

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20513/2022

ACJC/606/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 8 AVRIL 2025

Entre

Madame A_____, domiciliée aux Etats-Unis, **et Monsieur B**_____, domicilié _____ (VD), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juin 2024, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

C_____ **SA**, p.a. **D**_____, _____ [GE], intimée, représentée par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 mai 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/611/2024 du 4 juin 2024 rendu entre, d'une part, A _____ et B _____ et, d'autre part, [le fonds] E _____ et C _____ SA, reçu par les parties le 25 juin 2024, le Tribunal des baux et loyers a constaté que E _____ ne possédait pas la légitimation passive (ch. 1 du dispositif), déclaré valable le congé notifié le 19 septembre 2022 à A _____ et B _____ portant sur l'appartement de trois pièces et une chambrette au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 26 août 2024 à la Cour de justice, A _____ et B _____ (ci-après également : les locataires ou les appelants) ont formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, cela fait principalement, à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal pour qu'il rende un nouveau jugement dans le sens des considérants et qu'elle lui ordonne de donner une suite positive à leurs offres de preuve. Subsidiairement, ils concluent à ce que la Cour constate la nullité du congé notifié. Plus subsidiairement, ils concluent à ce que la Cour annule ledit congé. Encore plus subsidiairement, ils concluent à une prolongation de bail de quatre ans.
- b.** Dans leur réponse du 27 septembre 2024, E _____ et C _____ SA concluent à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Elles ont été avisées le 13 janvier 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 14 décembre 1972, F _____ SA, en qualité de bailleuse, et G _____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces et une chambrette au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} janvier 1973 au 31 décembre 1975. Il s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.
- Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 9'660 fr., hors charges, dès le 1^{er} mai 2002.
- L'immeuble est géré par la régie D _____ (ci-après : la régie).

- b.** A une date inconnue, C _____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble.
- c.** Par courrier du 4 mai 2021, G _____ a annoncé à la régie que sa fille A _____ cohabitait avec elle depuis plus d'une année, soit depuis le 15 mars 2020 et qu'il ne s'agissait pas d'une sous-location.
- d.** Par courrier du 17 août 2021, la régie a pris bonne note de ce que G _____ hébergeait sa fille à titre gratuit.
- e.** Le _____ juin 2022, G _____ est décédée et a laissé pour héritiers ses deux enfants, A _____ et B _____.
- f.** Par courrier du 8 juillet 2022, A _____ a annoncé le décès de sa mère à la régie. Elle a rappelé que, comme annoncé en mai 2021, elle cohabitait avec sa défunte mère depuis le 15 mars 2020 et que, pour cette raison, elle désirait rester dans l'appartement et garder le bail.
- g.** Le 5 août 2022, l'Office cantonal de la population et des migrations a établi une attestation selon laquelle A _____, originaire de Zurich, n'était pas domiciliée à Genève.
- h.** Par courrier du 8 août 2022, la régie a demandé à A _____ de lui transmettre une copie du certificat d'héritier attestant qu'elle était la seule héritière. Dans le cas où il y avait plusieurs héritiers, la régie demandait à ce qu'une lettre de résiliation de leur part lui soit envoyée. L'attribution du logement était en l'état réservée.
- i.** Par avis officiels du 19 septembre 2022, notifiés séparément à A _____ et B _____, le bail a été résilié au 31 décembre 2022. L'avis officiel indique comme bailleur « E _____ », représentée par D _____, et est signé par la régie. Le courrier d'accompagnement de la régie indiquait que la résiliation faisait suite au décès de G _____, que la régie avait bien reçu le courrier l'informant de l'identité des héritiers et de leur souhait de conserver le bail, et que cela étant, elle résiliait le bail pour sa prochaine échéance.
- j.** Par courrier du 13 octobre 2022, la régie a motivé le congé par le souhait de la société propriétaire d'entreprendre des travaux de rénovation du logement, ce dernier étant loué depuis 1973, et de pouvoir l'attribuer au locataire de son choix.
- k.** A cette même date, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé, dirigée contre E _____ et C _____ SA.
- Vu l'échec de la tentative de conciliation, l'autorisation de procéder leur a été délivrée le 16 janvier 2023.

Le 15 février 2023, la cause a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers, les locataires concluant principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans leur soit octroyée et à ce qu'une réduction de loyer de 24,81%, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire de 4% à 1,25% depuis le 1^{er} mai 2002, leur soit accordée.

