

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16029/2013

ACJC/894/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 5 AOÛT 2015**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 janvier 2015, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle élit domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, c/o \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.08.2015.

---

## **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement du 6 janvier 2015, notifié aux parties le 7 janvier 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié par B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse) le 18 juin 2013 à A\_\_\_\_\_ pour l'appartement de 3,5 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 8, chemin de Grange-Canal, à Chêne-Bourg (chiffre 1 du dispositif), reporté les effets de ce congé au 30 septembre 2013 (ch. 2), accordé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de son bail de deux ans, échéant le 30 septembre 2015 (ch. 3), fixé le loyer mensuel à 433 fr. par mois pour la durée de la prolongation de bail à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2013 (ch. 4), condamné la bailleresse à verser à A\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant à hauteur de 117 fr. par mois, soit, pour la période allant du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 1<sup>er</sup> janvier 2015, une somme totale de 1'872 fr. (ch. 5), autorisé A\_\_\_\_\_ à restituer l'appartement en tout temps, 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).
- b.** Par acte déposé le 6 février 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation du chiffre 3 du dispositif. Elle conclut à ce qu'une prolongation de bail de 4 ans échéant au 30 septembre 2017 lui soit octroyée.
- c.** Dans son mémoire de réponse, la bailleresse conclut au rejet de l'appel.
- d.** Par courrier du greffe de la Cour du 20 avril 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :
- a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE). L'immeuble, dans lequel A\_\_\_\_\_ vit depuis 18 ans, comporte deux étages et des combles.
- b.** Par avis de résiliation du 18 juin 2013, la bailleresse, sous la plume de la régie D\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie), a signifié à A\_\_\_\_\_ son congé pour le 31 juillet 2013 au motif qu'une requête en autorisation d'aménager l'immeuble serait prochainement déposée.
- c.** Par courrier adressé le 8 juillet 2013 au Département de l'Urbanisme (actuel DALE, ci-après : le Département), l'architecte de la bailleresse a formé une demande d'autorisation de construire portant sur l'immeuble où se trouve l'appartement. La demande portait sur la rénovation des façades, la remise à niveau technique des appartements existants, et l'aménagement de deux appartements dans les combles.

**d.** L'immeuble en question est inclus dans le plan localisé de quartier n° 1\_\_\_\_\_ (ci-après : le PLQ). Celui-ci prévoit la construction de 5 immeubles d'activités/logement dans le quartier et le maintien de l'immeuble concerné ainsi que de l'immeuble voisin, tous deux protégés et inscrits à l'inventaire.

**e.** A\_\_\_\_\_ a contesté en temps utile le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**f.** Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 18 octobre 2013.

A\_\_\_\_\_ a principalement conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail de 4 ans échéant au 30 septembre 2017, à une diminution de son loyer à 414 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2013, et à ce que le Tribunal l'autorise à restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Elle a notamment fait valoir le fait que les travaux pouvaient être effectués en sa présence.

Pour sa part, la bailleuse a conclu à la validité du congé, admettant que celui-ci prenne effet au 30 septembre 2013. Elle a notamment allégué que le projet de réhabilitation de l'immeuble, qui datait d'au moins un an, visait la réhabilitation complète de l'immeuble et nécessitait le départ des locataires.

**g.** Lors de l'audience de débats principaux du 4 mars 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions devant le Tribunal.

La régie a déclaré pouvoir obtenir une autorisation définitive dans les deux à trois mois, précisant avoir l'obligation d'effectuer les transformations visées par cette autorisation. Il s'agissait en effet d'un immeuble du 19<sup>ème</sup> siècle classé par l'Etat, car étant un des derniers immeubles du hameau de Grange-Canal. Il n'était absolument pas possible que A\_\_\_\_\_ demeure dans son appartement durant les travaux. En effet, les travaux de rénovation et de transformation allaient être importants : outre l'aménagement des combles, la totalité des cuisines, des salles de bain et des écoulements seraient refaits.

S'agissant de sa situation financière, A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir été longtemps sans emploi suite à des problèmes de santé. Elle travaillait pour le GIAP à hauteur de 23.75 % et gagnait 1'952 fr. 80 nets par mois. Au surplus, elle était aidée par l'Hospice général et avait reçu à ce titre 535 fr. 80 pour le mois de février 2014. Elle était toutefois en formation et espérait pouvoir augmenter son temps de travail à 50 %.

Elle avait entrepris des démarches tant auprès de la Ville de Genève que de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement pour essayer de trouver un appartement mais sans succès.

---

**h.** Selon un certificat médical établi par le Dr C\_\_\_\_\_ le 8 janvier 2014, A\_\_\_\_\_ présentait un haut risque de décompensation physique et psychique en cas de changement d'appartement.

