

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2206/2015

ACJC/1535/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 NOVEMBRE 2016

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 janvier 2016, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, p.a. C_____, _____ Genève, intimé, comparant par Me Gérard BRUTSCH, avocat, rue Prévost-Martin 5, case postale 60, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.11.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/103/2016 du 25 janvier 2016, expédié pour notification aux parties le 28 janvier 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 16 janvier 2015 pour le 31 octobre 2015 pour l'appartement de 6 pièces situé dans la villa sise _____ (ch. 1), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans échéant le 31 octobre 2017 (ch. 2), a dit que A_____ pouvait restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que le congé avait été donné en raison du besoin du bailleur de pouvoir utiliser lui-même le logement et que la résiliation était valable. En ce qui concerne la prolongation de bail, le Tribunal a retenu, d'une part, que la locataire disposait de revenus modestes tout en ayant à sa charge sa fille cadette de 28 ans qui était sans emploi, qu'elle vivait dans l'immeuble depuis près de 40 ans et que les parties étaient liées par une relation contractuelle de bail depuis 20 ans. D'autre part, il a retenu que l'intérêt digne de protection du bailleur à récupérer le logement litigieux n'était pas urgent.

- B. a.** Par acte déposé le 29 février 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire) forme appel contre ce jugement. Elle conclut à son annulation et, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle instruction et nouvelle décision. Subsidiairement, elle conclut à l'annulation de la résiliation du bail du 16 janvier 2015, et plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 octobre 2019 et à ce qu'elle soit autorisée à quitter les lieux en tout temps moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

b. Dans sa réponse du 11 avril 2016, B_____ (ci-après : le bailleur) conclut à la confirmation du jugement du 25 janvier 2016 et au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

c. La locataire n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées le 17 mai 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. B_____, propriétaire et bailleur, représenté par C_____ (ci-après : la régie) et A_____, locataire, ont conclu un premier contrat de bail à loyer, portant sur la location d'un appartement de 260 m², dans une villa sise _____ (ci-après : appartement A).

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, soit du 1^{er} octobre 1994 au 30 septembre 1995 et était ensuite renouvelable tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois et le loyer fixé à 12'000 fr. par année charges non comprises.

b. D'accord entre les parties, ce premier bail a été résilié en octobre 2005.

c. Un nouveau bail a été conclu entre les parties, portant sur la location d'un appartement de 6 pièces en duplex d'environ 180 m², toujours dans la villa sise _____ (ci-après : appartement B).

Ce deuxième contrat a été conclu pour une durée d'une année, soit du 1^{er} novembre 2005 au 31 octobre 2006, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, avec un préavis de trois mois. Le loyer, initialement fixé à 42'000 fr. par année charges non comprises, était réduit à 14'400 fr. par année charges non comprises, compte tenu de la situation de la locataire.

d. Par avis de majoration du 10 juillet 2008, le loyer a été porté à 15'468 fr. par an.

Par avis de majoration du 13 novembre 2009, les charges ont été portées à 3'600 fr. par année.

e. Il n'est pas contesté que A _____ vivait dans l'immeuble depuis 1977 avec son mari qui en était propriétaire. Elle était devenue locataire dès 1994, lorsque l'immeuble avait été vendu à B _____ lors de la faillite du mari de la locataire.

f. Par avis de résiliation du 16 janvier 2015, le bailleur a résilié le contrat de bail de la locataire pour le 31 octobre 2015.

g. Le congé a été contesté en temps utile par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La locataire a conclu à l'annulation du congé du 16 janvier 2015 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

h. A la suite de la demande de A _____ de motiver le congé, la régie a indiqué à cette dernière, par courrier du 12 février 2015, que les motifs de la résiliation reposaient sur le besoin personnel du propriétaire.

i. Non conciliée à l'audience du 23 mars 2015, l'affaire a été portée au Tribunal le 23 avril 2015. La locataire a, principalement, conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

A l'appui de sa requête, la locataire a fait valoir que le motif de résiliation n'était qu'un prétexte, dans la mesure où le propriétaire habitait avec sa famille dans l'appartement A depuis trois ans. De surcroît, elle vivait dans l'appartement B

avec sa fille cadette de 28 ans, laquelle était à sa charge car en recherche d'emploi depuis la fin de ses études.

Elle a également déposé un bordereau de pièces, comprenant notamment un extrait de relevé de compte faisant état de ses revenus, soit 1'972 fr. d'AVS et une pension de 2'000 fr. de son ex-mari.

j. Dans sa réponse du 15 juin 2015, B_____ a conclu au déboutement de toutes les conclusions de A_____.

A l'appui de sa réponse, B_____ a allégué que la résiliation du bail de l'appartement A était due aux travaux qu'il devait effectuer dans celui-ci, raison pour laquelle il avait proposé l'appartement B à la locataire qui lui, avait d'ores et déjà été rénové. Ce n'était qu'après 2008 et bien après la fin des travaux, qu'il était venu s'installer avec sa famille dans l'appartement A.

