



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3221/2023

ACJC/1092/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 6 AOUT 2025**

Entre

**SOCIÉTÉ ANONYME A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (TI), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 septembre 2024, représentée par Me Cédric LENOIR, avocat, rue des Battoirs 7, 1205 Genève,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_ **et Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE], intimés, représentés par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 13, case postale, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 août 2025.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/944/2024 du 20 septembre 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a annulé le congé notifié le 9 janvier 2023 pour le 31 mars 2025 à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ par la SOCIETE ANONYME A\_\_\_\_\_ concernant l'appartement de cinq pièces situé au sixième étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a considéré que la question de la validité de l'autorisation de procéder délivrée par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, D\_\_\_\_\_ ayant comparu pour représenter la SOCIETE ANONYME A\_\_\_\_\_ (ci-après : la SA ou la Société), alors qu'il n'était ni l'administrateur ni l'ayant-droit économique de celle-ci, pouvait souffrir de demeurer indécise, le congé devant être annulé.

La SA avait motivé la résiliation du bail par son besoin de récupérer le logement en cause pour le mettre à disposition de la mère de son administrateur E\_\_\_\_\_, soit F\_\_\_\_\_. Les enquêtes diligentées avaient toutefois démontré que le motif invoqué était mensonger. Alors que l'administrateur avait affirmé en audience qu'il souhaitait que ses parents vivent dans le même immeuble que lui, ceux-ci étaient séparés depuis plus de dix ans et vivaient tous deux en Italie, dans deux villes différentes, dans de spacieux logements. Le père de l'administrateur ignorait par ailleurs que son fils vivait dans l'immeuble en cause. Les raisons évoquées par les parents de l'administrateur pour justifier un déménagement à Genève (guerre en Ukraine et crainte d'un nouveau confinement strict en Italie) semblaient être un prétexte, F\_\_\_\_\_ vivant dans une maison de 190 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la SA entreprenait des travaux de rénovation dans les logements libérés pour les relouer à des loyers plus élevés. Enfin, deux appartements rénovés et reloués semblaient inhabités depuis de nombreux mois. La SA n'avait par conséquent pas démontré la véracité du motif invoqué, de sorte que le congé devait être annulé.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 31 octobre 2024 à la Cour de justice, la Société a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour déclare valable le congé notifié le 10 janvier 2023 pour le 31 mars 2025 portant sur l'appartement litigieux et renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.
  - b.** Dans leur réponse du 5 décembre 2024, les époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ ont principalement conclu à la confirmation du jugement entrepris et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance.

---

Ils ont produit trois pièces nouvelles (let. A à C), soit des photographies de deux compteurs électriques et de la porte de service des anciens locataires G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_, prises le 3 décembre 2024.

**c.** Dans sa réplique du 24 janvier 2025, la Société a persisté dans ses conclusions. Elle a allégué de nouveaux faits et a versé deux nouvelles pièces (n. 11 et 12), établies en septembre 2024.

**d.** Le 31 janvier 2025, les époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ ont spontanément produit deux pièces nouvelles (let. D et E), soit un extrait du Registre du commerce du canton du Tessin relatif à la société I\_\_\_\_\_ SA et une publication y relative dans la FOOSC du \_\_\_\_\_ novembre 2024.

**e.** Dans leur duplique du 7 mars 2025, les époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ ont également persisté dans leurs conclusions. Ils ont allégué de nouveaux faits et produit cinq pièces nouvelles (let. F à J).

**f.** Les parties se sont encore déterminées les 19, 24 et 27 mars 2025.

**g.** Elles ont été avisées par plis du greffe du 16 avril 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** SOCIETE ANONYME A\_\_\_\_\_, inscrite depuis le \_\_\_\_\_ septembre 2017 au Registre du commerce du canton du Tessin (société inscrite pour la première fois dans le Registre du commerce genevois le \_\_\_\_\_ 1955), a pour but l'achat, la vente, l'exploitation et la location de tous immeubles en Suisse.

E\_\_\_\_\_ en est l'administrateur unique, avec pouvoir de signature individuelle, depuis le 17 janvier 2017 (extraits des Registres genevois et tessinois).

La société est propriétaire de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** L'immeuble comporte, en sus du rez-de-chaussée, 7 étages. Mis à part le rez-de-chaussée, qui ne compte qu'un appartement de 4 pièces, deux appartements, de 5 pièces, 5,5 pièces ou 6 pièces, sont présents à chaque étage.

**c.** Par courrier du 23 février 2023, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a, à la demande de C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, informé ces derniers que les ayant-droits économiques de la Société étaient D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_.

