

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16962/2015

ACJC/374/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 MARS 2018

Entre

A_____, domiciliée _____, appelante, représentée par CGI CONSEILS, rue de la Rôtisserie 4, case postale 3344, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Et

B_____ **et** **C**_____, domiciliés _____, intimés, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.03.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1140/2016 du 25 novembre 2016, notifié aux parties par pli du 1^{er} décembre 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé du 31 juillet 2015 notifié à B_____ et C_____ pour le 30 novembre 2015 concernant l'appartement de 4,5 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que l'existence d'un congé-représailles devait être écartée au motif de l'absence d'un lien de causalité entre les prétentions des locataires - en l'occurrence la réalisation de travaux d'entretien sur les fenêtres réclamés en mai 2014 finalement exécutés et la réception d'un décompte de charges également remis par la suite - et la résiliation du bail survenue le 31 juillet 2015.

Ils ont en revanche retenu que le motif du congé avancé par la bailleuse, à savoir son souhait de s'installer personnellement dans le logement litigieux, ne semblait être qu'un prétexte; elle avait envisagé, en 2011, de vendre l'appartement et en décembre 2014 de continuer la relation de bail avec les locataires; en outre, elle avait refusé de s'engager personnellement à occuper elle-même l'appartement et ses intentions concernant ses autres propriétés immobilières s'étaient avérées contradictoires en cours de procédure, l'ensemble de ces éléments justifiant que les juges doutent de la véracité du motif invoqué.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 17 janvier 2017, A_____ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu, principalement, à ce que les congés notifiés aux époux B_____ et C_____ le 31 juillet 2015 pour le 30 novembre 2015 soient déclarés valables, qu'aucune prolongation de bail ne leur soit accordée et que ces derniers soient condamnés, sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à évacuer immédiatement l'appartement.

Elle a produit nouvellement en appel un courrier qui lui avait été adressé par la D_____ le 19 décembre 2016 en lien avec ses facilités de crédit auprès de cette banque.

- b.** Dans leur réponse déposée le 17 février 2017, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu, principalement, au rejet de l'appel et au déboutement de l'appelante; subsidiairement, ils ont sollicité l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant le 30 novembre 2019, et, plus subsidiairement encore, ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il statue sur les conclusions en exécution directe selon la composition prescrite à l'art. 30 al. 3 LaCC.

c. A l'appui de sa réplique du 14 mars 2017, l'appelante a persisté dans ses précédentes conclusions.

d. Le 6 avril 2017, les intimés ont dupliqué, tout en persistant dans leurs précédents développements et conclusions.

e. Le 11 avril 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat du _____ 1990, B_____ - devenue ensuite B_____ à la suite de son mariage avec C_____ - en qualité de locataire, et la E_____, en qualité d'ancienne bailleresse, ont convenu de la location d'un appartement de 4,5 pièces sis au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à _____ (Genève).

Le bail était convenu pour une durée initiale d'une année, débutant le 1^{er} décembre 1990 et échéant le 30 novembre 1991, et s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé au montant annuel de 20'400 fr., plus 1'200 fr. de provisions pour charges.

b. Selon avenant au bail du _____ 1991, la titularité du contrat est passée aux noms de B_____ et C_____.

c. En décembre 2006, A_____ est devenue propriétaire d'un lot de quatre appartements dans l'immeuble, dont le logement considéré, et s'est substituée à la E_____ dans la relation de bail.

Elle est restée propriétaire du logement considéré et d'un appartement de 3,5 pièces remis en location depuis une vingtaine d'année à F_____ pour un loyer mensuel de 1'170 fr.; les deux autres appartements ont été donnés à ses enfants, l'un à sa fille G_____ en fin d'année 2008 dont cette dernière s'est dessaisie en avril 2009, et l'autre à son fils H_____ en avril 2011, pour lequel une autorisation d'aliéner a été délivrée en juin 2016.

Elle est également propriétaire de son logement actuel de 6 pièces sis _____, à _____ et d'un logement de 3,5 pièces à _____, loué à sa fille G_____ 1'800 fr. par mois.

d. Divers courriers ont été échangés entre les parties entre le mois de mai 2014 et le mois de mars 2015 à propos de l'état des fenêtres du logement, de l'adaptation du montant des sûretés et l'établissement de décomptes de charges pour les exercices 2011 à 2014.

Les travaux réclamés ont été exécutés à une date indéterminée, mais, selon les locataires, avant la notification du congé.

e. Par avis officiels du 31 juillet 2015 adressés séparément à B_____ et C_____, A_____ a résilié le bail pour la prochaine échéance contractuelle du 30 novembre 2015.