Ils ont notamment allégué que A_____ avait décidé de venir habiter avec sa mère en mars 2020 pour prendre soin d'elle, dans la mesure où sa santé déclinait. Elle était à la retraite, touchait 1'000 fr. de l'AVS ainsi qu'une rente de retraitée aux Etats-Unis. Elle avait cherché des solutions de relogement mais c'était compliqué vu la situation de pénurie à Genève. Elle avait son domicile officiel aux Etats-Unis mais tous ses centres d'intérêt étaient en Suisse, en particulier à Genève. Elle avait encore quelques affaires en cours là-bas mais avait pour objectif et intention claire de rester vivre dans l'appartement litigieux, comme elle l'avait fait depuis trois ans.

l. Dans leur réponse et demande reconventionnelle du 6 mai 2023, C_____ SA et E_____ ont conclu, principalement, à la validité du congé, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée et à l'évacuation immédiate de A_____ et B_____, avec mesures d'exécution directe.

Ils ont notamment allégué que A_____ n'occupait pas, à titre principal, les locaux litigieux avec la défunte locataire et qu'elle s'y rendait, tout au plus, de manière intermittente. Dans la mesure où celle-ci ne vivait donc pas de manière constante avec sa défunte mère, la bailleresse s'était considérée en droit de récupérer le logement pour le rénover complètement et le remettre sur le marché de la location. Son projet ne permettait pas le maintien des occupants dans le logement.

m. Dans leur réponse sur demande reconventionnelle et réplique du 4 juillet 2023, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle, subsidiairement au déboutement de « la partie bailleresse » de ses conclusions.

n. Lors de l'audience du 19 décembre 2023, les locataires ont sollicité l'audition de témoins, visant à prouver que A_____ vivait bien avec sa mère depuis 2020 et qu'elle avait son centre de vie à Genève. Ils ont également sollicité une inspection locale.

C_____ SA a sollicité l'audition des parties et d'un témoin.

o. Lors de son audition, H_____, manager de C_____ SA, a déclaré que E_____ était un fonds coté et qu'il ne s'agissait pas d'une personne morale. C_____ SA en était la direction et le gestionnaire et avait la qualité pour représenter le fonds. Il a précisé qu'au décès d'un locataire ou à la résiliation

d'un bail, soit un événement induisant un départ de locataire, le management était immédiatement informé et amené à prendre une décision relative à l'objet. Dans le cas présent, au vu de l'ancienneté du bail, décision avait été prise de rénover l'appartement et de le relouer. Ce dossier faisait partie de la procédure habituelle et de la politique de rénovation de la propriétaire qui attendait le tournus des locataires pour procéder à la rénovation des objets qui n'avaient pas fait l'objet de rénovation depuis un certain nombre d'années. La décision de résilier le bail avait été prise au décès de feu G_____ et au constat que cette dernière habitait seule, notamment après les recherches effectuées par la régie. Les travaux prévus étaient une rénovation complète, soumise à APA, concernant notamment l'installation électrique, la cuisine et la salle de bains. En outre, le loyer de l'appartement ne correspondait pas au prix du marché. Après travaux, le loyer serait contrôlé durant trois ou cinq ans et un échelon serait prévu à l'issue du contrôle.

Au vu des explications données concernant E_____, le conseil des locataires a soulevé la nullité du congé.

A_____ a déclaré qu'elle avait quitté la Suisse il y avait quarante ans et que son domicile officiel était aux Etats-Unis. Elle était toutefois revenue en Suisse auprès de sa défunte mère en 2020 et n'avait pas d'autre logement à Genève ou en Suisse. Elle n'avait pas effectué les démarches de domiciliation en Suisse car elle s'occupait de sa mère et pensait avoir le temps de le faire, ne pensant pas que cela poserait problème. Elle avait un fils qui habitait à Genève depuis 2018. Elle était à la recherche d'un logement mais la réalité n'était pas facile, notamment au vu des loyers. Ses centres d'intérêt étaient en Suisse, à savoir son fils, sa petite-fille et son frère. Aux Etats-Unis, elle n'avait pas de famille et habitait chez une amie lorsqu'elle s'y rendait. Elle y faisait des allers-retours et y restait un à deux mois, voire jusqu'à quatre mois en fonction de ses obligations. Elle restait quatre ou cinq mois par année aux Etats-Unis. Elle y possédait des biens immobiliers, lesquels étaient loués. Elle vivait des rendements de ces locations et avait des revenus de l'ordre de USD 46'000 nets par an. Elle était taxée aux Etats-Unis. Depuis 2018, elle était beaucoup plus en Suisse qu'aux Etats-Unis et depuis déjà avant 2020, elle souhaitait finaliser son retour complet en Suisse. Son intention était de revenir en Suisse mais elle n'arrivait pas à finaliser ce souhait du fait de l'incertitude liée à son logement. Elle avait des acquis aux Etats-Unis, notamment une assurance maladie qu'elle ne pouvait pas laisser comme ça. En outre, elle pensait que l'héritage d'un bail était un droit légitime.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a écarté les autres moyens de preuves sollicités et clos l'administration des preuves.

