REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2900/2021 **ACJC/388/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 MARS 2023

Entre

ASSOCIATION DES HABITANTS DE A_____, sise _____ et **Madame B_____, Madame C_____, Monsieur D_____, Madame E_____, Monsieur F_____ et Monsieur G_____**, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2022, comparant tous par Me Raphaël ROUX, avocat, boulevard Saint-Georges 72, case postale, 1211 Genève 8, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, p.a. Gérance Immobilière Municipale, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, intimée, comparant par Me François MEMBREZ, avocat, rue Verdaine 12, case postale 3647, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.03.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/467/2022 du 14 juin 2022, reçu le 23 juin 2022 par l'ASSOCIATION DES HABITANTS DE A_____ [ci-après : ASSOCIATION A_____], B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré recevable la demande en annulation de congé et en prolongation de bail déposée le 25 mai 2021 par les précités à l'encontre de la VILLE DE GENEVE (ch. 1 du dispositif), déclaré valable le congé notifié à ceux-ci par la VILLE DE GENEVE le 15 janvier 2021 pour le 30 avril 2021 concernant la villa de 6 pièces sise chemin 1_____ no._____ à Genève (ch. 2), leur a octroyé une unique prolongation de bail d'un an et huit mois, échéant au 31 décembre 2022 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Le 24 août 2022, l'ASSOCIATION A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ (ci-après : les sous-locataires) ont formé appel de ce jugement, concluant à titre préalable à ce que la Cour de justice ordonne l'ouverture d'enquêtes et l'administration des preuves requises par leurs soins et refusées par le Tribunal et, à titre principal, annule le congé et déboute leur partie adverse de toutes ses conclusions. Subsidiairement, ils ont conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 30 avril 2025.

b. La VILLE DE GENEVE a conclu à ce que la Cour déboute les sous-locataires de toutes leurs conclusions et confirme le jugement querellé.

c. Dans leur réplique du 14 novembre 2022, les sous-locataires ont persisté dans leurs conclusions et ont nouvellement conclu à ce que la Cour convoque une audience pour tenter une conciliation entre les parties.

Ils ont produit deux pièces nouvelles.

d. Par duplique du 16 décembre 2022, la VILLE DE GENEVE a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la conclusion et la pièce nouvelles des sous-locataires et a persisté dans ses précédentes conclusions.

e. La cause a été gardée à juger par la Cour le 26 janvier 2023.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. L'ASSOCIATION A_____ a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation collectifs et autogérés.

Sont membres de l'association les personnes ayant formé entre elles le collectif d'habitants de la Villa A_____ en _____ 1992, ainsi que toute nouvelle personne acceptée à l'unanimité par l'assemblée générale.

B_____ en est la présidente, F_____ le trésorier et C_____ la secrétaire.

Cette association a été créée par des personnes qui squattaient, depuis les années 1990, la Villa A_____, sise à la rue 2_____ à Genève, appartenant à la VILLE DE GENEVE.

b. H_____ était propriétaire d'une villa de 6 pièces sise chemin 1_____ no._____ à Genève.

Il a conclu en 2012 un premier contrat de bail de deux ans portant sur ladite villa avec la VILLE DE GENEVE, laquelle l'a sous-louée une première fois aux sous-locataires, à savoir l'ASSOCIATION A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____, du 1er février 2012 au 31 janvier 2014.

Cette sous-location est intervenue au terme de négociations entre la VILLE DE GENEVE, qui souhaitait rénover la Villa A_____, pour l'affecter à des projets sociaux, et les squatters qui refusaient de la quitter. Ceux-ci avaient finalement accepté de quitter la villa précitée pour s'installer dans la villa I_____, objet du présent litige.

Selon les sous-locataires, la VILLE DE GENEVE avait "promis oralement" aux squatters qu'ils pourraient réintégrer la Villa A_____ après les rénovations, mais cette promesse n'avait pas été tenue. La VILLE DE GENEVE a contesté avoir fait quelque promesse que ce soit aux squatters.

c. A une date indéterminée, H_____ et la VILLE DE GENEVE ont conclu un second contrat de bail portant sur la location de la villa I_____ pour une durée ferme de deux ans, du 1er février 2014 au 31 janvier 2016. Le contrat était renouvelable de trois mois en trois mois, mais au plus tard jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de construire. La villa faisait en effet partie d'un périmètre en zone de développement et était destinée à être démolie. Le loyer mensuel, charges non comprises, s'élevait à 4'500 fr.

