



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17807/2023

ACJC/781/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 6 MAI 2026

Entre

A_____ SA, sise c/o M. B_____, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2025, représentée par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1,

et

Madame C_____, domiciliée _____, intimée, représentée par Me Thierry STICHER, avocat, boulevard Georges-Favon 14, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 mai 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/625/2025 du 20 juin 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a annulé les congés notifiés le 21 juillet 2023 par A_____ SA à C_____ pour le 31 décembre 2023 concernant l'appartement de 2 pièces, et pour le 30 novembre 2023 concernant l'appartement de 3 pièces situés dans l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que A_____ SA (ci-après : A_____ SA ou la bailleresse) avait modifié, à deux reprises, le motif de la résiliation du bail. Elle n'avait par ailleurs produit aucun document relatif aux travaux à entreprendre dans les appartements de C_____ (ci-après également la locataire). La bailleresse n'avait pas démontré que des travaux de rénovation des logements de la locataire étaient réellement envisagés, ni que les travaux de rénovation de l'immeuble nécessitaient le départ de cette dernière.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 26 août 2025 à la Cour de justice, A_____ SA a formé appel contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu, principalement à ce que la Cour déclare valables les congés notifiés le 21 juillet 2023 à C_____ et n'accorde aucune prolongation de bail à l'intéressée, et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance.
 - b.** Dans sa réponse du 15 septembre 2025, C_____ a conclu, principalement, à la confirmation du jugement, et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans et à ce qu'elle soit autorisée à quitter le logement en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.
 - c.** Par réplique du 17 octobre 2025, A_____ SA a persisté dans ses conclusions.
 - d.** Par déterminations du 28 octobre 2025, C_____ a également persisté dans ses conclusions.
 - e.** La SI s'est encore déterminée le 13 novembre 2025.
 - f.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 9 décembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivant résultent de la procédure :
- a.** En 1998, C_____ et la bailleresse de l'époque ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève.

b. En 2002, la locataire a quitté son logement durant six mois afin de permettre à la bailleuse d'effectuer des travaux visant à réunir son appartement de 3 pièces avec l'appartement de 2 pièces voisin laissé vacant.

c. En complément du logement précité, un contrat de bail a été conclu le 1^{er} janvier 2003, portant sur l'appartement de 2 pièces situé au 4^{ème} étage du même immeuble.

Le contrat a débuté le 1^{er} janvier 2003 et son échéance fixée au 31 décembre 2003. Il s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année.

d. A la suite de travaux effectués dans l'immeuble, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail le 28 avril 2016 portant sur l'appartement de 3 pièces.

Le bail a débuté le 1^{er} décembre 2016 et son échéance fixée le 30 novembre 2017. Le contrat s'est depuis lors renouvelé d'année en année.

e. La locataire a allégué avoir, le 20 août 2020, demandé à la bailleuse le remplacement des fenêtres, qui laissaient passer l'eau et qui étaient à l'origine d'un dégât d'eau, précisant que le changement de quatre fenêtres avait été proposé contre une augmentation de loyer, ce qu'elle avait refusé. La bailleuse a contesté cette allégation.

f. Le 23 juin 2023, D_____ SA a rendu un rapport sur la rénovation énergétique du bâtiment en vue de l'obtention du label HPE-Rénovation. Ce rapport constate que dans son état actuel, l'immeuble subit une importante déperdition énergétique, ne lui permettant pas d'obtenir le label HPE. Il précise que la toiture et la façade-pignon sont isolées. Ce rapport propose deux variantes de rénovation de l'enveloppe thermique. La variante A vise à isoler la dalle sur sous-sol et les 16 contrecœurs, cette variante n'étant pas suffisante pour respecter les valeurs limites imposées par le label HPE-Rénovation. La variante B vise à isoler les façades extérieures, en sus des deux autres mesures de la première variante. Selon le rapport, il serait préférable de procéder à cette isolation par l'intérieur dans la mesure où l'immeuble est répertorié, des complications pouvant être engendrées par les plafonds moulurés, l'isolation par l'extérieur n'étant toutefois pas à exclure. Il est également prévu d'installer des panneaux photovoltaïques, des capteurs solaires thermiques, de procéder à des reprises d'étanchéité en toiture et de recourir à l'installation d'une pompe à chaleur.

