REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21361/2018 **ACJC/1000/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 5 AOÛT 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 septembre 2020, comparant par Me Alain MAUNOIR, avocat, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____ et Monsieur C_____, domiciliés _____ [GE], intimés, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.08.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/671/2020 du 24 septembre 2020, expédié pour notification aux parties le 28 septembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié le 28 août 2018 pour le 31 mai 2019 par C_____ et B_____ à A_____ concernant l'appartement de trois pièces et demie au sixième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail d'une année et sept mois, échéant le 31 décembre 2020 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte reçu le 28 octobre 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine prolongation de bail de quatre ans.

b. Dans leur réponse du 25 novembre 2020, C_____ et B_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris.

c. A_____ a répliqué le 11 décembre 2020 et C_____ et B_____ ont dupliqué le 6 janvier 2021, les parties persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 7 janvier 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

e. A_____ a produit de nouvelles pièces.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. En date du 10 mai 1996, A_____, locataire, et D_____ SA, ancienne propriétaire de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces et demie au sixième étage de l'immeuble susvisé.

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1er juin 1996 au 31 mai 1997, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 18'120 fr. par année, hors charges, dès le 1er juin 2003.

c. L'appartement se situe dans les combles aménagées lors de la surélévation de l'immeuble en 1986.

d. Dès le mois d'août 1996, A_____ s'est plainte de problèmes d'isolation thermique et phonique de son appartement.

En accord avec la régie E_____ SA, en charge de la gérance de l'immeuble, elle a entrepris des travaux d'isolation phonique de sa chambre à coucher, auxquels la propriétaire de l'époque a participé pour un montant de 6'000 fr.

e. C_____ et B_____ sont devenus propriétaires de l'immeuble en 2004, et, ainsi bailleurs dans cette relation contractuelle.

f. Le 17 novembre 2017, le bureau d'architectures F_____ SARL, mandaté par C_____ et B_____, a fait parvenir à la Commission d'architecture du Département du territoire (ci-après : DT, anciennement : Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie) un dossier de présentation d'un projet de surélévation de l'immeuble, en vue d'une préconsultation sur la faisabilité du projet ainsi que sur le gabarit proposé.

Il était précisé que les études statiques avaient confirmé qu'une surélévation supplémentaire était possible, moyennant accès à la toiture et le réaménagement des combles existantes. Les deux logements actuels dans les combles devaient être transformés afin de pouvoir procéder à la réalisation de deux étages supplémentaires, accueillant chacun deux appartements de quatre pièces. Il était également prévu de refaire la toiture, avec possibilité d'y installer des panneaux solaires. En outre, l'ensemble de l'enveloppe thermique du bâtiment et des espaces communs ferait l'objet d'une rénovation. Enfin, le gabarit envisagé était plus bas que celui de la majorité des immeubles de la rue, ainsi que du gabarit légal.

g. Le 28 novembre 2017, la Commission d'architecture a relevé que bien que le projet respectat les gabarits légaux, une surélévation supplémentaire aurait un impact non négligeable sur le périmètre urbain environnant. Dès lors, malgré une documentation qualifiée de très exhaustive, elle demandait un *skyline* des rues et des vues photos réalistes pour être en mesure d'analyser le potentiel de surélévation des bâtiments voisins.

Le 10 janvier 2018, F_____ SARL a écrit à l'Office des autorisations de construire que la suite donnée au dossier serait le dépôt de la demande d'autorisation.

h. Dès le 15 février 2018, A_____ s'est à nouveau plainte auprès de C_____ et B_____ des problèmes d'isolation phonique de son appartement, notamment du bruit venant du cinquième étage (voix, toussotements, choc, sanitaires…). Elle leur demandait d'agir, soit en supprimant le défaut d'isolation, soit en discutant avec les voisins du dessous, soit en lui attribuant un autre appartement plus petit et moins cher (1'200 fr.) dans le quartier, correctement insonorisé.

i. Le 22 février 2018, C_____ et B_____ ont informé A_____ qu'il était envisagé de surélever l'immeuble dans un futur proche. Elle devrait ainsi libérer

l'appartement dans deux ans. Ils lui proposaient de tout mettre en œuvre pour la reloger dans le quartier.