**i.** Lors de l'audience du 15 avril 2014 devant le Tribunal, trois témoins ont été entendus :

L'architecte du projet a confirmé que selon certains plans produits auprès du Département, seule une cloison de l'appartement de la locataire allait être démolie. Cependant, d'autres travaux allaient être effectués : les vitrages allaient être changés, un chauffage central installé et les sanitaires et les cuisines allaient être entièrement refaits ainsi que tous les réseaux (eaux usées, eau chaude et froide, électricité). Les autorisations nécessaires, tant pour les démolitions que pour la rénovation, avaient été demandées auprès du Département. Les parties communes allaient également être rénovées, à savoir : façade, toiture, sous-sol, paliers, circulation verticale (escaliers). A la suite d'un courrier du Département du 20 mars 2014, un projet modifié avait été envoyé début avril 2014; les deux modifications principales concernaient les lucarnes dans les combles à aménager ainsi que les vitrages. Il était imaginable, de manière raisonnable, que l'autorisation de construire soit délivrée en juin 2014. Ensuite, après une phase de consolidation des coûts et des plans de construction, les travaux pourraient débuter en automne. Il paraissait logique que l'immeuble soit vide pour réaliser les travaux car il allait y avoir de longs moments où il n'y aurait ni eau ni électricité, toute la technique devant être refaite à neuf. A cela s'ajoutait le fait que les façades allaient être piquées.

Le technicien de la régie a confirmé que la résiliation du bail de A\_\_\_\_\_ était en lien avec les travaux de rénovation prévus dans l'immeuble. Les travaux prévus étaient des travaux lourds concernant également l'enveloppe de l'immeuble (façades, y compris piquage, embrasure des fenêtres et remplacement des molasses, ainsi que toiture.) C'est pour cette raison que tous les baux avaient été résiliés. Dans les appartements, il était prévu de refaire les peintures, les parquets, les cuisines, les salles de bain, les canalisations sanitaires ainsi que le chauffage et l'électricité. A son avis, il était nécessaire que l'immeuble soit entièrement évacué. Il n'avait jamais effectué des travaux aussi conséquents et entraînant de grosses nuisances (avec par exemple un marteau-piqueur) dans un immeuble où des locataires seraient restés sur place. La moitié des locataires avaient d'ailleurs déjà quitté l'immeuble. Il restait deux autres locataires avec lesquels un accord avait été trouvé en ce sens qu'ils rendraient les clés au moment de l'autorisation de construire définitive.

Le Dr C\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il suivait A\_\_\_\_\_ en tant que rhumatologue depuis 2006, dans un premier temps pour des problèmes physiques. A\_\_\_\_\_ présentant également une certaine fragilité psychique, elle avait consulté un psychiatre et,

suite à cette thérapie, il intervenait lui-même également comme soutien. Actuellement, elle recevait une médication uniquement sur le plan somatique, soit pour soulager ses douleurs. Il a confirmé son certificat médical du 8 janvier 2014, précisant qu'au vu de ses troubles somatiques et de sa labilité sur le plan psychique, sa patiente était à la limite de ce qu'elle pouvait gérer avec la formation qu'elle était sur le point d'entreprendre au GIAP. A son avis, un déménagement, avec le stress que cela entraînerait pour tout le monde mais en particulier pour quelqu'un de plus fragile, lui ferait perdre tous ses repères et risquerait de la faire décompenser. Un déménagement mettrait en péril son travail de reconstruction personnelle.

**j.** Par ordonnance du 17 juin 2014, le Tribunal a suspendu la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure d'autorisation de construire n° DD 106072 en cours auprès du Département.

**k.** L'autorisation de construire a été publiée dans la FAO du 23 septembre 2014, la nature de l'ouvrage étant définie de la manière suivante : "aménagement des combles, lucarnes, rénovation des façades".

**l.** Le 28 octobre 2014, la bailleresse a sollicité la reprise de la procédure, laquelle a été ordonnée par le Tribunal le 31 octobre 2014.

**m.** Lors de l'audience de débats principaux du 9 décembre 2014 devant le Tribunal, le conseil de la bailleresse a indiqué que tant A\_\_\_\_\_ que l'ASLOCA avaient recouru contre l'autorisation de construire en se plaignant du fait que la LDTR n'était pas applicable dans le cas d'espèce et en contestant également l'absence de fixation des loyers. En l'état, l'autorisation de construire n'était donc pas exécutoire.

Le conseil de la bailleresse a précisé que, sur l'ensemble des occupants des huit appartements de l'immeuble, il ne restait plus, à part A\_\_\_\_\_, que le propriétaire de l'immeuble et un autre locataire qui s'était engagé à partir deux semaines après l'entrée en force définitive de l'autorisation de construire, pour autant qu'elle ne soit pas obtenue avant le 31 décembre 2014. Aucun des autres locataires n'avait demandé de pouvoir réintégrer l'immeuble après les travaux.