g. Le 26 juin 2023, une autorisation de construire APA/2_____/1 a été délivrée à la bailleuse pour la transformation et la rénovation de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. Le Service des monuments et sites (ci-après : le CMNS) a émis un préavis favorable à condition que les éléments caractéristiques et dignes d'intérêt tels que boiseries, parquets, plafonds avec corniches moulurées, soient maintenus.

h. Par avis officiels du 21 juillet 2023, la bailleresse a résilié le contrat de bail de l'appartement de 2 pièces pour le 31 décembre 2023 et le contrat de l'appartement de 3 pièces pour le 30 novembre 2023. Elle a motivé les congés par l'exécution prochaine d'importants travaux de rénovation des logements qui s'inscrivaient dans un but d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment dans son ensemble. Ces travaux comprenaient la rénovation de l'entier des sols, menuiseries, peintures, sanitaires et cuisine, rendant ainsi les appartements inhabitable pour une période prolongée.

La bailleresse a proposé un appartement de 4 pièces de 95m² au rez-de-chaussée du même immeuble, appartement faisant l'objet de l'APA susmentionnée, le loyer étant contrôlé durant trois ans.

i. Le 15 août 2023, la locataire a demandé à la bailleresse quels étaient les travaux prévus dans son logement et sur l'immeuble et en quoi ces travaux justifiaient la résiliation de son bail.

j. Par requêtes déposées le 16 août 2023 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation des deux congés, et subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans pour les deux baux, avec possibilité de restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Ces requêtes ont été inscrites sous causes C/17807/2023 et C/17808/2023.

k. Le 30 août 2023, la bailleresse a répondu à la locataire que les travaux envisagés dans l'appartement visaient la réfection complète du logement, soit les peintures, les boiseries, l'isolation des murs et contrecœurs par l'intérieur, l'adaptation des sols et la reprise des corniches et des frises, ainsi que l'amélioration des performances énergétiques (radiateurs, isolants, fenêtres...) dans le but d'abaisser l'indice de chaleur (IDC) de l'entier du bâtiment.

Par pli du lendemain, la locataire a demandé à la bailleresse si une autorisation de construire avait été déposée et de lui fournir des explications concernant le fait que seul son bail avait été résilié alors que les travaux devaient viser l'amélioration énergétique de l'ensemble de l'immeuble.

Par courrier du 6 octobre 2023, la bailleresse a répondu qu'une autorisation de construire était en préparation et devait porter, aux dernières nouvelles, sur l'entier de l'immeuble. Dans un premier temps, il avait été prévu de solliciter une procédure accélérée, limitée aux travaux de l'appartement. Cette planification avait changé à la faveur de travaux plus importants, nécessitant une demande définitive d'autorisation de construire.

Le 8 janvier 2024, la locataire s'est interrogée auprès de la bailleresse sur le projet existant au moment du congé.

Le 20 février 2024, la bailleresse a indiqué que les travaux envisagés concernaient tout l'immeuble, avec isolation de la toiture directement adjacente à l'appartement de la locataire. Seuls les baux des appartements de la locataire avaient été résiliés car elle occupait le dernier niveau de l'immeuble et des travaux étaient prévus en toiture.

l. Les causes n'ayant pas été conciliées lors de l'audience de conciliation du 20 mars 2024, deux autorisations de procéder ont été délivrées à la locataire.

Celle-ci a saisi le Tribunal le 24 avril 2024.

m. Dans ses écritures de réponse du 17 juin 2024, la bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de ses conclusions, à la validité des congés et au refus de toute prolongation de bail.

Elle a notamment produit un devis daté du 16 novembre 2023 et une facture datée du 23 janvier 2024 du bureau E_____ SARL portant sur la confection des plans et relevés numériques de l'immeuble complet, un concept de sécurité incendie établi par le bureau F_____ SARL le 27 novembre 2023, une offre de G_____ pour l'établissement d'un certificat CECB+ et une proposition commerciale des SIG datée du 13 juin 2024 en vue de raccorder l'immeuble au réseau GENITERRE d'ici 2030.

La bailleresse a offert comme moyens de preuve de ses propres allégués les titres produits ou à produire, de même que l'audition de B_____, son administrateur.

n. Le 20 septembre 2024, la bailleresse a proposé un nouvel appartement de remplacement de 3.5 pièces à la locataire, situé au 3^{ème} étage de l'immeuble, pour un loyer de 2'360 fr. par mois, charges comprises.

o. A l'audience du Tribunal du 15 octobre 2024, les deux procédures ont été jointes sous le numéro de cause C/17807/2023.