La VILLE DE GENEVE s'engageait à signaler immédiatement par écrit au bailleur tout changement de fait et de droit concernant l'état civil, le nom, la situation familiale, ainsi que l'affectation du logement; en cas d'inobservation de cette prescription, elle répondrait du dommage subi par le bailleur (art. 54).

Tout changement d'occupant devait être préalablement approuvé par le bailleur (art. 54).

d. En date du 12 février 2014, la VILLE DE GENEVE, sous-bailleresse, représentée par J_____, conseiller administratif, d'une part, et les sous-locataires, pris conjointement et solidairement, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la location de la villa susmentionnée, ainsi qu'un jardin et des dépendances.

Le préambule de ce contrat indique qu'il s'agit d'un "bail associatif qui prône le mode participatif de cohabitation".

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de deux ans, du 1er février 2014 au 31 janvier 2016.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé à 4'500 fr.

Selon l'article 4 du contrat, compte tenu des engagements pris par la sous-bailleresse envers le propriétaire, les sous-locataires n'étaient pas autorisés à sous-louer à nouveau la villa à d'autres tiers.

L'article 5 prévoyait que l'association devait impérativement informer la sous-bailleresse de tout nouveau membre de celle-ci qui serait amené à occuper la maison en sus des six membres cocontractants. Elle devait également impérativement l'informer de toute modification significative de la situation des locataires, tels que mariage, divorce, décès ou modification de la situation professionnelle. La sous-bailleresse se réservait le droit de modifier les termes du bail.

Le contrat de bail pouvait être résilié avec effet immédiat par la sous-bailleresse en cas de violation par les sous-locataires des articles 4 et 5.

Les sous-locataires avaient la charge de l'entretien du jardin et des aménagements extérieurs (art. 7).

Il n'est pas contesté que le plan localisé de quartier relatif à la zone de développement dans laquelle se trouve cette villa n'a pas été adopté à ce jour.

e. En novembre 2020, B_____ a contacté K_____, conseiller administratif de la VILLE DE GENEVE, pour lui indiquer qu'elle avait entendu dire que cette dernière entendait résilier le bail de la villa qu'elle occupait. En tant que sous-locataire, elle souhaitait en discuter avec sa sous-bailleresse.

Il lui a été répondu que K_____ n'était pas en charge de la gestion de la villa I_____, et que son courrier était transmis à L_____, conseillère administrative en charge du Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité.

f. Par avis de résiliation du 15 janvier 2021 adressés aux sous-locataires, la sous-bailleresse a résilié le sous-bail pour le 30 avril 2021, prochain trimestre de bail, au motif que, à l'exception de B_____, aucun des occupants actuels de la villa ne faisait partie de l'ASSOCIATION A_____ lors de la première location le 1er février 2012, qui avait pour but le relogement de ces derniers. En outre, des personnes de passage avaient été aperçues comme résidant sur place, ce qui était contraire au contrat de sous-location. Enfin, l'entretien du jardin et de la villa

n'avait pas été assuré correctement, selon ce qu'il apparaissait de l'extérieur, avec notamment des véhicules entreposés.

g. Par requête du 15 février 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 23 avril 2021 et portée devant le Tribunal le 25 mai 2021, les sous-locataires ont conclu principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Ils ont allégué avoir toujours tenu à disposition de la sous-bailleresse leur liste de membres actifs ainsi que celle des habitants de la villa. Les motifs invoqués étaient des prétextes pour "masquer un changement interne au sein" de la sous-bailleresse. La résiliation de bail constituait une mesure de rétorsion prise contre un collectif qui prônait un mode de vie et des formes d'habitation alternatifs.

h. Courant mars 2021, les occupants de la villa, soit pour eux B_____, M_____ et N_____, ont requis de H_____ que le contrat de bail principal soit mis à leur nom, ce qui a été refusé par ce dernier.

i. Par courriel du 30 juin 2021, B_____ a transmis à la sous-bailleresse un dossier comprenant une présentation de l'association et des habitants de la villa, ainsi que de leur situation financière, espérant qu'un accord puisse être trouvé leur permettant de rester dans la villa litigieuse jusqu'au début des travaux.