E\_\_\_\_\_ a déclaré devant le Tribunal être l'ayant-droit économique de la société. Il n'a pas produit le registre des actionnaires, à la suite de la transformation des actions au porteur en actions nominatives, intervenue le 27 avril 2021.

---

**d.** Selon l'extrait du Registre tessinois du 2 juin 2025 de la Société, E\_\_\_\_\_ est domicilié à J\_\_\_\_\_ (TI).

E\_\_\_\_\_ est également administrateur unique, avec pouvoir de signature individuelle, de plusieurs autres sociétés, soit notamment de K\_\_\_\_\_ SA, sise à J\_\_\_\_\_ (TI) depuis le \_\_\_\_\_ avril 2023, de L\_\_\_\_\_ SA, sise à J\_\_\_\_\_ depuis le \_\_\_\_\_ octobre 2024 (dont le but est le commerce en tous genres, notamment l'achat, l'administration et la vente de propriétés immobilières), de M\_\_\_\_\_ SA, sise à J\_\_\_\_\_ depuis le \_\_\_\_\_ octobre 2024, de N\_\_\_\_\_ SA, sise dans le canton de Fribourg depuis le \_\_\_\_\_ novembre 2024 (dont le but est notamment l'achat et la vente d'immeubles à l'étranger), et de I\_\_\_\_\_ SA, sise à J\_\_\_\_\_ depuis le \_\_\_\_\_ novembre 2024 (dont le but est l'achat et la vente de biens immobiliers et mobiliers).

Selon les extraits des sociétés précitées au 2 juin 2025, E\_\_\_\_\_ est domicilié à J\_\_\_\_\_.

**e.** Par contrat du 4 novembre 1976, la société alors propriétaire de l'immeuble a remis à bail à O\_\_\_\_\_, ex-époux de C\_\_\_\_\_, un appartement de cinq pièces situé au sixième étage de l'immeuble en cause.

Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> avril 1977 et son échéance fixée au 31 mars 1978. Il s'est depuis lors renouvelé d'année en année.

Les époux O\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ vivaient ensemble dans le logement.

L'appartement comporte une chambre, une chambrette, une cuisine et une grande pièce, servant de salon et de salle à manger.

Le 2 août 1988, les époux O\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ sont devenus cotitulaires du contrat.

**f.** Par pli du 5 décembre 1988, la régie alors en charge de la gestion de l'immeuble a confirmé à O\_\_\_\_\_ la libération de ses engagements concernant l'appartement, "C\_\_\_\_\_" demeurant seule titulaire du contrat de bail, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 1989.

**g.** Le loyer a été fixé en dernier lieu à 16'164 fr. par an, charges en 2'250 fr. en sus, dès le 1<sup>er</sup> avril 2002.

Par avis de majoration et autres modifications du bail du 10 décembre 2009, la Société et C\_\_\_\_\_ ont conclu un bail indexé d'une durée de cinq ans, débutant le 1<sup>er</sup> avril 2010, renouvelable de cinq ans en cinq ans.

Par avenant du 27 mai 2011, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ sont devenus cotitulaires du bail, à la suite de leur mariage.

---

**h.** Par avis officiels du 9 janvier 2023, le bail a été résilié pour le 31 mars 2025, sans indication de motif.

A la demande des époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_, la régie a motivé le congé le 2 février 2023, par le souhait de l'épouse de l'ayant-droit économique de la Société d'occuper le logement.

Entendue en qualité de témoin par le Tribunal, F\_\_\_\_\_, mère de E\_\_\_\_\_, a déclaré qu'elle souhaitait emménager à Genève pour être proche de son fils et également en raison de la situation en Ukraine et de la peur d'une nouvelle épidémie de COVID-19. Actuellement, elle vivait dans une villa à deux niveaux, très spacieuse, d'environ 180 à 190 m<sup>2</sup>. Elle avait besoin d'un grand appartement pour accueillir ses cinq petits-enfants, dont trois vivaient aux Etats-Unis et deux en Italie. Elle s'occupait régulièrement de ses deux petits-enfants en Italie mais à fin 2025, ils seraient plus grands et sa fille aurait moins besoin d'aide. Elle n'avait jamais vu l'appartement en cause mais savait qu'il y avait trois chambres à coucher. Elle n'était pas divorcée mais séparée de son mari depuis 10 ans. Toutefois, elle s'entendait bien avec lui et, à son âge, il était important de vieillir avec son mari. Elle n'avait jamais vécu à Genève, ne s'était pas renseignée sur les conditions d'obtention d'un permis et n'avait pas d'amis dans la ville.