p. Par plaidoiries finales écrites du 31 janvier 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions, les locataires concluant à titre principal à la nullité du congé, au motif que E _____ n'avait pas de personnalité juridique et n'avait pu donner le congé.

Par déterminations complémentaires des 15, 20 et 29 février 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a ensuite été gardée à juger.

q. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que le congé n'était pas nul bien que le nom du bailleur sur l'avis officiel ne correspondait pas au véritable propriétaire de l'appartement. Les locataires connaissaient en effet la compétence de représentation de la régie, signataire de l'avis de résiliation. La mauvaise indication n'avait porté aucune conséquence, vu la contestation du congé dans les délais. E _____ n'ayant pas de personnalité juridique et n'étant pas la bailleuse, elle ne possédait pas la légitimation passive.

Il a retenu que A _____ n'avait pas apporté la preuve qu'elle cohabitait à titre principal avec sa défunte mère lors du décès de cette dernière. Ses déclarations démontraient qu'elle était domiciliée aux Etats-Unis, pays dans lequel elle détenait des biens immobiliers qui constituaient sa seule source de revenus, où elle était titulaire d'une assurance maladie et résidait depuis quarante ans. Selon le Tribunal, elle avait déclaré de manière confuse qu'elle s'y rendait deux mois, puis trois, puis quatre ou cinq mois par année. Bien que son intention était de revenir s'établir en Suisse, cela ne signifiait pas qu'elle habitait à titre principal avec sa défunte mère avant son décès. Le seul courrier du 4 mai 2021 de feu G _____ ne suffisait pas à démontrer le contraire. Partant, elle ne bénéficiait pas de la protection de l'art. 271a al. 1 let. f CO.

S'agissant du motif du congé, il résidait dans la volonté de la bailleuse d'entreprendre des travaux de rénovation et louer ensuite l'appartement à un locataire de son choix. La réalité de ce motif apparaissait établie compte tenu des déclarations du représentant de la bailleuse. Le congé était ainsi valable.

S'agissant de l'octroi d'une prolongation, les locataires ne bénéficiaient d'aucun droit ou besoin préférentiel à demeurer dans un logement dans lequel ils ne vivaient pas à titre principal. Aucune prolongation n'a donc été accordée ni, en conséquence, la réadaptation du loyer. La question de l'évacuation était toutefois prématurée, de sorte que la bailleuse a été déboutée de ses conclusions reconventionnelles.

EN DROIT

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

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

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement litigieux, hors charges, s'élève à 9'660 fr. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. (9'660 fr. x 3 ans = 28'980 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

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

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit alors la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

1.5 Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué n'est à juste titre pas critiqué. Il sera donc préalablement constaté que seule C_____ SA est partie au litige en tant que bailleuse, à l'exclusion du fonds « E_____ ».

-
2. Les appelants reprochent tout d'abord au Tribunal d'avoir constaté certains faits de manière incomplète et erronée. Il en a été tenu compte dans la mesure utile dans l'état de faits ci-dessus, lequel a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.
 3. Les appelants font ensuite grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus en n'ordonnant pas les mesures d'instruction sollicitées.

3.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid 3; 124 I 241 consid 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid 3.1 et réf. citées).

3.2 En l'espèce, l'appelante a exposé dans le cadre de la procédure qu'elle souhaitait faire entendre des témoins pour démontrer que son centre de vie se trouve en Suisse et expliciter ses liens avec les Etats-Unis et avec la Suisse. Ceci étant et vu sa propre audition, celle de témoins n'apparaît effectivement pas pertinente pour trancher le litige. Cette mesure probatoire n'apporterait, en effet, rien de plus aux déclarations de l'appelante puisque les témoins ne peuvent s'exprimer sur le for intérieur de cette dernière et sur la concrétisation de son projet de s'établir en Suisse. Par ailleurs et vu ce qui suit, une inspection locale n'est pas nécessaire. Ainsi, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal était en droit de clôturer l'administration des preuves.