Le "dossier de présentation des habitants actuels" indiquait que O_____, P_____, Q_____, M_____, B_____, R_____ et S_____ occupaient la villa.

j. Dans sa réponse du 30 septembre 2021, la sous-bailleresse a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la demande et, au fond, à son rejet.

Elle a notamment allégué que le contrat de bail visait à reloger temporairement certaines des personnes qui résidaient auparavant dans la Villa A_____, à savoir C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____. Or ces derniers ne résidaient plus dans la villa litigieuse. En revanche, O_____, P_____, Q_____, M_____, S_____, T_____, U_____, V_____ et M. ou Mme W_____ y résidaient ou y avaient résidé. Les organes de l'ASSOCIATION A_____ ne l'avaient pas informée des nouvelles personnes occupant la villa litigieuse. Par ailleurs, B_____ n'était pas en mesure d'assumer financièrement seule la location de la villa. Les sous-locataires avaient en outre entreposé des véhicules dans le jardin, la sous-bailleresse produisant à ce sujet des photographies de différentes voitures.

k. Lors de l'audience de débats d'instruction du Tribunal du 17 décembre 2021, les sous-locataires ont déposé une écriture contenant une liste de 19 personnes ayant habité la villa litigieuse (all. 56) et allégué que la sous-bailleresse avait été

informée des changements de certains habitants. Les habitants qui ne figuraient pas individuellement sur le bail avaient régulièrement adressé des communications à la sous-bailleresse. Les sous-locataires ont produit à l'appui de cet allégué un document intitulé "A qui de droit", daté du 18 mai 2020, dont le destinataire est inconnu, signé par B_____, F_____, T_____, P_____ et V_____. A teneur de ce document, les précités indiquaient être au bénéfice d'un bail avec la VILLE DE GENEVE, ajoutant ce qui suit : "Nous résiderons à cette adresse jusqu'à ce que les autorisations de construire sur notre parcelle soient accordées et entrent en force".

La sous-bailleresse a ajouté que, parmi les occupants de la villa figuraient X_____, Y_____, l'association Z_____ et l'association AA_____. Par ailleurs, le jardin n'était pas entretenu et était rempli de lierre. Un grand véhicule style "caravane-roulotte" y était garé.

Les sous-locataires n'ont allégué ni dans leur demande, ni dans le document déposé lors de l'audience de débats d'instruction du Tribunal, qu'ils avaient informé oralement J_____, conseiller administratif de la VILLE DE GENEVE jusqu'au 31 mai 2020, des changements d'habitants de la villa.

I. A l'issue des débats d'instructions, le Tribunal a ouvert les débats principaux et a procédé à l'administration des preuves, à savoir l'interrogatoire des parties. Dans ce cadre, la sous-bailleresse a déclaré que la boîte aux lettres mentionnait un grand nombre de gens qui ne devraient pas être là. Il y avait tant des personnes de passage que des personnes qui résidaient sur place. Des véhicules appartenant à X_____ étaient stationnés sur place alors que celui-ci ne figurait pas dans la liste des habitants.

B_____ a admis être la seule titulaire du bail à vivre dans la maison. Elle y habitait avec son enfant de 16 ans et son mari. Les habitants de la villa n'avaient pas écrit systématiquement à la sous-bailleresse pour lui annoncer chaque départ ou arrivée d'habitants. Ils ne l'avaient pas informée par écrit des changements, mais l'avaient fait directement avec J_____. Ils avaient envoyé un dossier avec le nom de toutes les personnes. Aucune personne de passage ne logeait dans la maison, les gens restant un certain temps. Il arrivait toutefois que des amis des habitants viennent quelques jours en vacances sans payer. Ils disposaient d'un parking autour de la maison et laissaient un de leurs amis, X_____, garer gratuitement son véhicule sur leur parking. Des personnes qu'ils ne connaissaient pas se garaient également sur leur parking. Les habitants avaient aussi des voitures partagées qui appartenaient à plusieurs personnes. Des associations étaient domiciliées à l'adresse de la villa, mais n'avaient pas d'activités dans la maison. Ces associations ne payaient pas de loyer. La sous-bailleresse n'avait pas été informée de la domiciliation des associations, car il ne s'agissait pas d'habitants. Personne ne logeait dans la roulotte dans le jardin qui servait à