j. Les 19, 21 et 22 juin et 30 juillet 2018, A_____ a relancé C_____ et B_____ et la régie afin qu'une solution soit trouvée aux problèmes d'isolation phonique et thermique affectant son appartement et afin qu'ils la relogent à leurs frais dans un appartement au plus près de son domicile actuel, neuf, très calme, lumineux, comprenant une grande pièce avec kitchenette et lave-linge en lieu et place d'un lave-vaisselle, une penderie, une salle-de-bains avec baignoire-douche et répondant aux normes d'isolations légales, pour un loyer maximal de 1'100 fr. par mois.

k. Par avis officiel du 23 août 2018, le bail a été résilié pour le 31 mai 2019, motif pris du projet de surélévation de l'immeuble.

l. Le même jour, la régie a résilié, pour le même motif, le bail de l'appartement voisin de quatre pièces situé au sixième étage. Ce bail a été prolongé jusqu'au 30 juin 2020, par accord homologué par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

m. Par requête déposée le 19 septembre 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail.

n. La régie a proposé plusieurs appartements à A_____ depuis la notification du congé :

- Le 16 novembre 2018, un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2_____, pour un loyer mensuel de 1'330 fr. charges comprises.

- Le 29 novembre 2018, un appartement de deux pièces au quatrième étage de l'immeuble sis 3_____ aux I_____, pour un loyer mensuel de 1'100 fr. charges comprises.

- Le 22 décembre 2018, un appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble sis 4_____, pour un loyer mensuel de 950 fr. charges comprises.

- Le 23 février 2019, un appartement de deux pièces et demie au premier étage de l'immeuble sis 5_____, pour un loyer mensuel de 1'235 fr. charges comprises.

A_____ n'a visité que l'appartement sis à la rue 5_____ et n'a pas déposé son dossier, estimant que l'appartement était trop bruyant. Elle n'a pas souhaité visiter l'appartement situé aux 4_____ en raison de sa proximité du CEVA dont elle subissait déjà les nuisances sonores. Concernant les autres appartements, elle a estimé qu'ils ne correspondaient pas à ses critères de loyer et d'emplacement.

o. Le 28 février 2019, la régie a demandé à A_____ si elle souhaitait toujours recevoir des offres de logement et le cas échéant, si ses critères de recherches étaient toujours identiques.

Le conseil de A_____ a répondu par l'affirmative le 1er mars 2019, en précisant que les offres devaient être personnalisées et correspondre aux critères de sa mandante.

La régie a confirmé le 8 mars 2019 que des offres correspondant aux critères principaux de A_____, soit le prix et le quartier, continueraient à lui être soumises.

p. Parallèlement à ces discussions, la régie a informé A_____ le 23 janvier 2019 de ce qu'une requête en autorisation de construire allait être déposée auprès du département courant 2019. Conformément à l'article 43 LDTR, elle a confirmé que les travaux n'auraient aucune incidence sur le loyer de l'appartement et lui a octroyé un délai de trente jours pour qu'elle lui fasse part d'éventuelles remarques.

Le 22 février 2019, le conseil de A_____ a pris note du fait que les travaux n'auraient pas d'incidence sur le loyer et que le bailleur avait renoncé à la résiliation du bail. En outre, sa mandante était opposée à tout projet de surélévation de l'immeuble, étant précisé qu'aucun détail des travaux n'avait été transmis, ce qui ne respectait pas les obligations légales découlant de l'art. 43 LDTR.

q. La régie a confirmé la résiliation par courrier du 8 mars 2019, en précisant qu'elle avait reçu plusieurs plaintes des voisins au sujet du comportement agressif de A_____.

Le 15 mars 2019, le conseil de A_____ a contesté les comportements imputés à sa mandante et a confirmé que cette dernière était disposée pour l'instant à examiner toute proposition de relogement correspondant à ses critères.

r. Le 27 février 2019, C_____ et B_____ ont déposé la demande d'autorisation de construire.

La demande a été refusée en date du 14 mars 2019, au motif que la surélévation ne respectait pas certaines servitudes de jour, aucun document relatif à ce problème n'ayant été produit.

s. Non conciliée lors de l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 1er avril 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 16 mai 2019.