Sur demande de la locataire, A_____, par courrier du 31 août 2015, a justifié le congé par son souhait d'emménager dans les locaux; l'appartement qu'elle occupait actuellement était trop grand pour une personne seule; elle souhaitait le mettre en location et emménager dans un appartement plus petit.

f. Par requête formée le 18 août 2015, B_____ et C_____ ont contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

La tentative de conciliation du 1^{er} février 2016 ayant échoué, les locataires ont saisi le Tribunal le 2 mars 2016 d'une requête en contestation de congé et en prolongation de bail.

Ils ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échant le 30 novembre 2019, à l'adaptation des conditions locatives en raison de la baisse du taux hypothécaire et à être autorisés à restituer le logement en tout temps moyennant un préavis de quinze jours.

En substance, ils ont allégué qu'A_____ était propriétaire d'au moins quatre appartements dans l'immeuble; en sa qualité de professionnelle de l'immobilier, elle disposait d'un réseau important lui permettant de trouver un appartement; en 2012 ou 2013, elle avait tenté d'aliéner l'appartement considéré; le congé consacrait une attitude contradictoire et une disproportion manifeste des intérêts en présence.

Leur situation financière modeste, la longue durée du bail et la scolarité dans le quartier de leur fils de 13 ans justifiaient l'octroi d'une pleine prolongation de bail de quatre ans.

Ils ont notamment produit trois demandes de logement datées des mois de septembre et octobre 2015 auprès de I_____, de la J_____ et de l'K_____.

g. Début février 2016, les locataires ont communiqué à la bailleuse leurs critères de recherche s'agissant d'un logement de remplacement (5 pièces, à _____, loyer maximum de 26'400 fr. l'an, charges comprises) et réclamé que les décomptes de charges des cinq dernières années leur soient remis.

Le 18 février 2016, la bailleuse a remis aux locataires les décomptes de charges pour les années 2009 à 2014. Trois propositions de logements de 5 pièces à _____ étaient également jointes à son envoi.

Le 16 mars 2016, la bailleuse a rappelé sa volonté d'aider les locataires dans leurs recherches d'un nouveau logement et leur a transmis trois nouvelles offres de

logements de 5 pièces situés à _____ et entrant dans la catégorie de prix souhaitée, trouvées sur le site internet L_____. Une proposition supplémentaire a été transmise le 12 avril 2016.

h. Le 21 avril 2016, les locataires ont indiqué à la bailleuse que les logements proposés ne correspondaient pas à leurs critères quant au nombre de pièces, à leur surface ou à leur prix; ils relevaient que cette dernière n'étant pas propriétaire desdits biens, elle ne pouvait en favoriser l'attribution; elle était priée de s'abstenir d'adresser toute nouvelle offre.

i. Dans sa réponse du 22 avril 2016, A_____ a conclu à la validité des congés notifiés aux locataires le 31 juillet 2015, avec effet au 30 novembre 2015, à ce qu'aucune prolongation de bail ne leur soit accordée et à ce que leur évacuation immédiate soit prononcée sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

Elle a allégué qu'elle vivait seule dans un appartement de 6 pièces, devenu trop grand pour elle; elle souhaitait mettre cet appartement, adapté aux besoins d'une famille avec enfants, sur le marché de la location et reprendre possession de l'appartement de 4,5 pièces loué aux époux B_____ et C_____, plus adapté à ses besoins actuels. Il s'agissait des deux seuls objets lui appartenant, les deux autres logements de 4,5 pièces dans l'immeuble ayant été donnés à ses enfants.

Aucune prolongation de bail ne devait être accordée aux locataires en raison du préavis de 4 mois dont ils avaient disposé, de l'absence de conséquences pénibles pour eux liées au congé, des propositions de relogement adressées aux locataires et de leur passivité dans la recherche d'un logement de remplacement.

j. Lors de son audition le 20 juin 2016, A_____ a confirmé vouloir occuper l'appartement des locataires et déménager dans un appartement plus petit puisqu'elle vivait seule depuis 12 ans dans son logement actuel de 6 pièces, à _____, qu'elle souhaitait remettre en location; elle souhaitait en tirer un revenu locatif de l'ordre de 4'500 fr. par mois environ; en fin d'année 2014, elle avait toujours dans l'idée de poursuivre la relation de bail; sa situation financière s'était détériorée entre décembre 2014 et juillet 2015 et, âgée de 68 ans, elle souhaitait disposer d'un revenu régulier.