La locataire a déposé des déterminations sur les allégués de la bailleresse, a formé de nouveaux allégués et versé des pièces complémentaires.

Elle a notamment relevé que le rapport de D_____ SA du 23 juin 2023 ne mentionnait pas d'interventions nécessitant le départ des locataires en place. Il n'exposait pas non plus pour quel motif seuls les logements de la locataire permettraient l'intervention sur les 16 contrecœurs situés aux différents étages de l'immeuble, de même que sur les façades de celui-ci. Elle a fait valoir qu'au moment de la notification des congés, la bailleresse ne disposait d'aucun projet de travaux concret et sérieux.

Le Tribunal a fixé un délai à la bailleresse pour se déterminer sur les allégués nouveaux de la locataire.

p. Dans ses déterminations du 16 décembre 2024, la bailleresse a contesté certains allégués de la locataire. Elle a nouvellement allégué avoir déposé, le 9 décembre 2024, une demande d'autorisation de construire (DD 3_____/1) pour l'exécution des travaux d'assainissement énergétique du bâtiment. La réfection complète des appartements de la locataire était prévue. Elle a offert de prouver ces allégués par l'audition de B_____.

Elle a versé de nouvelles pièces, soit la quittance de dépôt de la demande d'autorisation de construire (pièce 5), le rapport de D_____ SA du 23 juin 2023 en couleur (pièce 6), un plan et coupe du 4^{ème} étage de l'immeuble (pièce 7) et un courrier de son conseil du 20 septembre 2024 au conseil de la locataire.

q. A l'audience du Tribunal du 4 février 2025, la locataire a déposé des déterminations sur les allégués nouveaux de la bailleresse du 15 décembre 2024. Elle a contesté tant que la réfection complète de ses logements soit prévue, que l'isolation intérieure des murs des façades.

Le conseil de la locataire a ensuite sollicité l'audition des témoins H_____ s'agissant des travaux effectués dans le logement du rez-de-chaussée, et I_____ et J_____ sur la rénovation énergétique.

Le conseil de la bailleresse s'est opposé à l'audition des témoins I_____ et J_____, l'audition d'une seule personne étant, le cas échéant suffisante. Il a sollicité l'audition de B_____, administrateur de la bailleresse.

La locataire a déclaré qu'elle avait dû quitter son appartement durant six mois lors des travaux de réunification des deux appartements et qu'elle était prête, si nécessaire à nouveau à quitter son logement pendant plusieurs mois durant les travaux envisagés. Elle avait refusé les deux appartements proposés car celui du rez-de-chaussée n'avait pas de balcon, avait une pièce en moins et elle n'aimait pas habiter au rez-de-chaussée pour des questions de sécurité. Le deuxième appartement au 3ème étage était plus petit et elle vivait avec sa fille qui était en étude.

B_____, administrateur de la bailleresse, a déclaré qu'il souhaitait entreprendre des travaux d'envergure dans l'immeuble qui appartenait à l'époque à sa mère, qu'il avait racheté à sa nièce, soit essentiellement des travaux d'isolation, certains ayant déjà été effectués. D'autres, comme l'installation d'une pompe à chaleur, de panneaux solaires et d'un chauffage à distance, devaient encore être réalisés. En sus des travaux sur l'immeuble, il était prévu une réfection complète des deux appartements occupés par la locataire, qui seraient séparés à l'issue des travaux, car selon son expérience, cela serait requis par le département, au vu du fait qu'aucune autorisation de construire n'avait été délivrée lors des travaux de réunification des deux appartements. Les travaux qui nécessitaient le départ de la locataire étaient l'isolation par l'intérieur, la reprise de l'électricité et tous les autres

passages de canalisation, en sus de la réfection complète des logements. Les corniches moulurées devaient également être refaites, comme cela avait été le cas dans l'appartement du rez-de-chaussée, à satisfaction de la CMNS. L'isolation d'un appartement situé au-dessus de celui de la locataire avait déjà été refaite, sans que le départ des locataires n'ait été nécessaire, logement qui serait moins impacté par les travaux à venir.