entreposer du matériel pour faire des travaux. Le loyer était payé par les habitants de la villa, la somme totale étant divisée par le nombre de personnes. Les montants étaient versés à l'association qui payait ensuite l'intégralité du loyer. Il n'y avait jamais eu de retard dans le paiement du loyer. Les habitants de la villa étaient en contact avec des coopératives pour trouver de nouveaux locaux, mais il était très difficile de trouver des locaux associatifs à Genève. Ils n'avaient pas fait de démarches pour essayer de louer une autre maison au même prix. Ils avaient regardé des maisons, mais n'avaient pas vraiment cherché, c'était très cher; ils avaient regardé les annonces pour comparer un peu mais ce n'était pas une vraie recherche.

m. L'extrait des poursuites de B_____ au 15 décembre 2021 fait état de 29 actes de défaut de biens pour un total de 38'470 fr. Selon la VILLE DE GENEVE, celle-ci perçoit un revenu de 2'727 fr. par mois.

n. Par ordonnance du 28 février 2022, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves, relevant qu'il n'y avait pas lieu de procéder à des mesures d'instruction supplémentaires, et a imparti aux parties un délai pour le dépôt de leurs plaidoiries finales.

o. Dans leurs plaidoiries finales, suivies de répliques et dupliques, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 3 mai 2022.

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).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'objet litigieux, charges non comprises, s'élève à 4'500 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC, en tenant compte de la suspension de délai de l'art. 145 al. 1 let. b CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.4 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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

2. **2.1** Selon l'article 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte dans le cadre d'un appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (al. 1). La demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (al. 2).

A teneur de l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : a. la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention; b. la partie adverse consent à la modification de la demande.

2.2 En l'espèce, les articles de presse produits par les appelants le 14 novembre 2022 datent des 1er et 5 septembre 2022. Ils n'ont donc pas été produits sans retard au sens de l'art. 317 CPC et sont dès lors irrecevables, de mêmes que les allégués y relatifs.

Les conclusions nouvelles prises par les appelants dans leur duplique ne sont ainsi pas fondées sur des faits nouveaux recevables et sont dès lors irrecevables.

3. Le Tribunal a considéré que le motif de congé invoqué par l'intimée était réel puisque sur les six personnes indiquées sur le bail comme locataires, seule B_____ occupait toujours la villa au moment de la résiliation. Les anciens locataires avaient été remplacées par d'autre personnes et les locataires n'avaient pas respecté leur engagement d'informer impérativement l'intimée de l'identité de tout nouveau membre de l'association occupant la maison. La seule mise à disposition de l'intimée de listes de personnes n'était pas suffisante. Le fait que l'intimée avait interpellé les appelants sur ce point, après le départ de J_____, ancien membre du conseil administratif, n'était pas relevant, car l'intimée avait le droit de modifier sa politique concernant la location de cette maison. Les appelants ne bénéficiaient d'aucun droit à l'immutabilité de leur situation.

Les appelants font valoir que le Tribunal a violé leur droit à la preuve en refusant de procéder à l'audition des deux conseillers administratifs de l'intimée ayant pris les décisions respectives de conclure et de résilier le bail, à savoir J_____ et L_____. Ces auditions auraient permis de démontrer que "le motif véridique de la résiliation est politique et lié au départ de J_____". En outre, B_____ avait allégué lors de l'audience du Tribunal du 17 décembre 2021 avoir informé oralement J_____ des changements d'habitants. L'intimée s'était désintéressée de cette villa et les appelants avaient "laborieusement dû prendre contact avec [ses] services (…) afin d'avoir un interlocuteur en prévision du départ de J_____". Le fait que l'intimée n'avait pas réagi aux prises de contact par des personnes ne figurant pas sur le bail, dès mai 2020, constituait un indice de ce que cet élément ne présentait pas d'inconvénient pour l'intimée. Celle-ci aurait dû demander des renseignements sur les habitants aux appelants. L'intimée avait fluctué dans sa motivation du congé. Le courrier du 18 mai 2020 attestait de ce que des démarches avaient été entreprises par les appelants, auxquelles l'intimée n'avait pas répondu. Celle-ci n'indiquait pas quel désavantage concret lui causait les changements d'habitants de la villa alors que les appelants faisaient valoir des intérêts prépondérants à occuper celle-ci, à savoir "continuer un projet d'habitat alternatif" dans le cadre duquel l'identité des personnes physiques était indifférente. B_____ avait intérêt à ne pas perdre son logement, ce d'autant plus qu'elle faisait l'objet de poursuites, ce qui compliquait ses recherches.