Elle a également confirmé qu'elle n'avait pas envisagé de vivre dans le logement de 4.5 pièces appartenant à son fils mis en vente; elle avait fait paraître en mars 2016 une annonce de vente sur le site internet L_____. Elle disposait de sa propre société, M_____, active dans l'immobilier, et déployait essentiellement une activité de courtage.

Les époux B_____ et C_____ ont déclaré que l'appartement jouxtant le leur et propriété du fils d'A_____ était jadis occupé par N_____; le bail avait été résilié pour permettre à ce dernier de l'occuper. Sur ce point, A_____ a confirmé avoir

résilié le bail de ce logement pour que son fils puisse y vivre; les projets de ce dernier avaient toutefois changé et il était parti pour les Etats-Unis (USA).

B_____ et C_____ ont expliqué habiter dans le logement depuis le 1^{er} décembre 1990 et l'occuper actuellement avec leur fille, âgée de 23 ans et étudiante à l'université, et leur fils de 13 ans scolarisé au O_____ ; les revenus cumulés du couple étaient de l'ordre de 140'000 fr. bruts par an; les objets signalés par la bailleuse ne correspondaient pas à leurs critères de recherche (trop petits, trop chers, environnement inadapté pour leur fils adolescent) ou ne pouvaient pas leur être attribués (logements subventionnés) ; ils avaient entrepris des recherches actives sur la commune de _____, étaient inscrits dans différents services et avaient communiqué à de nombreux concierges d'immeubles sur la commune leurs critères de recherches.

k. Par ordonnance du 24 juin 2016, le Tribunal a ordonné l'audition d'N_____, qui n'a pas pu comparaître en raison de son hospitalisation confirmée par certificat médical.

l. Une seconde audience s'est tenue le 3 octobre 2016.

Se fondant sur un courrier du 12 juillet 2010, produit à l'audience, A_____ est revenue sur ses précédentes déclarations et a indiqué que le bail de l'appartement jadis occupé par N_____ n'avait pas été résilié et que cette dernière avait simplement été informée de sa volonté de mettre en vente le logement. Il résultait d'un courrier d'N_____ du 18 mai 2011, également produit à l'audience, que cette dernière allait libérer l'appartement au 15 juin 2011; il n'y avait donc jamais eu de résiliation.

Le courrier du 18 mai 2011 était libellé comme suit :

« *Madame,*

Par la présente, j'ai l'avantage de confirmer notre accord du 9 mai 2011 concernant la résiliation au 15 juin 2011, de mon bail à loyer du 1^{er} novembre 1978 au terme duquel les points suivants ont été agréés :

- 1. Libération de bail sans pénalités d'aucune sorte à mon égard*
- 2. Participation, de votre part, à mes frais de déménagement.*
(...)

En annexe copie de la facture du Maison de Déménagement de Frs. 1'480.00. Je vous prie de me faire savoir quel pourcentage vous êtes prête à payer. Merci d'avance ».

A_____ a encore précisé que la vente devait lui servir à faire d'autres acquisitions. Entretemps, tout avait changé; elle avait donné son appartement à son fils en mai 2011, lequel était toutefois parti aux Etats-Unis (USA) en juillet

2011 pour faire ses études; ce dernier avait ensuite procédé à des travaux dans l'appartement, puis l'avait loué.

Elle a refusé, pour une question de principe, de s'engager à occuper personnellement l'appartement sous sanction d'une clause pénale dans l'hypothèse où les locataires devaient s'engager à quitter les locaux dans un certain délai.

Les époux B_____ et C_____, par la voix de leur conseil, ont estimé que le bail de l'appartement jadis occupé par N_____ avait été résilié pour un motif fallacieux; preuve en était la prise en charge des frais de déménagement et le déménagement, attesté par le devis du déménageur, dans l'immeuble voisin du _____.

A_____ a également produit une offre de location parue sur le site internet L_____ en septembre 2016 portant sur un logement de 4.5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____, pour un loyer de 2'200 fr. plus 194 fr. de charges.

A l'issue de l'audience, l'administration des preuves a été clôturée.

m. Dans leurs plaidoiries écrites du 11 novembre 2016, les époux B_____ et C_____ ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

A_____ a également persisté dans ses précédentes conclusions dans ses plaidoiries du 11 novembre 2016 et sa détermination complémentaire du 24 novembre 2016.