r. Par ordonnance de preuves du 6 février 2025, le Tribunal a écarté l'audition des témoins proposés par la locataire, les travaux effectués dans l'appartement du rez-de-chaussée n'étant pas pertinents au regard de ceux effectués au 4^{ème} étage. Le rapport technique rédigé par les témoins avait été versé à la procédure, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de procéder à ces auditions en sus. La production de la demande d'autorisation de construire déposée le 9 décembre 2024 par la bailleuse ne se justifiait pas, la quittance de dépôt de celle-ci ayant été produite.

s. Lors de l'audience du 6 mai 2025, les parties ont procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions, la bailleuse concluant subsidiairement à la réouverture des enquêtes.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par

l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, en prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant du loyer des deux appartements, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure en contestation de congé.

Les faits sont établis d'office et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelante reproche au Tribunal une constatation inexacte des faits.

Ce grief ne saurait prospérer. Le Tribunal a en effet, dans la partie EN FAIT de son jugement, correctement établi les faits, en particulier le fait que le 30 août

2023, l'appelante avait indiqué que les travaux envisagés dans les appartements de l'intimée visaient à abaisser l'IDC de l'entier du bâtiment.

Par ailleurs, et contrairement à ce qu'allègue l'appelante, elle n'a pas fait mention, dans ses courriers des 21 juillet et 30 août 2023 de ce que les travaux porteraient sur tout l'immeuble. Elle a en effet, dans le premier de ceux-ci, fait état de l'exécution prochaine d'importants travaux de rénovation des logements qui s'inscrivaient dans un but d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment dans son ensemble, comprenant la rénovation de l'entier des sols, menuiseries, peintures, sanitaires et cuisine, rendant ainsi les appartements inhabitables pour une période prolongée. Elle n'a pas mentionné de travaux devant avoir lieu dans l'immeuble. Il en est de même dans le second courrier. Elle a en effet indiqué que les travaux envisagés visaient la réfection complète du logement soit les peintures, les boiseries, l'isolation des murs et contrecœurs par l'intérieur, l'adaptation des sols et la reprise des corniches et des frises, ainsi que l'amélioration des performances énergétiques (radiateurs, isolants, fenêtres...) dans le but d'abaisser l'indice de chaleur (IDC) de l'entier du bâtiment. Elle n'a pas non plus fait état de travaux projetés dans l'ensemble de l'immeuble.

Le Tribunal a dès lors correctement établi les faits.

La question de la constance du projet sera examinée ci-après, cas échéant.

En ce qui concerne le refus du Tribunal d'ordonner l'audition de témoins et des conséquences qui en découlent, l'appelante ne se plaint pas d'une violation de son droit à la preuve. Il sera par ailleurs relevé que dans son écriture de réponse du 17 juin 2024, elle a offert, outre les titres, comme moyen de preuve l'audition de son administrateur, à l'exclusion de tout autre témoin. Elle n'a pas non plus, dans ses déterminations du 15 décembre 2024, offert d'autres moyens de preuve que ceux précités.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle avait varié s'agissant du motif du congé et que les travaux de rénovation n'étaient pas réellement envisagés dans les appartements de l'intimée. Elle lui fait grief d'avoir violé l'art. 271 CO.

3.1.

3.1.1 Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée (ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite) pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire; art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.14A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3; 4A_491/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.1). 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 des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et les arrêts cités, non publié in ATF 143 III 15; 4A_69/2021 précité consid. 4.1.1; 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1).

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 148 III 215 précité ibid; 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 148 III 215 précité ibid; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_475/2024 du 2 mai 2025 consid. 4.2; 4A_70/2024 du 6 août 2024 consid. 4.1), pour des motifs économiques (comme optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi; ATF 136 III 74 consid. 2.1; 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.1 et 5.2.3, non publiés in ATF 143 III 15; 4A_69/2021 précité consid. 4.1.3; 4A_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour 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).

3.1.2 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 148 III 215 précité consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.2, non publié in ATF 143 III 15; 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2; 4A_113/2019 précité consid. 3; 4A_19/2016 précité consid. : 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

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) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2; 4A_113/2019 précité consid. 3).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), 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 (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). 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 (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être

considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). 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 lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 148 III 215 précité, *ibid*; 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

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 (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_293/2016 précité consid. 5.2.2 et les arrêts cités, non publié in ATF 143 III 15; 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.2 et l'arrêt cité, non publié in ATF 143 III 15; 4A_19/2016 précité consid. 2.2).