3.1

3.1.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas lorsqu'à l'expiration du terme fixe, le locataire reste en place, au vu et sans protestation du bailleur -, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé. Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496; 138 III 59; arrêts du Tribunal fédéral 4A_694/2016 du 4 mai 2017; 4A_33/2019 du 5 septembre 2019).

Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement, pour des motifs économiques, ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017; 4A_694/2016 du 4 mai 2017).

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) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_33/2019 du 5 septembre 2019).

La protection accordée par les articles 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière. 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'article 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016; 4C.170/2004 du 27 août 2004; LACHAT, Le droit du bail, 2019, p. 959).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496; 136 III 190; 120 II 31).

Le but de la réglementation des articles 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire, ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce que ce contrat prenne fin. Sous réserve d'une éventuelle disproportion grossière des intérêts en présence, ce qui est par exemple le cas lorsque des intérêts purement financiers sont en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible (ACJC/701/2014 du 16 juin 2014), une pesée de ces intérêts n'intervient qu'au stade de la prolongation du contrat, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'article 272 CO (ATF 140 III 496; arrêts du Tribunal fédéral 4A_128/2019 du 3 juillet 2019; 4A_297/2010 du 6 octobre 2010).

L'institution de l'annulabilité des congés et la notion de bonne foi des articles 271 et 271a CO ne consacrent pas un droit des preneurs à l'immutabilité ou à des situations figées pendant de nombreuses années (BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Commentaire du droit du bail, chapitre III.1, 1991, n° 36). Seuls des changements de politique de gestion déraisonnables, qui ne sont que de simples excuses destinées à masquer un dessein illégitime, demeurent proscrits (ACJ n° 237 du 18 septembre 1992).

3.1.2 Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190).

Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91; 140 III 496). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_33/2019 du 5 septembre 2019).

L'absence de motivation ou une motivation mensongère n'affecte pas en soi la validité du congé. Toutefois, elle peut être un indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation, alors qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 138 III 59; arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2013 du 26 février 2014). Toutefois, si le motif réel est légitime, l'application de l'article 271 al. 1 CO doit être écartée, car seul le mensonge masquant un dessein abusif peut entraîner l'annulation du congé (DB 2007 n° 17; BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017 n° 37-38 ad art. 271 CO).

L'auteur de la motivation est lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, il peut les compléter en cours de procédure, les expliciter, s'il a de bonnes raisons de le faire, par exemple pour répondre aux questions du juge ou aux arguments de sa partie adverse, mais il ne peut pas en donner d'autres (LACHAT, op. cit., p. 956).

Le bailleur qui a donné plusieurs motifs de congé doit prouver la réalisation de l'un d'entre eux, au moins. S'il n'est pas abusif, cela suffit à la validation du congé (LACHAT, op. cit., p. 957).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle a invoqué (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblables les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010; 4A_575/2008 du 19 février 2009).

3.1.3 Dans le cadre d'une sous-location, l'identité du sous-locataire et le nombre d'occupants de l'objet loué constituent des éléments essentiels du contrat (BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017 n. 34 ad art. 262 CO).

3.1.4 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 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit

subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

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.; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_ 460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre que l'audition de témoins dans la présente cause ne se justifiait pas. Les appelants n'ont en effet pas démontré quels faits pertinents et contestés, allégués en temps utile, qui n'avaient pas été élucidés par d'autres moyens de preuve, pouvaient être établis par l'audition des témoins J_____, L_____, O_____, M_____ et S_____ qu'ils mentionnent dans leur acte d'appel.