Pour les mêmes raisons, la Cour s'estime suffisamment renseignée sur les faits de la cause et dispose des éléments nécessaires pour statuer.

Le droit à la preuve des appelants n'a ainsi pas été violé.

-
4. Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir considéré le congé comme étant nul, au motif que les avis de résiliation indiquaient « E_____ » comme bailleresse.

4.1 Selon l'art. 266l al. 1 CO, le congé des baux d'habitation doit être donné par écrit; le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO).

Le congé qui ne satisfait pas à ces exigences de forme est nul (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure et le juge doit la relever d'office (ATF 115 II 361 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/1993 du 4 janvier 1994 consid. 2, in SJ 1994 p. 376), l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC; ATF 140 III 244 consid. 4.1).

L'art. 9 OBLF précise que la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer (a.) la chose louée sur laquelle porte le congé; (b.) la date à laquelle le congé sera effectif; (c.) le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande; (d.) les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO); (e.) la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

4.2 La résiliation doit mentionner le destinataire du congé, l'expéditeur, la désignation de l'objet loué, la manifestation claire et inconditionnelle de mettre fin au bail la date pour laquelle le bail est résilié et la signature de la personne qui résilie le contrat de bail (art. 9 OBLF; BOHNET/MONTINI, Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, nos 16-18 ad art. 266l CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, p. 830).

Le droit du bail est un domaine dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme; il ne faut en principe pas admettre d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a et les arrêts cités; 121 III 460 consid. 4a/cc).

La résiliation n'est pas nulle en raison de la mauvaise indication de l'identité du propriétaire par le représentant lorsque le locataire connaissait la compétence du représentant. Le fait qu'il ne connaisse pas l'identité exacte du bailleur ne rend pas le congé nul (arrêt du Tribunal fédéral 4A_256/2020 du 3 novembre 2020, consid. 3.1.4).

4.3 En l'espèce, les appelants se contentent de critiquer le raisonnement du Tribunal sans apporter aucun élément remettant en cause les développements d'ordre juridique sur lesquels celui-ci s'est fondé. Les appelants connaissaient en effet le pouvoir de représentation de la régie, signataire des avis de résiliation. Ils

ne prétendent au demeurant pas que la mauvaise indication sur les avis leur aurait causé un quelconque préjudice, puisqu'ils ont contesté le congé dans les délais et assigné correctement la bailleresse, à côté de « E_____ ».

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que le congé n'était pas nul en raison de la mauvaise indication de l'identité de la bailleresse.

5. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir validé le congé et, ce faisant, d'avoir violé les art. 271a al. 1 let. f CO et 271a CO.

5.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1). 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_19/2016 du 2 mai 2017 consid 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid 4.1; 138 III 59 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 136 III 190 consid 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (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 non publié in ATF 143 III 15; 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 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 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),

tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 précité).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

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 précité consid. 4.4.2).

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3, 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

Le bailleur peut invoquer plusieurs motifs à l'appui de la résiliation, pour autant que ces motivations multiples soient compatibles les unes avec les autres. Il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit

validé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2; CONOD, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, op. cit., no 44 ad art. 271 CO).

5.2 Selon l'art. 271a al. 1 let. f CO, le congé d'un bail d'habitation est notamment annulable lorsqu'il est signifié par le bailleur au locataire en raison de changements dans la situation familiale de celui-ci, sans que ces changements n'entraînent d'inconvénients majeurs pour celui-là.

En cas de décès du locataire, cette protection contre le congé est conférée aux membres de sa famille qui habitaient avec lui et qui lui succèdent dans la relation contractuelle (CONOD, op. cit., no 54 ad art. 271a CO; FAVRE / BURKHALTER, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, no 62-64 ad art. 271a CO). Dans le cas d'un enfant adulte succédant au locataire décédé, le bénéfice de cette protection est donc réservé à une personne habitant le logement à titre principal, et refusé à celle qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt ou qui ne séjourne pas ou plus avec ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5).

La protection du locataire est ainsi réservée à la personne qui faisait ménage commun avec le défunt et continue d'habiter ledit logement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.4 et les références citées; 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1; 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1; 4A_516/2016 du 28 août 2017 consid. 8.1; 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1; 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 1.2).

