée d'effectuer d'importants travaux dans l'appartement des appelants, ce qui leur a été indiqué dès le début de la procédure.

Les appelants remettent en question la réalité de cette volonté. Ils soutiennent que le projet de travaux, en ce qu'il impliquait une permutation de pièces et l'ouverture de la cuisine n'aurait jamais pu être autorisé par le DALE. Cette impossibilité objective rendait le projet de l'intimée illusoire, ce dont celle-ci était consciente puisqu'elle a retiré sa demande d'autorisation de construire.

L'intimée a en effet renoncé à sa demande d'autorisation de construire telle que déposée en février 2018 et n'a pas formé de nouvelle demande depuis ce retrait intervenu en novembre 2018. Les parties s'opposent sur les raisons qui ont conduit la précitée à renoncer à sa demande d'autorisation de construire. Cela étant, on ne peut pas tirer de cette renonciation le fait que l'intimée aurait convenu du caractère illusoire de son projet, ni que sa volonté de faire exécuter des travaux de rénovation importants était mensongère.

Le caractère non réalisable d'une partie du projet de travaux de l'intimée, à savoir la permutation de deux pièces et l'ouverture de la cuisine n'impliquait pas que l'autorisation de construire n'aurait pas pu lui être délivrée si elle avait renoncé à la partie des travaux envisagés qui se serait avérée non autorisable.

Son retrait de la demande initiale d'autorisation de construire ne démontre pas en soi qu'elle n'avait pas l'intention d'entreprendre d'importants travaux de rénovation dans l'appartement lors de la notification du congé. Au contraire, cette volonté est corroborée par le fait que le dernier appartement de l'immeuble à ne pas avoir subi les travaux en question est celui des appelants, ce que ces derniers n'ont pas contesté.

En outre, la décision relative au type de travaux de rénovation à entreprendre appartient à l'intimée, selon la jurisprudence rappelée plus haut. En ce qui concerne la demande d'autorisation de construire, elle comprenait en tous cas la réfection des menuiseries et la pose d'un nouvel agencement de cuisine, la réfection complète des installations électriques, la réfection complète des installations sanitaires, la réfection des carrelages de la cuisine et de la salle de bain et la réfection complète des peintures.

Les différents témoins entendus par le Tribunal ont confirmé la réalité et la qualité des travaux entrepris dans les différents appartements de l'immeuble et des devis établis en ce qui concerne le logement des appelants. Ces témoins de même que les pièces produites permettent de retenir que les travaux qui ont motivé le congé litigieux ne sont pas les mêmes que ceux dont les locataires avaient été informés en 2007; ils en sont en partie les suites (raccordement de colonnes).

Les représentants des divers corps de métier qui ont été auditionnés ont indiqué que les mêmes travaux de rénovation étaient entrepris depuis de nombreuses années dans les différents logements. Ils ont également déclaré que la présence des locataires durant ce type de travaux était parfois possible – sauf pour les travaux de chapes qui devaient durer un mois, mais avec des nuisances qui impliquaient qu'ils devaient faire preuve de souplesse. Il a également été confirmé que les travaux avaient été exécutés dans différents logements lors de vacance des locataires, voire de rocades lorsque des appartements étaient libres.

Le fait que les travaux entrepris chez les voisins, notamment les époux E_____, n'aient pas intégré de permutation de pièces et aient été exécutés en la présence des locataires n'est pas déterminant pour l'issue du litige, comme constaté plus haut
(cf. consid. 3.2). Ce fait n'est en effet pas de nature à établir que la volonté de faire partir les appelants n'est pas véritablement fondée sur l'intention de la bailleresse d'effectuer d'importants travaux dans leur logement. Tout au plus peut-il constituer un indice du fait que la bailleresse n'a pas souhaité traiter de la même manière les appelants et leurs voisins.

Le fait que le locataire ait déclaré en audience que leur maison située sur France serait difficilement habitable n'est pas déterminant pour admettre un refus de leur part de quitter les lieux ou d'aller s'y loger durant la durée prévue des travaux dans leur appartement. Toutefois, il n'est pas contestable que les rapports que les appelants ont entretenus depuis au moins 2007 avec l'administrateur de la société bailleresse, de même qu'avec la régie, n'étaient pas exempts de conflits. Bien qu'on ne puisse tenir pour établi que les locataires ont toujours été à l'origine des difficultés rencontrées, force est de constater, à teneur des nombreux échanges de correspondance produits, qu'ils ne font pas preuve d'une souplesse particulière lorsqu'il s'agit de faciliter l'accès à leur logement en vue de l'exécution de travaux ou de toute autre démarche.