Ils n'ont pas allégué en temps utile avoir tenu J_____ informé oralement de l'identité des nouveaux occupants de la maison. Cette allégation n'a en effet été formulée par B_____ qu'après l'ouverture des débats principaux, au stade de l'interrogatoire des parties, de sorte qu'elle est tardive. En tout état de cause, il n'est pas crédible que des locataires contactent directement et personnellement par téléphone, ou par un autre moyen ne laissant pas de trace écrite, un conseiller administratif pour l'informer de ce genre d'information concernant l'administration des bâtiments appartenant au patrimoine d'une collectivité publique.

Les appelants n'indiquent pas précisément sur quel fait pertinent pour l'issue du litige et non élucidé à ce stade le témoignage de L_____, conseillère administrative de l'intimée actuellement en fonction, devrait porter. En tout état de cause, cette personne ne peut pas être entendue comme témoin, puisqu'elle est organe de l'intimée.

Ils n'expliquent pas non plus sur quels allégués pertinents et contestés, qui ne sont pas prouvés par d'autre moyen, les témoins O_____, M_____ et S_____ auraient dû être entendus.

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal n'a pas violé le droit à la preuve des appelants en refusant d'entendre les personnes susmentionnées.

Sur le fond, conformément à l'art. 5 du contrat de sous-location, il incombait aux appelants d'informer spontanément l'intimée de tout changement de l'identité des

occupants de la villa et non à l'intimée de faire des démarches en vue d'obtenir cette information. Il n'est en tout état de cause pas établi que les appelants avaient informé l'intimée que des listes contenant l'identité des occupants de la villa étaient à sa disposition.

Le document daté du 18 mai 2020, adressé "A qui de droit", et signé par cinq personnes, n'établit pas que les appelants ont satisfait à l'obligation d'information précitée. En effet, il n'est pas démontré que ce document a été communiqué à l'intimée, étant souligné qu'il ne lui est pas adressé.

A cela s'ajoute que les cinq noms d'occupants figurant sur ce document ne sont pas les mêmes que les sept noms figurant dans le dossier de présentation des habitants adressé à l'intimé le 30 juin 2021, soit après la résiliation du bail. Enfin, les indications ressortant des documents précités ne concordent pas entièrement avec celle figurant sur la liste de 19 occupants énumérés au chiffre 56 de l'écriture déposée par les appelants le 17 décembre 2021 devant le Tribunal.

Aucun élément concret du dossier n'établit par ailleurs que les appelants auraient communiqué l'identité des occupants de la villa lors d'un entretien entre B_____ et le secrétaire général de la VILLE DE GENEVE le 25 novembre 2020.

En tout état de cause, B_____ a expressément admis lors de son interrogatoire que l'intimée n'avait pas été systématiquement informée de l'identité des nouveaux occupants de la villa sous-louée.

Il ressort de ce qui précède que les appelants ont violé l'obligation de communication résultant de l'art. 5 du contrat de sous-location.

Contrairement à ce que font valoir les appelants, l'on ne saurait considérer que l'identité des occupants de la villa était indifférente à l'intimée en raison du fait qu'il s'agissait d'un "projet d'habitat alternatif" et que l'intimée ne subissait aucun désavantage concret en cas de non-respect de cette obligation.

L'importance pour l'intimée du respect de l'obligation de communiquer le nom de tout nouvel occupant de la villa pour l'intimée est attestée par le fait que l'art. 5 du contrat de sous-location précise que cette communication est "impérative" et que, selon l'art. 3, le sous-bail pouvait être résilié avec effet immédiat en cas de violation de celle-ci.

De plus, dans le cadre d'une sous-location, l'identité du sous-locataire et le nombre d'occupants de l'objet loué constituent des éléments essentiels du contrat. Le fait que les appelants qualifient leur habitat de "projet alternatif", notion au demeurant particulièrement floue, ne change rien à ce qui précède.

Il n'est pas contesté que, sur les six personnes physiques locataires figurant sur le contrat de sous-bail du 12 février 2014, seule B_____ occupe encore les lieux. Il n'est pas non plus allégué que les autres locataires envisagent de réintégrer la villa.

Il est ainsi légitime que l'intimée, compte tenu notamment de ses propres obligations envers le propriétaire de la villa et de la responsabilité qu'elle encourt à cet égard, n'entende pas tolérer que certains sous-locataires soient remplacés par d'autres à son insu, selon le bon vouloir des intéressés.