Le bailleur a également indiqué que sa situation familiale avait beaucoup changé. En effet, il était désormais séparé de son épouse, cette dernière vivant toujours dans l'appartement A et lui dans un studio à _____. Ce studio ne lui permettait pas d'exercer son droit de visite car il était trop petit pour accueillir ses enfants. C'était la raison pour laquelle il avait résilié le bail de A_____, afin de pouvoir habiter dans un logement assez grand lui permettant d'accueillir ses enfants, sans que ceux-ci n'aient à se déplacer.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 4 septembre 2015, A_____ a déposé un chargé de pièces complémentaire comprenant notamment diverses inscriptions dans plusieurs institutions immobilières en vue de se reloger.

Les parties, après avoir persisté dans leurs conclusions et déposé une liste de témoins, ont été entendues.

A_____ a déclaré qu'en sus des recherches attestées par le chargé de pièces complémentaire, elle lisait les annonces afin de rechercher un appartement de quatre pièces en périphérie de la région de Genève. Elle a confirmé qu'elle percevait une rente AVS et une pension de son ex-époux, ainsi qu'elle avait sa fille cadette à sa charge qui était en recherche d'emploi et sans ressource. Compte tenu de cette situation financière, le loyer maximum qu'elle pouvait se permettre était son loyer actuel. A_____ a également expliqué qu'en 2005, le bailleur était entré chez elle pour lui indiquer qu'il souhaitait récupérer son appartement pour y habiter et lui avait proposé l'appartement voisin qui venait de se libérer. Il lui avait donc demandé de lui remettre sous deux jours une lettre par laquelle elle acceptait le déménagement, ce qu'elle avait fait (pce 3 dem.). L'appartement dans lequel elle avait déménagé dès le 1^{er} novembre 2005 était celui qu'elle occupait actuellement.

B_____ a indiqué habiter actuellement un trois pièces à _____ et souhaiter se rapprocher du domicile de sa femme, pour pouvoir accueillir ses enfants de 14 et 16 ans chez lui. A l'heure actuelle, il lui était impossible de les accueillir pour dormir faute de place. Il avait quitté le domicile conjugal en 2014 malgré une séparation datant de 2012, car l'appartement de trois pièces à _____ dont il était propriétaire, avait été le premier à s'être libéré, de sorte qu'il n'avait pas pu emménager avant. Pour cette raison, il avait déjà approché A_____ en 2013 pour lui expliquer son besoin de reprendre le logement. Depuis son déménagement, il n'avait jamais pu accueillir ses enfants pour dormir. Le bailleur a également indiqué être propriétaire d'un immeuble avec des appartements de 3 et 4 pièces, dont faisait partie celui qu'il occupait actuellement, mais il avait besoin d'avoir au minimum un 5 pièces pour pouvoir accueillir ses enfants. Il a en outre expliqué que l'immeuble à _____ comprenait trois autres appartements (deux de 5 pièces et un de 4 pièces), tous loués, mais qu'il avait décidé de résilier le bail de A_____ car elle était la locataire avec laquelle il avait eu le plus de problèmes concernant la gérance de l'immeuble. Enfin, ce n'était qu'en 2012, soit à la fin des travaux dans l'appartement A, que sa famille et lui avaient emménagé dans l'immeuble.

l. Lors de l'audience du 30 octobre 2015, deux témoins ont été entendus.

m. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 18 janvier 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La locataire a au surplus demandé la réouverture des enquêtes pour faire entendre les témoins dont l'audition avait été rejetée par le Tribunal par appréciation anticipée de preuve. La cause a été gardée à juger dès le 19 janvier 2016.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour

la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2^{ème} éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

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).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 14'800 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2. L'appel du 29 février 2016 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. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir refusé de réouvrir l'instruction afin d'auditionner deux témoins, lesquels auraient pu s'exprimer notamment sur les circonstances et les motifs de la résiliation de bail de 2005.

2.1. Le droit d'être entendu des personnes parties à une procédure judiciaire est garanti par les articles 53 al. 1 CPC, 29 al. 2 Cst et 6 ch. 1 CEDH.

Il comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270

consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148; 127 I 54 consid. 2b, JdT 2004 IV 96).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation - pas particulièrement grave - du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (comparé à celui d'être entendu) à un jugement rapide de la cause (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, JdT 2010 I 255; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2; ACJC/1371/2014 du 10 novembre 2014).

2.2. Aux termes des articles 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Cette disposition constitue le volet procédural de l'article 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 et 2 ad art. 152 CPC).

Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consiste dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple, parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, op. cit., n. 8 à 10 ad art. 152 CPC; ACJC/293/2014 du 10 mars 2014 consid. 2.2).

Le juge peut ainsi renoncer à ordonner 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7; ACJC/163/2014 du 10 février 2014 consid. 6.1). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

2.3. En l'espèce, le Tribunal était fondé à refuser l'audition des deux témoins requis par l'appelante dans la mesure où les circonstances de la résiliation du bail intervenue en 2005 sont sans pertinence s'agissant de la validité du congé notifié en 2015, objet de la présente procédure.