Il apparaît ainsi compréhensible que l'intimée n'ait pas pris contact avec eux pour leur demander s'il leur était possible de quitter les lieux pendant plusieurs semaines en vue de l'exécution des travaux projetés, avant l'envoi de la résiliation. On ne peut pas tenir pour acquis que les locataires auraient garanti de quitter leur logement pour faciliter les travaux, ce qui est pourtant la condition requise par la jurisprudence fédérale pour considérer que les locataires ne vont pas rendre plus difficile l'exécution des travaux.

Enfin, les appelants font valoir que les travaux ne sont ni nécessaires ni urgents. Ils contestent le caractère vétuste du logement qu'ils ont eux-mêmes entretenu et rénové. A teneur dossier et des photographies produites, il est avéré que l'appartement a bien été entretenu par les locataires depuis de nombreuses années.

Toutefois, l'intimée ne saurait se voir contester le droit de remettre en état les installations électriques qui, bien qu'un deuxième tableau ait été installé, comprend des fils anciens en coton, ce qui est un danger en matière de sécurité. Le devis produit, établi en 2017, corrobore la volonté de la bailleresse de procéder à l'intégralité de la réfection des installations électriques de toutes les pièces de l'appartement. Ces travaux d'électricité peuvent en tous les cas être considérés comme nécessaires.

Au vu de toutes les circonstances de l'espèce rappelées ci-dessus, on ne peut pas retenir que la volonté d'effectuer d'importants travaux de rénovation dans l'appartement, plus facilement réalisables sans la présence des appelants, était un prétexte lors de la notification de la résiliation. Le fait que l'intimée dispose d'autres motifs de mettre un terme aux rapports contractuels, du fait de la mésentente entre les appelants et son administrateur, ne permet pas, au vu de toutes les considérations ci-dessus, de nier la réalité du motif invoqué à l'appui du congé.

Dès lors que les appelants ont échoué à prouver que le motif du congé constituait un prétexte, une annulation du congé fondée sur l'art. 271 al. 1 CO n'entre pas en considération.

Le jugement du Tribunal sera confirmé sur ce point (ch. 2 du dispositif).

6. Reste dès lors à examiner si les locataires sont en droit d'obtenir une prolongation de bail plus importante que celle qui leur a été octroyée par le Tribunal, soit pour la durée maximale de quatre ans, ainsi qu'ils le prétendent.

6.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

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 (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit de locaux d'habitation, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art.

272b al. 1 CO). 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).

Le besoin urgent du bailleur n'est qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. En particulier, l'urgence de ce besoin doit être prise en considération pour statuer tant sur le principe que sur la durée de la prolongation (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1).

6.2 En l'espèce, lors de la résiliation du 21 juin 2017, les appelants occupaient le logement litigieux depuis 27 ans. Il s'agit donc d'un bail de longue durée.

L'appelant est actuellement âgé de 73 ans et travaille encore, à proximité de son logement. On ne connaît pas la situation socio-économique des appelants, faute de précisions dans leurs allégués et de pièces produites. Ces derniers ont par ailleurs expliqué l'absence de recherches de solution de relogement par l'incertitude de la situation, liée aux aléas de la procédure.

Quant à l'intimée, elle a abandonné, au moins momentanément, son projet de travaux. Elle ne se trouve donc pas dans une situation d'urgence.

Au vu des éléments qui précèdent, la prolongation sollicitée de quatre ans, échéant au 30 juin 2022, apparaît disproportionnée. Toutefois, au vu des mêmes éléments, l'unique prolongation de deux ans consentie par le Tribunal n'apparaît pas suffisante.

Une unique prolongation de bail de trois ans, échéant au 30 juin 2021, paraît adéquate pour tenir compte de la situation actuelle de pénurie de logements, de la longue durée du bail, de l'âge du locataire et du défaut d'urgence de l'intimée à récupérer le logement.

Le jugement entrepris sera par conséquent réformé sur ce point (ch. 3 du dispositif).

7. Les autres points du dispositif du jugement n'ayant pas été remis en question (ch. 4 à 6 du dispositif) par les appelants, ils seront confirmés.

8. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 février 2020 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/1247/2019 rendu le 17 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15789/2017-1-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Accorde à B_____ et A_____ une unique prolongation de trois ans, échéant le 30 juin 2021, du bail portant sur l'appartement de cinq pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ (GE).

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.
cf. consid. 1.1