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 20'400 fr. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (20'400 fr. x 3 ans = 72'000 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte.

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

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 2. 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 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit un courrier de la D_____ du 19 décembre 2016 établi postérieurement au jugement entrepris.

Produite sans retard, cette pièce nouvelle est recevable en appel.

- 3.** Les parties ne remettent pas en cause le jugement entrepris en tant qu'il écarte l'existence d'un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO, faute de la démonstration d'un lien de causalité entre les prétentions émises par les intimés et la résiliation.

Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ce point qui est définitivement acquis.

La Cour se limitera donc à examiner la validité du congé notifié au regard des règles sur la protection de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO.

Le Tribunal a considéré que le besoin propre allégué par la bailleuse n'était vraisemblablement qu'un prétexte. A_____ avait encore l'intention de poursuivre la relation de bail en décembre 2014, quelques mois seulement avant le congé et avait envisagé, en 2011, de vendre l'appartement, ce qui suffisait à douter de sa réelle intention de s'y installer. Elle avait également refusé de s'engager à occuper elle-même l'appartement, indice démontrant un manque de fiabilité du motif invoqué. S'y ajoutaient les contradictions de l'appelante relatives à ses propriétés immobilières : dans un premier temps, elle avait expliqué qu'en 2011, elle avait résilié un bail d'un appartement de 4,5 pièces dans l'immeuble pour y installer son fils, ce qu'il n'avait finalement jamais fait, ce dernier ayant finalement réalisé des travaux puis vendu récemment l'objet. Par la suite, l'appelante était revenue sur ses déclarations et avait produit un courrier démontrant que le bail n'avait jamais été résilié. En sa qualité de professionnelle de l'immobilier, ces circonstances permettaient de douter de la véracité du congé dès lors que vivant seule, l'appelante aurait pu profiter de l'appartement qu'elle avait donné à son fils, lequel présentait les mêmes caractéristiques que l'appartement considéré.

L'appelante fait valoir que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, les décisions prises en 2011 relatives à l'appartement de 4,5 pièces donné à son fils ne pouvaient constituer un prétexte pour un congé signifié quatre ans plus tard. Sa situation financière s'était subitement dégradée durant le premier semestre 2015 la contraignant à résilier le bail pour emménager dans le logement des intimes. Le besoin de l'appelante devait s'examiner au moment du congé et non sur la base d'éléments temporels éloignés de plus de quatre ans et demi. Si elle s'était opposée à la clause pénale proposée par les intimes, c'était pour une question de principe, la proposition étant perçue comme du chantage. Le bail du logement de 4,5 pièces appartenant à son fils n'avait pas été résilié par l'appelante mais bien par N_____ elle-même après qu'elle ait été informée de la volonté de l'appelante de le vendre. Depuis mai 2011, H_____ étant devenu propriétaire de ce logement, la décision d'y réaliser des travaux ou de le vendre lui revenait exclusivement sans que cela puisse être reproché à l'appelante. Sa société était active dans l'immobilier, mais ne générait aucun revenu, ce qui l'obligeait à maintenir une activité accessoire de courtage pour compléter les revenus de sa retraite. Elle ne pouvait ainsi être considérée comme une professionnelle de l'immobilier malgré l'existence de contacts avec des professionnels liés à son ancien métier.

3.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

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 et 271a CO).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit, à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Le but de la réglementation des art. 271 et 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 ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur 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_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

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. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur -, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois 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 lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

3.2 Le besoin du bailleur ou de ses proches d'occuper eux-mêmes les locaux se rapproche beaucoup de la notion de besoin propre et urgent du bailleur lui-même ou de l'un de ses proches parents ou alliés que l'on trouve aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO. Lorsqu'il s'agit d'examiner si la résiliation ordinaire signifiée par le bailleur viole les règles de la bonne foi, on peut appliquer les principes dégagés par la jurisprudence dans ces trois contextes sur la notion de besoin propre et urgent. Il sied toutefois de rappeler que cette notion ne joue pas le même rôle dans les trois dispositions légales. Aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, le besoin propre et urgent influe sur la validité de la résiliation, alors qu'à l'art. 272 al. 2 let. d CO, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3.1).

Le juge décide si le propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 3.1.2).

3.3 En l'espèce, pour déterminer la réalité du motif du congé, il faut se placer au moment où celui-ci a été notifié, à savoir au mois de juillet 2015. Les intentions de l'appelante de vendre l'appartement considéré en 2011 sont donc sans pertinence dans l'examen du congé notifié quatre ans plus tard.