Quant au conseil de A\_\_\_\_\_, il a relevé que la situation professionnelle et médicale de celle-ci était restée plus ou moins la même, sous réserve de quelques heures de travail supplémentaires.

**n.** Lors de la même audience, le Tribunal a ordonné les plaidoiries finales orales.

Le représentant de A\_\_\_\_\_ a plaidé et indiqué que celle-ci ne contestait plus le caractère réel des rénovations que la bailleresse entendait faire. Il a néanmoins intégralement persisté dans les conclusions prises au nom de A\_\_\_\_\_.

Pour sa part, le conseil de la bailleresse a plaidé et indiqué qu'il ne s'opposait pas à ce qu'une prolongation courte soit accordée, tout en persistant dans ses conclusions pour le surplus.

Le Tribunal a gardé la cause à juger au terme de cette audience.

- C. Dans le jugement entrepris, s'agissant de la prolongation de bail, le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ habitait l'appartement litigieux depuis plus de 18 ans, que sa situation financière était modeste et son état de santé fragile, et que la pénurie de logements à Genève était notoire. Cela étant, A\_\_\_\_\_ n'avait aucunement allégué avoir entrepris, durant un an et demi, toutes les démarches nécessaires pour trouver une solution de relogement. De plus, le contrat de bail ayant été résilié pour le 30 septembre 2013, elle avait d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de plus d'une année en raison de la procédure.

Quant à la bailleresse, son intérêt propre à procéder le plus rapidement possible aux travaux de rénovation était évident, étant donné que l'autorisation de construire avait été publiée dans la FAO du 23 septembre 2014 et ne faisait que l'objet de recours émanant de A\_\_\_\_\_ et de l'ASLOCA, lesquelles avaient un intérêt personnel manifeste à retarder l'entrée en force de l'autorisation.

Le Tribunal a également retenu le fait que les travaux allaient permettre la création de nouveaux logements dans l'immeuble, d'autant plus que tout retard dans lesdits travaux serait répercuté sur la réalisation du PLQ. Il fallait ainsi prendre en compte les intérêts des tiers qui pourraient bénéficier des logements rénovés ou créés grâce aux travaux de la bailleresse.

Pour ces raisons, le Tribunal a octroyé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de son bail de deux ans, échéant le 30 septembre 2015. Il a ajouté que si l'autorisation de construire entrait en force dans l'intervalle, la bailleresse pourrait d'ores et déjà débiter les travaux.

### **EN DROIT**

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

Selon la jurisprudence, la contestation portant sur la prolongation du bail est de nature pécuniaire (ATF 113 II 406 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_104/2013 du 7 août 2013 consid. 1.1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER 2ème éd, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ACJC/394/2015 du 30 mars 2015 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, étant donné que le litige en première instance portait non seulement sur la prolongation du bail mais également sur la validité du congé, la valeur litigieuse correspond au loyer à payer pendant la période de protection de trois ans. Le loyer annuel s'élevant en première instance à 6'600 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Déposé au greffe de la Cour dans le délai de 30 jours et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC).

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). Celle-ci est régie par les règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ACJC/508/2014 du 28 avril 2014 consid. 1.2.1).

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (ACJC/472/2015 du 27 avril 2015 consid. 2; ACJC/930/2014 du 6 août 2014 consid. 1.4; VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 7 ss. ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozess-

---

ordnung, 2ème éd., 2013, n. 16 ad art. 316 CPC), de sorte que la cause est soumise à la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 let. a CPC).

La maxime inquisitoire prévue par l'art. 247 al. 2 CPC correspond au concept de maxime inquisitoire sociale ou atténuée, ou encore simple. Elle implique la possibilité pour le juge de se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués (ATF 107 II 233, consid. 2b, rés. JdT 1981 I 285). Le juge doit en principe rechercher ceux-ci spontanément, mais cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure (ATF 130 III 102, consid. 2.2, rés. JdT 2004 I 234; 125 III 231, consid. 4a, JdT 2000 I 194; ACJC/1416/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.1; TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 21 et 23 ad art. 247 CPC).

2. L'appelante fait valoir que la prolongation de bail pour une durée de deux ans est insuffisante, au regard de sa situation personnelle difficile, de la durée du bail et des conséquences pénibles d'un déménagement sur son état de santé, critères prévalant sur l'intérêt de la bailleuse à reprendre possession de l'appartement. De plus, le Tribunal aurait retenu à tort le fait qu'elle n'avait pas allégué avoir entrepris des recherches de logement. Par conséquent, les travaux pouvant être effectués en sa présence, une prolongation de bail de quatre ans devrait lui être octroyée.