3.1.3 La résiliation ordinaire du bail n'est pas subordonnée à l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO) (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). La motivation ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité (ATF 143 III 344 consid. 5.3); elle n'a pas à être fournie dans le délai de 30 jours suivant la réception de celui-ci, contrairement à ce qu'a pu faire croire la formulation des ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1).

L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A_113/2019 précité consid. 3; 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2; 4A_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3).

Pour déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_78/2025 du 15 octobre 2025 consid. 7.1.2; 4A_88/2024 du 3 mars 2025 consid. 7.1; 4A_475/2024 précité consid. 4.4; 4A_70/2024 précité consid. 4.3).

Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas, par la suite, sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC) (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2).

Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_113/ 2019 précité consid. 3; 4A_200/2017 précité consid. 3.2.1; 4A_19/ 2016 précité consid. 2.3; 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4) ou permettre d'apprécier le degré d'impossibilité objective du projet au regard des règles du droit public (arrêt 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

3.1.4 En cas de contestation, le bailleur doit fournir tous les documents nécessaires pour établir ledit motif. Une motivation lacunaire ou fausse peut être l'indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection. Aussi le caractère abusif est-il retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte tandis que le véritable motif n'est pas constatable (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A_474/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1 et 4A_269/2015 du 2 novembre 2015 consid. 3.1).

3.1.5 D'après la jurisprudence fédérale, le congé donné pour effectuer des travaux de rénovation a été jugé contraire à la bonne foi notamment lorsque le projet de travaux est dépourvu de réalité tangible, respectivement lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent le départ des locataires (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4.2; arrêts 4A_491/2018, précité, consid. 2.1.2; 4A_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.4; 4A_703/2016 du 24 mai 2017 consid. 4.2 non publié à l'ATF 143 III 344). Il en est de même s'il apparaît que la présence du locataire n'occasionnerait pas de complications ou de retards, ou seulement de manière négligeable, par exemple en cas de réfection des

peintures ou de travaux extérieurs (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 135 III 112 consid. 4.2). Savoir si le maintien du locataire dans les locaux entraînerait des complications d'ordres technique et organisationnel, augmenterait les coûts ou prolongerait la durée du chantier dépend des travaux envisagés. Aussi faut-il qu'au moment de la résiliation, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour permettre de constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. Sur la base des faits allégués et prouvés, le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude de l'existence du projet de travaux, de la volonté et de la possibilité pour le bailleur de le réaliser et de la nécessité que les locataires quittent définitivement les locaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.3; 4A_247/2021 du 4 mai 2022 consid. 3.2; 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 4.2.2). A elle seule, la ferme intention générale de rénover et transformer un immeuble n'est pas suffisante (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2).

Il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.3 ; 4A_491/2018, précité, consid. 2.1.2; 4A_127/2017, précité, consid. 2.4; 4A_703/2016, précité, consid. 4.2; 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.1).

3.1.6 L'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC. Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Conséquence de la maxime inquisitoire, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC).

3.1.7 Un droit à la preuve et à la contre-preuve est déduit de l'art. 8 CC, qui constitue, dans le domaine du droit privé, une disposition spéciale par rapport à l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 4A_354/2014 du 14 janvier 2015 consid. 6.1; 4A_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3 non publié in ATF 138 III 625; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 non publié in ATF 136 III 365). Le juge enfreint l'art. 8 CC s'il refuse d'administrer une preuve régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par la loi de procédure, et portant sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'appelante avait motivé le congé, dans son courrier du 21 juillet 2023 accompagnant l'avis de résiliation, puis dans son

pli du 30 août 2023, par des importants travaux de rénovation des appartements loués par l'intimée. A la suite des explications sollicitées par cette dernière, elle avait modifié son motif. Dans ses courriers des 6 octobre 2023 et 20 février 2024, la bailleuse s'était prévalu de travaux concernant l'ensemble de l'immeuble. Dans cette dernière correspondance, elle avait précisé que seuls les baux de l'intimée avaient été résiliés dès lors qu'ils se situaient au dernier étage de l'immeuble. La bailleuse n'avait pas démontré que des travaux de rénovation des logements de la locataire étaient réellement envisagés, ni que les travaux de rénovation de l'immeuble nécessitaient le départ de cette dernière.