Les désavantages concrets et risques de responsabilité encourus par l'intimée sont d'autant plus importants au regard du nombre élevé de personnes qui ont occupé les lieux successivement, à savoir une vingtaine, selon les informations fournies par les appelants.

L'intimée n'a par ailleurs pas fluctué dans sa position, contrairement à ce que prétendent les appelants, puisque le congé était notamment motivé par le fait que, à l'exception de B_____, aucune des personnes figurant sur le sous-bail n'occupait plus les lieux et que des personnes inconnues de l'intimée semblaient résider sur place.

Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal a retenu à juste titre que le motif de congé invoqué par l'intimée était réel et qu'il n'était pas abusif.

L'affirmation des appelants selon laquelle "le motif véridique de la résiliation" serait "politique" et "lié au départ de J_____" est peu claire. Les appelants n'expliquent en particulier pas de quelle "politique" il s'agit, quel serait précisément le lien avec le départ de J_____ et en quoi cela rendrait le congé abusif. En tout état de cause, ce dernier a quitté ses fonctions en mai 2020 et la résiliation du bail est intervenue en janvier 2021 de sorte que l'on ne discerne aucun lien de cause à effet entre ces deux événements.

Il n'existe par ailleurs aucune disproportion manifeste des intérêts en présence. L'intérêt de la seule sous-locataire restante, B_____, de se maintenir dans une villa de six pièces, ne saurait en effet l'emporter sur l'intérêt de l'intimée de récupérer l'usage du bien loué.

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a jugé à bon droit que le congé était valable.

4. Pour statuer sur la question de la prolongation de bail, le Tribunal a tenu compte du fait que B_____ occupait la villa depuis dix ans et avait toujours payé le loyer dans les délais. Au vu des pièces produites (des annonces et deux inscriptions), elle n'avait pas fait suffisamment de recherches de logement de remplacement, ce qu'elle avait admis en audience.

Les appelants, se référant à une pièce produite avec leurs plaidoiries finales, font valoir que l'ASSOCIATION A_____ a effectué de nombreuses recherches de relogement et que l'objet qu'elle recherche est "extrêmement spécifique". B_____ recherchait quant à elle un autre logement à titre individuel, et n'avait pas les moyens financiers de trouver une maison équivalente pour elle seule.

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

Les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

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. 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. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent d'utiliser les locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de 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 lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier. Il peut tenir compte notamment 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

L'octroi d'une prolongation suppose 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; 110 II 254 consid. 4, JT 1985 I 265; 102 II 254, JT 1977 I 558).

4.2 En l'espèce, il convient de relever que seules B_____ et l'ASSOCIATION A_____ sont concernées par la question de la prolongation du bail, puisque les autres appelants n'occupent plus les lieux.

La Cour constate que l'unique prolongation de bail d'un an et huit mois fixée par le Tribunal respecte les critères légaux.

La pièce 25, à laquelle se réfèrent les précitées pour étayer leurs allégations en lien avec des recherches de logement, est irrecevable car elle a été produite avec leurs plaidoiries finales (art. 229 CPC). En tout état de cause, cette pièce ne démontre pas l'existence de recherches sérieuses. En effet, il ne s'agit que d'échanges WhatsApp concernant des villas avec jardin pour lesquelles il n'est pas établi que les précitées aient déposé des dossiers de candidatures.

A cela s'ajoute que, B_____ et l'ASSOCIATION A_____ ne sauraient se contenter de rechercher à se reloger dans une villa de six pièces avec jardin.

B_____ ne peut en effet prétendre à loger dans une telle villa si ses moyens ne le lui permettent pas. Quant à l'ASSOCIATION A_____, l'on ne voit pas pourquoi son siège ne pourrait pas être transféré ailleurs que dans une villa avec jardin, les "besoins spécifiques" allégués à ce sujet n'étant nullement explicités.

B_____ a de plus admis en audience devant le Tribunal qu'elle n'avait pas fait de recherches sérieuses en vue d'un relogement.

Le jugement querellé sera dès lors intégralement confirmé.

5. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2022 par l'ASSOCIATION A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ contre le jugement JTBL/467/2022 rendu le 14 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2900/2021.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	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.