A_____ a alors conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule le congé, constate que le bail est maintenu, condamne C_____ et B_____ à effectuer des travaux de mise aux normes d'isolation phonique et thermique, sous la menace des peines prévues à l'article 292 CP, lui accorde une réduction de loyer de 35% dès le 15 février 2018 et jusqu'à l'élimination complète des défauts et condamne les bailleurs à lui restituer le trop-perçu de loyer de 528 fr. 50 par mois, dès mars 2018 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêts. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le Tribunal lui octroie une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans jusqu'au 31 mai 2023.

A_____ a notamment déclaré qu'elle habitait le quartier depuis 42 ans, dont 23 dans l'appartement, et y avait son centre de vie. Elle était âgée de 62 ans, elle avait touché les indemnités de l'assurance chômage du 1er avril 2017 au 31 octobre 2018 et avait ainsi été mise au bénéfice des prestations cantonales en cas de maladie dès le 1er novembre 2018.

Ainsi, depuis cette date, ses moyens financiers étaient limités et elle ne pouvait pas assumer un loyer plus élevé ou les frais d'un déménagement. Elle était suivie médicalement par un psychologue attestant qu'elle souffrait d'un trouble de la personnalité ainsi que d'un trouble dépressif récurrent, son état s'étant péjoré à cause de son environnement de vie, son appartement manquant d'isolation phonique et thermique, et de l'absence de reconnaissance de ses plaintes par les propriétaires. Son état de santé rendait difficile la recherche d'un logement de remplacement. Elle s'était toutefois inscrite auprès de la J_____ (ci-après : « la J_____ ») et des K_____ (ci-après : « les K_____ »).

t. Par jugement JTBL/546/2019 du 28 mai 2019, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions en réduction de loyer, faute pour ces dernières d'avoir été soumises à la conciliation préalable.

u. Par mémoire réponse du 28 juin 2019, C_____ et B_____ ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal déclare irrecevables les conclusions en exécution de travaux, et, principalement, à ce qu'il constate que le congé est valable et déboute la locataire de ses conclusions.

Ils ont notamment produit différentes plaintes des voisins de la locataire et des bailleurs eux-mêmes à la régie au sujet du comportement de A_____, et des courriels adressés par cette dernière à ses voisins se plaignant de bruits émanant de leurs appartements.

v. Lors de l'audience du 4 octobre 2019, le Tribunal a précisé que les conclusions irrecevables n'étaient pas uniquement celles en réduction de loyer mais également celles en exécution de travaux et restitution du trop-perçu, soit toutes les conclusions non soumises à la conciliation.

A_____ a déclaré qu'elle n'avait reçu aucune proposition de logement de la J_____ et des K_____ et les avait relancées le 1er octobre 2019. Elle était toujours en incapacité de travail, confirmée par certificat médical, et dépendait des prestations cantonales en cas de maladie. Ces prestations prendraient toutefois fin le 14 novembre 2019 et elle devrait alors recourir à l'aide sociale. Elle a produit des pièces complémentaires relatives à sa situation personnelle et à ses recherches de logement.

Le conseil de C_____ et B_____ a contesté les allégués de A_____.

C_____ a déclaré que le projet de surélévation de l'immeuble était né deux ans auparavant, notamment à cause des problèmes d'isolation thermique du bâtiment. Le projet était bloqué pour des questions de servitudes de droit de jour, problème qui était en cours de résolution auprès des voisins qui devaient se prononcer sur les servitudes d'ici la fin octobre 2019. A défaut d'obtenir l'accord des voisins, il suffisait de modifier trois fenêtres côté cour afin que le projet soit accepté, étant précisé que le gabarit et les niveaux étaient quant à eux respectés. Après les travaux, l'appartement de A_____ serait transformé en un appartement de quatre pièces. Il avait envisagé de lui réattribuer cet appartement à la fin des travaux au loyer de 1'500 fr. par mois mais avait changé d'avis lorsque A_____ lui avait fait part de ses problèmes financiers. Il lui avait proposé des appartements de trois pièces au troisième et quatrième étage de l'immeuble, en acceptant de baisser le loyer des appartements au niveau de son loyer actuel, mais elle avait refusé car elle savait qu'elle ne serait plus en mesure de payer le même loyer dans un futur proche.

w. Le 8 juin 2020, A_____ a produit des pièces complémentaires. Il en découle notamment qu'elle a été mise au bénéfice des prestations d'aide financière de l'Hospice général et qu'elle est toujours inscrite auprès de la J_____ et des K_____.