**i.** Les locataires (époux P\_\_\_\_\_/Q\_\_\_\_\_) du deuxième appartement de six pièces situé au sixième étage de l'immeuble ont également vu leur bail résilié pour la même échéance, sans indication de motif. A leur demande, le congé a été motivé le 14 février 2023 par le souhait de l'ayant-droit économique de la Société propriétaire, D\_\_\_\_\_, de reprendre le logement pour son besoin propre, ce dernier souhaitant se rapprocher de son fils, lequel avait signé un bail pour un logement dans le même immeuble.

P\_\_\_\_\_, entendue en qualité de témoin, a confirmé que son bail avait été résilié au motif du besoin de l'ayant-droit économique de la propriétaire. Elle avait contesté le congé et la procédure était en cours. Des appartements s'étaient libérés dans l'immeuble mais on ne les lui avait pas proposés et elle n'avait pas fait de demande dans ce sens. Elle habitait l'immeuble depuis 1957 et payait un loyer modeste.

Entendu en qualité de témoin, D\_\_\_\_\_, père de E\_\_\_\_\_, a déclaré être ingénieur et diriger des chantiers dans le domaine de l'immobilier. Il n'avait jamais habité à Genève, ne parlait pas français mais souhaitait y déménager à sa retraite l'année suivante, notamment à cause de la situation en Ukraine et du traumatisme qu'il avait vécu durant l'épidémie du COVID-19 et le confinement strict appliqué en Italie. Il ne s'était pas renseigné sur les conditions de permis de séjour mais il avait encore le temps de le faire. Il était propriétaire de biens immobiliers en Italie et n'était pas propriétaire de biens immobiliers à travers des sociétés. En raison de

ses problèmes de santé, il devait habiter dans des étages élevés et nécessitait qu'une personne lui fasse des injections d'insuline. Actuellement, il occupait un appartement à R\_\_\_\_\_ [Italie] au 8<sup>ème</sup> étage. Son épouse et lui-même allaient emménager dans les appartements situés au sixième étage de l'immeuble litigieux. Il n'était pas au courant que son fils y louait également un appartement au rez-de-chaussée. E\_\_\_\_\_ vivait au centre-ville de J\_\_\_\_\_ et allait finir ses études quelques jours après l'audience. Il pensait que l'intéressé viendrait s'installer à Genève dès la fin de ses études. D\_\_\_\_\_ a exposé avoir "résilié les baux" pour mars 2025, cette date coïncidant avec sa retraite qu'il entendait prendre en décembre 2025. Il ne savait pas que son épouse avait résilié le contrat de bail "du 6<sup>ème</sup> étage" dès lors qu'elle vivait à S\_\_\_\_\_ (IT).

**j.** Lors de la notification du congé aux époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_, trois appartements étaient libres dans l'immeuble, soit un appartement de cinq pièces au deuxième étage, anciennement occupé par G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, libre depuis le 30 septembre 2021, des travaux autorisés par le département y ayant été effectués jusqu'en mars 2022, un appartement au rez-de-chaussée et un appartement de cinq pièces au premier étage.

**k.** C\_\_\_\_\_, âgée de 76 ans, habite l'appartement depuis 48 ans et a passé toute son enfance dans la même rue.

B\_\_\_\_\_ souffre de problèmes de santé, soit de diabète et d'affections cardiaques. Selon certificat médical du 3 novembre 2023, il souffrait d'un diabète, d'une hypertension artérielle, d'une insuffisance rénale chronique, d'une polyneuropathie des membres inférieurs et d'une arythmie cardiaque, de même que d'une arthrose avancée de deux genoux. Son médecin spécialiste en cardiologie a, selon certificat médical établi le 10 septembre 2024, attesté de la péjoration de l'état de santé de l'intéressé depuis décembre 2023. En raison de l'affection cardiaque et d'autres pathologies dont souffrait B\_\_\_\_\_, un déménagement serait néfaste pour sa santé. Selon certificat médical du 12 février 2025, B\_\_\_\_\_ souffrait de plusieurs problèmes de santé nécessitant un suivi médical régulier, impliquant plusieurs spécialistes et des traitements complexes. Son état de santé n'était pas stable et B\_\_\_\_\_ était en l'état dans l'impossibilité de déménager.

Selon certificat médical du 13 juin 2024, C\_\_\_\_\_ présentait un état dépressif majeur, d'intensité sévère, nécessitant une médication, et selon certificat médical du 12 février 2025 d'une aggravation de son état de santé.

Les petits-enfants de C\_\_\_\_\_, âgés de 11 et 14 ans, viennent régulièrement chez elle, ce qu'a confirmé sa voisine de palier lors de son audition par le Tribunal (témoin P\_\_\_\_\_), et dorment une nuit par semaine chez leur grand-mère. B\_\_\_\_\_ a déclaré avoir deux enfants, vivant en France, et devoir les accueillir lors de leurs visites à Genève.