Le grief sera ainsi rejeté.

- 3.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir admis que le motif du congé, soit le besoin propre de l'intimé d'occuper le logement, avait été rendu vraisemblable par ce dernier, sans qu'aucune pièce étayant ses déclarations n'ait été produite.

3.1. 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 consid. 2.1). 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 du 27 août 2004 consid. 2.1); LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

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; LACHAT, in *Commentaire Romand du code des obligations I*, n. 6 ad art. 271).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1).

3.2. Il appartient au locataire de prouver les faits dont il déduit le caractère abusif. Le bailleur doit collaborer à la manifestation de la vérité; il doit donc donner tous

les éléments de preuves à l'appui de la motivation invoquée. S'il ne parvient pas à démontrer la réalité de celle-ci ni à la rendre vraisemblable, le juge peut, dans l'appréciation des preuves, en déduire que la résiliation était abusive. Il ne s'agit cependant pas d'un renversement du fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 publié in JT 2009 I 22).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier - cela va de soi - les motifs doivent être vrais (ATF non publié du 18.03.1992 in MP 1993 p. 28 consid. 4; HIGI, Commentaire zurichois, 4^e éd. 1996, n. 114-121 ad art. 271 CO).

3.3. En l'espèce, l'appelante a échoué à prouver que le motif de la résiliation invoqué par l'intimé n'était qu'un prétexte. Elle s'est bornée à revenir sur des circonstances étrangères au litige, soit la résiliation du bail intervenu en 2005 et l'état d'entretien de la maison à cette époque. Elle n'a pas indiqué quel aurait pu être le véritable motif du congé.

L'appelante invoque également l'existence de contradictions entre certaines déclarations de l'intimé, en particulier quant à la date de sa séparation d'avec son épouse. S'il est vrai que celle-ci varie entre 2012 et 2013, il n'en demeure pas moins que l'appelante ne conteste pas que les époux D_____ sont séparés et que l'intimé réside actuellement dans un appartement trop petit pour y recevoir ses enfants.

Le Tribunal n'avait pas à exiger la preuve stricte de la réalité de la date de séparation des époux D_____, ce fait n'étant pas décisif.

Par ailleurs, il ne saurait être reproché à l'intimé d'avoir attendu un certain temps après sa séparation de son épouse pour résilier le bail de l'appelante de manière à se rapprocher de ses enfants.

Enfin, le fait que l'intimé, qui est propriétaire de plusieurs autres appartements loués, ait admis avoir choisi de résilier le bail de l'appelante « car elle est la locataire avec laquelle il rencontrait le plus de problèmes dans le cadre de la gestion de l'immeuble » n'est pas non plus critiquable, cette appréciation reposait au demeurant sur des éléments de fait non contestés. Il en va de même du fait que le loyer payé par l'appelante est bas.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que l'intimé avait prouvé qu'il entendait bel et bien s'établir dans le logement litigieux pour se rapprocher de ses enfants, qu'il ne pouvait pas recevoir dans son logement actuel, celui-ci étant trop exigü.

3.4. Au vu de ce qui précède, la validité du congé notifié le 16 janvier 2015 pour le 31 octobre 2015 sera confirmée.

-
4. L'appelante reproche par ailleurs au Tribunal d'avoir fait une appréciation inéquitable des critères énumérés par l'art. 272, al. 2 CO en lui octroyant une unique prolongation de bail de deux ans.

4.1. Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas (ACJC/457/2009 du 20 avril 2009 consid. 4.1). Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (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 des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121 consid. 2; ACJC/44/2012 du 16 janvier 2012 consid. 3.1).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ACJC/218/1992 du 31 août 1992 A. SA c/SI X.).

4.2. Dans le cas d'espèce, la Cour de céans retiendra, avec le Tribunal, que l'appelante habite l'immeuble concerné depuis 1977. Elle était devenue locataire d'un premier appartement dans l'immeuble en 1995, puis de l'appartement litigieux en 2005. Par ailleurs, elle dispose de revenus modestes et réside avec sa fille de 30 ans, qui est sans emploi. Enfin, elle a entrepris des recherches pour trouver un nouveau logement

De son côté, l'intimé a rendu vraisemblable que le motif du congé était de revenir s'installer à proximité de ses enfants, afin de profiter d'eux pendant qu'ils sont encore jeunes. S'il est vrai qu'il est actuellement en mesure de les voir régulièrement, l'on ne saurait prolonger le bail d'une durée supérieure à deux ans, faute de quoi l'objectif poursuivi par l'intimé deviendrait illusoire.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances qui précèdent, la pesée des intérêts fait apparaître qu'une unique prolongation de deux ans est conforme à l'art. 272 CO.

Au vu des considérants qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 février 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/103/2016 rendu le 25 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2206/2015-1-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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