x. Le 11 juin 2020, C_____ et B_____ ont produit des pièces complémentaires, à savoir un plan de servitude, un projet d'acte notarié portant sur la modification de l'assiette de servitude et un plan de la surélévation daté des 9 et 16 avril 2020.

y. Lors de l'audience du 12 juin 2020, G_____, entendu en qualité de témoin, architecte auprès de F_____ SARL, a confirmé que le projet était réalisable, la Commission d'architecture ayant vérifié sa faisabilité moyennant quelques modifications mineures, étant précisé que la Commission ne se préoccupait pas des problèmes de servitudes. Selon son expérience, lorsque la Commission d'architecture confirmait que les gabarits étaient respectés, cela signifiait que le projet était faisable. Il avait ainsi légèrement modifié le projet en supprimant des fenêtres et avait déposé la demande d'autorisation qui n'avait pas été acceptée en raison d'une servitude située sur la parcelle voisine, servitude qui allait être

modifiée sous peu, un projet d'acte notarié ayant été soumis aux voisins. Une fois l'accord des voisins obtenu, il comptait un mois pour redéposer la demande d'autorisation et espérait l'obtenir début 2021 et pouvoir commencer les travaux à cette date, étant précisé qu'il était nécessaire pour que le projet puisse être réalisé que les occupants des combles libèrent les locaux.

Les parties ont ensuite procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions.

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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail ou la constatation de la durée indéterminée du contrat, 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, le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 18'120 fr. Ainsi, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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).

2. L'appelante produit deux nouvelles pièces en appel, l'une avec son mémoire d'appel et l'autre avec sa réplique.

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 être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

2.2 En l'espèce, la première pièce produite (n° 41) fait état de la liste des autorisations de construire enregistrées jusqu'au jour du dépôt de l'appel. Elle a ainsi trait à des faits postérieurs au moment où la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Elle est ainsi recevable dans la présente procédure en appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

Il en va de même de la seconde pièce produite (n° 42), qui a trait à des faits qui se sont déroulés entre le dépôt de l'appel et le dépôt de la réplique.

3. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir procédé à un examen incomplet et erroné des faits et d'avoir ainsi violé le principe de bonne foi de l'art. 271 CO.

Elle fait valoir qu'il est apparu au cours de la procédure que le projet de surélévation de l'immeuble envisagé par les intimés serait irréalisable pour des motifs de distances insuffisantes notamment et que le Département ne saurait ainsi l'autoriser. Elle s'appuie sur un courrier du Département datant du 14 mars 2019. Elle reproche ainsi aux premiers juges d'avoir mal interprété les pièces produites à ce propos et de n'avoir retenu qu'un problème de servitude non respectée. Elle sollicite ainsi l'annulation de la résiliation de bail.

3.1 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_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) 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).

3.2 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 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 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).

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 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). 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 lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2;135 III 112 consid. 4.1).

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_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner 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_18/2016 précité consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

3.3 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. l'arrêt 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).

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 (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, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation ordinaire, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

3.4 La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. S'il est établi que les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c).

Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification. Tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1).

Des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a

indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1).

La jurisprudence admet que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 II 112 consid. 4.2).

La validité d'un tel congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence d'un locataire dans les locaux entraverait les travaux ou engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation dudit locataire. Si le bailleur ne parvient pas à prouver ces éléments, le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.2.2). Il en est de même lorsque le projet d'un bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est, de toute évidence, incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra donc, dans tous les cas, pas les autorisations nécessaires. La preuve d'une telle impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

L'article 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1).

3.5 En l'espèce, le contrat de bail a été résilié le 23 août 2018 pour sa prochaine échéance contractuelle du 31 mai 2019, au motif du développement d'un projet de surélévation de l'immeuble.

L'appelante fait valoir que ce projet ne serait ni concret ni réalisable et s'appuie pour ce faire sur un courrier du Département du 14 mars 2019. Or, la Cour retient qu'il ressort des jurisprudences précitées qu'il convient de se placer au moment de la résiliation pour déterminer si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi.

En l'occurrence, il ressort de l'instruction de la cause par le Tribunal que le projet de surélévation date de 2017, année au cours de laquelle les intimés ont mandaté un bureau d'architectes afin de l'élaborer puis de le déposer au Département.