---

**l.** Par requête déposée le 1<sup>er</sup> février 2023 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de produire l'avis de fixation du loyer initial, les avenants et les avis de modification de bail portant sur l'appartement litigieux ainsi que le contrat de bail conclu avec E\_\_\_\_\_ portant sur l'appartement loué dans l'immeuble en cause. Principalement, les époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ ont conclu à l'annulation du congé, et subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, à la réduction du loyer de 33% durant la prolongation, à la condamnation de la bailleresse à leur rembourser le trop-perçu de loyer en découlant et à ce qu'il soit dit qu'ils avaient la possibilité de résilier le bail en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, durant la durée de la prolongation.

**m.** L'appartement du deuxième étage a été reloué dès le 15 avril 2023 à I\_\_\_\_\_ SA, dont l'administrateur était T\_\_\_\_\_.

Les rubriques relatives au montant du loyer ont été caviardées tant dans le contrat de bail que dans l'avis de fixation du loyer initial versés au dossier. Le loyer a été fixé par le Département compétent pour une durée de trois ans. Le contrat comporte une clause d'échelonnement après la période de contrôle administratif du loyer.

En août 2024, les noms de G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ étaient toujours apposés sur la porte de l'appartement et le compteur électrique n'affichait aucune consommation entre octobre 2023 et août 2024. Au 3 décembre 2024, la plaquette de la porte au nom G\_\_\_\_\_/H\_\_\_\_\_ était toujours présente et le compteur électrique sans mouvement. Le 12 février 2025, ledit compteur n'affichait aucune consommation.

L'appartement du rez-de-chaussée a fait l'objet de travaux d'avril à mai 2023. Il a par la suite été loué par l'administrateur de la Société, E\_\_\_\_\_, depuis le 1<sup>er</sup> août 2023. Les rubriques relatives au montant du loyer figurant dans le contrat de bail et l'avis de fixation du loyer initial ont été caviardées dans l'exemplaire figurant au dossier. Il résulte toutefois des motifs figurant dans l'avis que le loyer annuel a été fixé administrativement à 12'504 fr. par année, durant cinq ans (ce qui représente 3'216 fr. la pièce par an).

Selon l'attestation de l'Office cantonal de la population et des migrations du 1<sup>er</sup> novembre 2023, E\_\_\_\_\_ n'était pas domicilié à Genève.

E\_\_\_\_\_ étudiait à Berne et devait terminer ses études d'ici le mois de juin 2024, selon attestation de l'Université de Berne du 27 mars 2024.

Le compteur électrique de l'appartement loué par le précité n'a pas évolué entre octobre 2023 et août 2024, ni depuis cette dernière date jusqu'au 12 février 2025, date de la dernière pièce produite par les locataires.

L'appartement de cinq pièces au premier étage a été reloué au plus tard au 31 décembre 2023.

Le 11 septembre 2023, les locataires U\_\_\_\_\_/V\_\_\_\_\_ louant l'appartement de six pièces au deuxième étage de l'immeuble ont fait part à la régie de leur souhait de résilier le bail, cette résiliation ayant été acceptée pour le 15 octobre 2023. Des travaux de réfection de cet appartement étaient en cours d'étude.

En janvier 2024, le nom de U\_\_\_\_\_/V\_\_\_\_\_ était toujours apposé sur la porte de l'appartement.

Au 31 décembre 2023, l'appartement de cinq pièces au deuxième étage était toujours vacant.

**n.** D\_\_\_\_\_ a comparu à l'audience de conciliation du 27 septembre 2023, ayant reçu la convocation à son nom propre.

**o.** Non conciliée à cette occasion, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 26 octobre 2023 par les époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_, qui ont persisté dans leurs conclusions en contestation de congé et en prolongation de bail.

Ils ont notamment allégué que D\_\_\_\_\_ était un homme d'affaires et un ingénieur italien, actif dans l'immobilier et propriétaire d'un grand nombre de biens immobiliers, notamment à W\_\_\_\_\_ [Royaume-Uni], dont la fortune est estimée à plus de 50 millions d'euros. Ils ont produit des articles de journaux relatifs à D\_\_\_\_\_. Au vu du fait que plusieurs appartements étaient inhabités, du motif invoqué et de la fortune du précité, il n'apparaissait pas crédible que ce dernier ait l'intention de s'installer à Genève, ville dans laquelle il n'avait jamais vécu, dans le même immeuble que son épouse dont il était séparé; le congé était mensonger.