L'appelante soutient que le motif des congés n'a pas varié et qu'il résidait dans la rénovation complète des deux appartements, laquelle intervenait dans le cadre d'un projet global d'amélioration énergétique de l'ensemble du bâtiment. La nature des travaux de rénovation envisagés était incompatible avec la présence d'un locataire. La nécessité de réaliser des travaux dans les appartements de l'intimée, en lien avec les travaux énergétiques de l'immeuble, avait été démontrée. Elle en veut pour preuve le rapport établi le 23 juin 2023.

Il ressort dudit rapport que deux variantes ont été proposées. La variante A visait à isoler la dalle sur sous-sol et les 16 contrecœurs, cette variante n'étant pas suffisante pour respecter les valeurs limites imposées par le label HPE-Rénovation. La variante B visait à isoler les façades extérieures, en sus des deux autres mesures de la première variante. Selon le rapport, il serait préférable de procéder à cette isolation par l'intérieur dans la mesure où l'immeuble est répertorié, des complications pouvant être engendrées par les plafonds moulurés, l'isolation par l'extérieur n'étant toutefois pas à exclure.

Il ne peut être retenu, sur la base de ce rapport, que l'isolation doit être renouvelée par l'intérieur du logement, ledit rapport précisant expressément qu'une intervention par l'extérieure serait possible. L'appelante n'a par ailleurs versé à la procédure aucun titre démontrant que la variante B proposée par ledit rapport aurait été retenue. Elle n'a pas non plus apporté la preuve de ce fait par un autre moyen.

L'appelante, à bien la comprendre, soutient que le Tribunal aurait dû administrer « les preuves », avant de considérer que le motif du congé était insuffisant pour justifier le déménagement de l'intimée. Il sera souligné que l'appelante n'a, dans ses plaidoiries finales, requis la réouverture des enquêtes qu'à titre subsidiaire, et non à titre principal, ce qui démontre qu'elle estimait qu'une nouvelle audition de son administrateur n'était pas indispensable pour que le Tribunal tranche le litige. Par ailleurs, elle n'a pas formellement remis en cause l'ordonnance de preuves rendue par le Tribunal, ni n'a conclu à son annulation. De plus, elle n'a pas conclu, à titre principal, au renvoi de la cause en première instance, pour que le Tribunal procède à la réouverture des enquêtes. Enfin, l'appelante n'a pas versé à

la procédure la demande d'autorisation de construire, lorsqu'elle s'est prévalu de l'obtention de celle-ci, ni ultérieurement, ce qu'elle aurait pu faire jusqu'aux délibérations. Elle n'a dès lors pas démontré qu'elle avait opté pour une rénovation par l'intérieur. Elle n'a pas non plus donné de précisions quant à la nature des travaux qu'elle dit envisager d'exécuter, notamment un descriptif précis des travaux faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, ou un compte-rendu de son architecte ou d'un mandataire relatif aux travaux d'isolation et de la variante choisie.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, son administrateur n'a pas déclaré, lors de son audition par le Tribunal, que les travaux d'assainissement de l'immeuble seraient réalisés par étage et qu'il n'était pas question de résilier tous les baux au même moment. Dites déclarations ne ressortent pas du procès-verbal tenu par le Tribunal et l'appelante n'a pas allégué que ledit procès-verbal aurait été entaché d'une erreur, nécessitant sa rectification par le Tribunal.

Au vu des éléments qui précèdent, l'appelante n'a pas démontré disposer, en juillet 2023, d'un projet suffisamment mûr et élaboré notamment quant à la variante des travaux retenue, pour permettre de constater concrètement que la présence de l'intimée dans les appartements entraverait les travaux.

Quant à l'éventualité d'une séparation des deux logements, celle-ci est hypothétique et ne repose sur aucun élément du dossier.

Enfin, le Tribunal n'avait pas à déterminer le réel motif du congé. En effet, les premiers juges ont retenu que le motif des congés n'était pas digne de protection et partant était abusif. Ils ont implicitement considéré que le véritable motif n'était pas constatable, ce qui est conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Cela scelle l'issue du litige, de sorte que les autres griefs des parties ne seront pas examinés.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a annulé les congés litigieux.

3.3 Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner la question de la prolongation des baux.

- 4.** 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 août 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/625/2025 rendu le 20 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17807/2023-4.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Mathias ZINGGELER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.