La Cour a retenu qu'un héritier de la défunte locataire, qui s'était beaucoup occupé de sa mère jusqu'à la veille de son décès y compris en logeant chez celle-ci deux ou trois nuits par semaine tout en ayant continué de disposer d'un autre logement et en faisant régulièrement la navette entre les deux logements, ne faisait pas ménage commun avec la défunte avant le décès de celle-ci; la situation était celle d'un héritier qui ne séjournait que de manière intermittente avec la défunte et qui ne bénéficiait pas de la protection accordée par l'art. 271a al. 1 let. f CO (ACJC/258/2019 du 25 février 2019 consid. 2.1, 2.2 et 3.1).

Dans un arrêt récent, la Cour a confirmé que la condition du ménage commun avec le défunt avant son décès était nécessaire à l'octroi de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. f CO. L'habitation seule et à titre principal n'étant, en soi, pas suffisante sans que l'héritier qui se prévaut de l'article précité n'ait fait ménage commun avec le défunt, titulaire du bail (ACJC/44/2023 du 16 janvier 2023 consid. 3.3).

5.3 En l'espèce, le bail a été résilié suite au décès de G _____. La régie a motivé le congé par le souhait de la société propriétaire d'entreprendre des travaux de

rénovation du logement, ce dernier étant loué depuis 1973, et de pouvoir l'attribuer au locataire de son choix. Lors de son audition, le représentant de l'intimée a notamment déclaré que la décision de résilier avait été prise au décès de feu G_____ suite au constat que cette dernière habitait seule, notamment après les recherches effectuées par la régie.

Par conséquent, l'un des motifs du congé réside dans le changement de situation familiale du locataire, de sorte qu'il y a lieu d'examiner si les appelants bénéficient de la protection du logement de famille accordée par l'art. 271a al. 1 let. f CO.

En l'occurrence, à l'examen de l'ensemble des éléments pertinents, l'appréciation du Tribunal sur le domicile principal de A_____ n'est pas critiquable.

Les éléments de preuves réunis en première instance ne permettent pas de retenir que l'appelante avait constitué son domicile principal dans le logement litigieux, au moment du décès de sa mère. En effet, elle ne s'était notamment pas domiciliée en Suisse, avait des affaires en cours aux Etats-Unis, y avait conservé son assurance-maladie, y détenait des biens immobiliers dont elle tirait sa principale source de revenus. Si ses déclarations permettent de constater qu'elle a un projet concret de revenir en Suisse, celui-ci ne s'était toutefois pas concrétisé au moment de la résiliation du bail. L'intéressée se trouvait donc dans la situation d'une héritière qui ne séjournait que de manière intermittente avec la défunte.

En conséquence, les appelants ne bénéficient pas de la protection tirée de l'art. 271a al. 1 let. f CO, de sorte que le Tribunal n'a pas erré en validant le congé. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point.

- 6.** Les appelants font enfin grief au Tribunal d'avoir violé les art. 272 et 272b al. 1 CO, en refusant de leur accorder une prolongation.

6.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. La durée maximale de la prolongation est de six ans lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux et de quatre ans lorsqu'il s'agit de bail d'habitations. Dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, la prolongation du bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle. Il s'agit

d'accorder au locataire plus de temps que ne lui en donne le délai de résiliation ordinaire pour chercher de nouveaux locaux, et non pas de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de locaux au loyer avantageux (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1; 4A_556/2015 du 3 mai 2016 consid. 4.2).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation du bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2a). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_639/2018 précité consid. 6.1; 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.1), ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (cf. ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4).

6.2 En l'occurrence, l'appelante n'a apporté la preuve que de quelques recherches de relogement. De plus, elle n'a emménagé de façon intermittente avec sa mère qu'en mars 2020, soit relativement peu de temps avant la notification du congé. Elle a toutefois démontré qu'elle habitait effectivement dans l'appartement litigieux une partie de l'année et qu'elle avait des liens forts avec la Suisse. La fin du contrat de bail entraîne donc des conséquences pénibles pour elle. De son côté, l'intimée n'a pas un besoin urgent de reprendre possession de la chose louée. En définitive, l'absence de toute prolongation apparaît comme excessivement sévère. L'ensemble des éléments pertinents doivent conduire à accorder, à l'appelante seulement, une unique prolongation de bail d'une durée de deux ans, quand bien même celle-ci est désormais échue compte tenu de la durée de la procédure.

Le jugement entrepris sera réformé en ce sens.

7. 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 :**

Préalablement :

Constate que seule C_____ SA est partie au litige en tant que bailleuse, à l'exclusion du fonds E_____.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 août 2024 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/611/2024 rendu le 5 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20513/2022.

Au fond :

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

Accorde à A_____ une unique prolongation de bail échéant au 30 décembre 2024.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.