Il en va de même s'agissant du logement de 4,5 pièces jadis occupé par N_____ que l'appelante a donné à son fils à la fin du mois d'avril 2011. Le fait que ce logement n'ait finalement pas été occupé par H_____, parti aux Etats-Unis, ait fait l'objet de travaux et ait finalement été récemment vendu dépendait exclusivement de la volonté de ce dernier et non de celle de l'appelante, qui ne disposait plus du bien ni juridiquement ni économiquement. L'on ne peut dès lors douter de la véracité du congé au motif que l'appelante aurait pu profiter de ce logement. En effet, l'appelante a précisé que l'objet, avant d'être vendu, avait été mis en location, traduisant plutôt la volonté d'H_____ de tirer un revenu de ce bien immobilier plutôt que de le remettre gracieusement à sa mère. Il ne saurait donc être reproché à l'appelante les décisions prises par son fils, propriétaire depuis la donation de 2011, sur la manière de gérer son bien de la manière la plus conforme à ses intérêts, et notamment celle de percevoir un revenu locatif plutôt que de le laisser à la libre disposition de sa mère.

S'agissant de la fin du bail d'N_____, ancienne locataire du logement de 4,5 pièces donné par l'appelante à son fils, le courrier du 18 mai 2011 ne permet

pas d'établir avec certitude que le congé émanerait de l'appelante. Le chiffre 1 de ce courrier (libération de bail sans pénalité) laisse penser qu'il s'agissait d'une restitution anticipée avec une fin de bail arrêtée de manière consensuelle au 15 juin 2011, tandis que le chiffre 2 (participation aux frais de déménagement) permet de déduire qu'une prise en charge des frais de déménagement se justifiait en raison d'un congé précédemment notifié par l'appelante. Certes, l'appelante a, dans un premier temps, déclaré avoir résilié le bail pour pouvoir installer son fils; elle s'est toutefois ravisée et a produit le courrier du 18 mai 2011, soutenant qu'N_____ était à l'origine de la fin de la relation de bail après avoir été informée de la vente envisagée du bien. N_____ n'ayant pu être entendue, la controverse ne peut être tranchée en faveur de l'une ou l'autre des thèses défendues par les parties. Cet élément n'apparaît toutefois pas décisif dans l'examen du congé, puisque seule prévaut la situation factuelle au moment du congé et non celle qui existait en 2011, de surcroît à propos d'un objet n'appartenant plus à l'appelante. Le Tribunal ne pouvait donc pas retenir une contradiction dans les propos de l'appelante quant à ses propriétés immobilières susceptible de rendre le congé notifié en juillet 2015 contraire à la bonne foi de ce simple fait.

Par ailleurs, le dossier ne permet pas de considérer que la résiliation litigieuse s'inscrirait dans un contexte général de résiliations de baux pour besoin propre du bailleur, sans que ce motif n'ait été démontré.

En outre, le refus de l'appelante d'accepter de se soumettre à une clause pénale ne saurait constituer un indice d'un congé-prétexte.

Ce point ne saurait en tout état être décisif dans l'appréciation de l'ensemble des circonstances du cas. En effet, A_____ a confirmé vouloir occuper l'appartement des locataires et déménager dans un appartement plus petit puisqu'elle vivait seule depuis 12 ans dans son logement actuel de 6 pièces, à _____, qu'elle souhaitait remettre en location pour un loyer de l'ordre de 4'500 fr. par mois environ; en fin d'année 2014, elle avait toujours dans l'idée de poursuivre la relation de bail; sa situation financière s'était détériorée entre décembre 2014 et juillet 2015 et, âgée de 68 ans, elle souhaitait avoir un revenu régulier.

Les motifs avancés à l'appui du congé n'ont pas varié depuis la notification du congé et il apparaît crédible que l'appelante, âgée de 70 ans, a subi une détérioration de sa situation financière depuis sa retraite et qu'elle aspire à tirer un revenu fixe de la mise en location de son appartement de 6 pièces sis à _____. Certes, l'appelante n'a pas exposé de manière précise sa situation financière; elle a toutefois loyalement collaboré à l'administration des preuves en détaillant le nombre de ses propriétés immobilières et les raisons qui l'ont conduite à porter son choix sur le logement de 4,5 pièces des intimés. Il convient de garder à l'esprit que le juge, au stade de l'examen du congé, ne doit pas déterminer si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il

prenne fin. L'appelante a rendu crédible un intérêt économique légitime de récupérer le logement considéré et son projet de remettre en location son logement de 6 pièces à _____ pour disposer d'un revenu fixe, besoin qui, en raison de son âge, apparaît actuel et concret et qui ne saurait consacrer une disproportion des intérêts en présence.

Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, les intimés, qui avaient le fardeau de démontrer l'existence d'un abus dans le congé, ont échoué à démontrer que le motif invoqué, à savoir le besoin propre de l'appelante, était abusif ou se fondait, au jour de sa notification, sur un prétexte.

Le fait que l'appelante soit active dans le domaine de l'immobilier, ce qui est contesté, les ressources financières réelles de l'appelante, les diverses propositions de relogement présentées aux intimés et les recherches effectives de ces derniers, ainsi que l'urgence du besoin de récupérer le logement par l'appelante sont des éléments à prendre en compte dans le cadre de la prolongation de bail.

Le jugement querellé sera par conséquent annulé. Le congé sera déclaré valable.

4. Lorsque le tribunal supérieur annule le congé et admet la validité de la résiliation - comme en l'espèce -, il lui incombe d'examiner d'office si le bail peut être prolongé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1 et 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4). Il s'agit d'une exception du droit civil au principe de disposition qui prévaut normalement en matière de bail (art. 58 al. 1 CPC; HURNI, in Berner Kommentar ZPO, n° 82 ad art. 58); le juge d'appel n'est donc pas lié par les conclusions des parties sur ce point.

En l'occurrence, les intimés ont conclu subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. Au regard de la jurisprudence précitée, la Cour examine d'office cette question.

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

A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum et celui des locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

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 la durée du bail, la situation personnelle 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).

4.2 En l'espèce, la durée du bail, dont la conclusion remonte à plus de 25 ans, doit être qualifiée de longue. Les deux enfants des locataires, dont l'une majeure, vivent tous les deux avec leurs parents. Le fils des intimés, scolarisé au O_____, a donc ses attaches dans le quartier. La situation financière des intimés peut être considérée comme bonne, leurs revenus cumulés s'élevant à 140'000 fr. bruts par année.

S'agissant de l'appelante, les détails de sa situation financière n'ont pas été communiqués. Bien qu'elle confirme avoir conservé une activité sporadique et accessoire dans le domaine de l'immobilier, il n'apparaît pas qu'elle puisse être considérée comme une professionnelle de l'immobilier. Son passage à la retraite a nécessairement péjoré l'état de ses revenus. Cela étant, l'ensemble de ces éléments ne permet pas de considérer que sa situation financière serait à ce point alarmante qu'il faille, comme requis par cette dernière, n'accorder aucune prolongation de bail aux intimés.

Cela étant, un complément financier par le biais de la location de son logement de 6 pièces à _____ semble préconisé par sa banque. Il convient que l'appelante puisse mettre son projet à exécution dans un délai acceptable. L'appelante a adressé aux intimés des offres de relocation dans la commune de _____ pour des objets de même type. Certes, il n'apparaît pas que l'appelante, en cas d'intérêt des intimés, aurait pu garantir l'attribution de l'un des logements, visés par de simples publications sur des sites internet. Toutefois, l'existence de logements régulièrement vacants et de même type que celui litigieux dans le quartier démontrent que malgré la situation de pénurie sévissant dans le canton de Genève, la situation du marché locatif dans la commune de _____ offre des opportunités de relogement. A ce titre, les intimés n'ont pas fourni les efforts nécessaires pour trouver un logement de remplacement, s'étant contentés de trois inscriptions auprès de deux entités publiques et d'un propriétaire institutionnel du canton. Ils n'ont dès lors pas démontré avoir procédé à des recherches actives et suffisantes, ni n'ont d'ailleurs allégué et démontré que la fin du bail aurait des conséquences pénibles pour eux. Ils ne sauraient donc être mis au bénéfice d'une entière prolongation de bail de 4 ans comme sollicité.

Eu égard à l'ensemble des motifs exposés ci-dessus, la pesée des intérêts en présence justifie que soit accordée aux intimés une unique prolongation de bail de trois ans venant à échéance le 30 novembre 2018.

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

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 17 janvier 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/1140/2016 rendu le 25 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16962/2015-6.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Déclare valable le congé notifié le 31 juillet 2015 pour le 30 novembre 2015 par A_____ à B_____ et C_____ concernant l'appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève).

Accorde à B_____ et C_____ une unique prolongation de bail de trois ans venant à échéance le 30 novembre 2018.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs, Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.