**2.1** Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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 d'une 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 le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4).

Peuvent aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3). Dans le cadre d'une première prolongation, le fait que le locataire n'ait pas entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui en vue de trouver un logement de

remplacement peut entraîner une réduction voire une suppression de la deuxième prolongation, mais de manière moins rigoureuse que dans le cadre d'une seconde prolongation. Les exigences doivent être relativisées dans la mesure où le congé lui-même est contesté par le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_15/2014 du 26 mai 2014 consid. 4.1).

Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, car ils sont inhérents à toute résiliation de bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; ATF 105 II 197 consid. 3a).

En revanche, sont précisément des "conséquences pénibles" celles qui sont dues à la pénurie de locaux, dans la mesure où elles empêchent le preneur de trouver des locaux équivalents à ceux qu'il quitte, ou des locaux suffisamment similaires pour qu'on puisse raisonnablement attendre de lui qu'il les accepte (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3).

Si le bailleur a résilié parce qu'il entend procéder à de gros travaux, le juge devra tenir compte du genre des travaux et de l'urgence à effectuer ceux-ci. Le besoin n'est urgent qu'une fois les autorisations administratives accordées, ou dès que le bailleur peut rendre vraisemblable qu'il a un projet sérieux de démolition/transformation de son immeuble pour y habiter (CONOD, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd., 2010, n. 45 ad art. 272 CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 778; CONOD, La protection du locataire en matière de congés, in 15<sup>ème</sup> séminaire du droit du bail, 2008, n° 148 p. 215).

Pour le critère de l'urgence, l'autorité tiendra compte des impératifs de droit public ou d'autres nécessités relatives à la construction, ainsi que l'intérêt économique du bailleur à effectuer les transformations rapidement. Il y a même un certain intérêt public à ce que tout assainissement d'immeuble soit effectué sans tarder et les locaux reloués au plus vite. En effet, les retards dus aux prolongations de bail entraînent des coûts de revient plus élevés en raison des frais et des intérêts qui s'accumulent et se répercutent ensuite sur le loyer (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 59 ad art. 272 CO).

Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2).

**2.2** En l'espèce, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant à l'appelante une prolongation de bail de deux ans jusqu'au 30 septembre 2015.

En effet, il a retenu à juste titre le fait que l'appelante habitait l'appartement depuis plus de 18 ans, que sa situation financière était modeste, son état de santé fragile et qu'une pénurie de logement sévissait à Genève.

La bailleuse peut quant à elle se prévaloir du caractère urgent des travaux de rénovation et d'assainissement prévus. A cet égard, l'autorisation administrative a déjà été accordée, et son entrée en force ne dépend que des recours formés par l'appelante et l'ASLOCA. Le besoin prochainement urgent de procéder à ces travaux ne peut dès lors être nié. Ceux-ci répondent en outre à un intérêt public, dans la mesure où l'immeuble rénové offrira des logements pour plusieurs familles, auxquels s'ajouteront deux logements supplémentaires créés dans les combles.

Les travaux envisagés, qui nécessiteront de longues coupures de chauffage, d'eau et d'électricité, et qui engendreront d'importantes nuisances, ne peuvent pas raisonnablement être effectués dans un appartement habité, ce qui a été confirmé par les témoignages recueillis lors des enquêtes. Or l'appelante est la dernière locataire à encore occuper les locaux.

Par ailleurs, l'appelante a allégué en comparution personnelle avoir entrepris des démarches tant auprès de la Ville de Genève que de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement pour essayer de trouver un appartement, mais sans succès.

Toutefois, elle n'a pas produit de document établissant la réalité de ces démarches, alors qu'il lui appartenait de collaborer activement à la procédure. Ses recherches ne peuvent donc pas être retenues comme un fait établi.

L'appelante estime n'avoir pas pu bénéficier du temps nécessaire pour se préparer à son déménagement. Cependant, le bail a été résilié depuis bientôt deux ans, et au regard du fait qu'elle vit seule, ce délai paraît suffisant, même en tenant compte de sa situation personnelle précaire et de ses difficultés de santé.

En définitive, au regard des éléments qui précèdent, notamment de l'urgence prochaine des travaux à entreprendre, de l'importance de ceux-ci, visant essentiellement à rénover et mettre le bâtiment aux normes techniques, de l'intérêt public à relouer les locaux vides et en créer de nouveaux, et de l'absence de recherches de relogement établies par l'appelante, il ne se justifie pas d'octroyer à l'appelante une prolongation plus longue que celle accordée par le Tribunal, de sorte que le jugement querellé sera confirmé.

3. 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 6 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/20/2015 rendu le 6 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16029/2013-3 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; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*