Ledit bureau d'architecte a procédé à une étude confirmant la faisabilité du projet en novembre 2017 et celui-ci a ensuite été soumis à la Commission d'architecture pour préconsultation.

Cette dernière a confirmé que le projet respectait les gabarits légaux en novembre 2017, tout en demandant une analyse complémentaire du projet afin d'être en

mesure d'examiner le potentiel de surélévation des bâtiments voisins et en particulier de visualiser l'impact d'un mur pignon aveugle.

A cet égard, il ressort de l'audition du témoin G_____, architecte, que la procédure de préconsultation n'a pas de valeur officielle mais qu'elle donne une orientation sur la faisabilité ou non du projet et qu'il ressort de l'examen de cette commission que le projet était faisable et devait uniquement comporter certaines précisions complémentaires pour qu'une autorisation de construire soit octroyée aux intimés.

C'est sur la base de ces informations que ces derniers ont pris la décision de résilier le contrat de bail les liant à l'appelante.

Au vu de ce qui précède, la Cour retient qu'au moment de la notification du congé litigieux, les intimés invoquaient un projet mûr et suffisamment élaboré qui constituait par conséquent un motif légitime et non abusif.

La validité du congé n'étant pas subordonnée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation, il importe peu qu'à la date de la résiliation du bail et, *a fortiori*, qu'à ce jour, l'autorisation de construire en lien avec le projet n'ait pas encore été obtenue. Il n'est pas non plus déterminant que les travaux envisagés n'aient toujours pas débuté, dès lors que ceux-ci impliquent la libération préalable des locaux par l'appelante.

Enfin, la Cour relève que le témoin G_____ a déclaré, sans être contredit par l'appelante, que des discussions étaient en cours avec les propriétaires des immeubles voisins pour faire modifier la servitude empêchant la construction.

3.6 C'est donc à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation de bail notifié à l'appelante le 23 août 2018 pour le 31 mai 2019 était valable; le jugement sera par conséquent confirmé sur ce point.

4. L'appelante fait également grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce en lui accordant une prolongation de bail d'un an et sept mois, jugée « manifestement très insuffisante ». Elle sollicite l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Elle soutient que sa situation personnelle et financière, de même que le fait qu'elle réside depuis plus de 42 ans dans le quartier, dont 24 dans l'appartement, n'ont pas été suffisamment pris en compte, de surcroît dans le cadre d'un congé fondé sur un motif qu'elle qualifie d'irréalisable.

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

La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en prenant en considération notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants.

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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver un logement 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 consid. 2a).

Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4). Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1). Il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A_105/2009 consid. 3.2; 4A_386/2014 consid.4.3.1). Le choix d'une première prolongation se justifie notamment lorsqu'il n'est pas possible de formuler un pronostic satisfaisant pour l'avenir (ATF 142 III 3376 consid. 5.3.1; 135 III 121 consid. 5).

4.2 En l'espèce, la Cour retient, à l'instar des premiers juges, que le congé litigieux a été donné neuf mois avant l'échéance contractuelle. Un tel délai est déjà à lui seul suffisant pour laisser à l'appelante le temps de chercher une solution de relogement.

Cela étant, dans la pesée des intérêts respectifs des parties, le Tribunal a retenu, s'agissant des intimés, que leur projet de construction n'avait pas encore reçu les autorisations nécessaires et que ce n'est qu'une fois ces autorisations obtenues et les combles vidées de leurs occupants que les travaux de surélévation pourraient débuter.

S'agissant des intérêts de l'appelante, les premiers juges ont pris en compte sa situation financière et personnelle peu favorable, mais également l'absence de recherches de relogement suffisantes.

Ainsi, considérant, d'une part, que le projet des intimés n'est pas encore arrivé à chef et que l'on ignore à ce jour quand il le sera et, d'autre part, que la situation personnelle et financière de l'appelante rend ses recherches d'un nouveau logement plus compliquées, la Cour accordera une première prolongation de bail à l'appelante, d'une durée de deux ans et demi, au 30 novembre 2021.

4.3 Le chiffre 2 de la décision attaquée sera annulé et il sera évalué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

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 :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 octobre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/671/2020 rendu le 24 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21361/2018.

Au fond :

Annule le chiffre 2 de ce jugement.

Accorde à A_____ une première prolongation de bail de deux ans et six mois, échéant le 30 novembre 2021.

Confirme le jugement précité pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.