**p.** Par mémoire réponse du 15 décembre 2023, la bailleresse a conclu à la validation du congé et au déboutement des locataires de leurs conclusions.

Elle a allégué que E\_\_\_\_\_ était son ayant-droit économique, sans produire de pièces à cet égard, et qu'il avait pris à bail depuis le 3 août 2023 un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble. Elle a versé le contrat de bail à loyer dont les rubriques (loyer, ancien loyer, etc.) ont été caviardées.

Elle a allégué que "suite à la séparation des époux, Monsieur et Madame D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_, désir[ai]ent se rapprocher de leur fils, et petits-enfants". Aucun autre logement n'était actuellement vacant dans l'immeuble.

**q.** Dans leurs déterminations du 12 mars 2024, les époux B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions et ont allégué des faits complémentaires en lien avec les appartements de l'immeuble. Ils ont souligné que malgré la conclusion d'un contrat de bail, E\_\_\_\_\_ n'était pas domicilié à Genève. Par ailleurs, si

l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage avait été reloué à une société en décembre 2023, les noms des anciens locataires figuraient encore sur la boîte aux lettres et la porte palière.

Par écritures du même jour, la bailleresse a allégué de nouveaux faits en lien notamment avec les déplacements à Genève de E\_\_\_\_\_.

**r.** Le Tribunal a procédé à l'audition des parties et de témoins lors des audiences des 12 mars et 18 juin 2024, déclarations qui ont été intégrées ci-avant dans la mesure utile.

Le conseil de la bailleresse a exposé que E\_\_\_\_\_ n'habitait pas l'appartement, compte tenu de ses études à Berne. Il y vivrait en juin 2024. Il ignorait qui devait occuper l'appartement loué par I\_\_\_\_\_ SA.

Le conseil des locataires a requis la production de pièces par la bailleresse, à laquelle cette dernière s'est opposée.

E\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il allait emménager dans l'appartement du rez-de-chaussée à la fin de ses études et que, dans l'intervalle, l'appartement était vide. Sur conseil de son avocat, il n'a pas souhaité indiquer le montant du loyer du logement en cause. Lorsqu'il venait à Genève, il dormait soit à l'hôtel, soit chez des amis. Son père, âgé de 74 ans, vivait à R\_\_\_\_\_, dans un appartement, et sa mère, âgée de 70 ans, à S\_\_\_\_\_ (IT), dans une maison. Il souhaitait que ses parents vivent dans le même immeuble que lui afin qu'il puisse engager une seule gouvernante pour s'en occuper quand ils seraient très âgés. Son père ne pouvait habiter aux étages inférieurs en raison de ses problèmes d'oreille interne et de pression. E\_\_\_\_\_ a exposé ne pas connaître l'administrateur de I\_\_\_\_\_ SA et ne pas savoir qui devait occuper l'appartement loué par cette société. Il profitait du changement de locataires pour entreprendre des travaux dans les appartements de l'immeuble. Il ne détenait pas d'autres biens immobiliers à Genève et son père ne possédait rien en Suisse. Il avait choisi de résilier les baux du sixième étage pour ses parents, ceux-ci ayant par ailleurs toujours vécu dans des étages élevés, les échéances des deux baux étant identiques et proches. A la question de savoir quel était le montant du loyer du logement sis au 2<sup>ème</sup> étage, il a déclaré ne pas le connaître. Par ailleurs, compte tenu de son expérience, il savait que ce loyer était plus élevé que celui payé par les intimes.

**s.** Le conseil des locataires a persisté à réclamer la production des états locatifs de l'immeuble.

**t.** Par ordonnance du 19 juin 2024, le Tribunal a refusé d'ordonner la production des pièces requises par les locataires, soit les états locatifs, et a clôturé la phase d'administration des preuves.

**u.** A l'audience du 13 septembre 2024, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives, les locataires persistant également dans les conclusions préalables du 26 octobre 2023 et dans leurs réquisitions de preuves.

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

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.3** En l'espèce, compte tenu du loyer annuel, charges comprises, de l'appartement de 18'414 fr., la valeur litigieuse s'élève à 55'242 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.4** Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il en va de même des écritures responsives des intimés (art. 312 al. 2 CPC) ainsi que des écritures subséquentes des parties (art. 316 al. 2 CPC), y compris leurs déterminations spontanées, déposées conformément à leur droit inconditionnel de répliquer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.2; 142 III 48 consid. 4.1.1).

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

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

Le procès en contestation du congé est soumis à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let. c CPC). En vertu de l'art. 247 al. 2 let. a CPC, le tribunal doit établir les faits d'office (von Amtes wegen feststellen). Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple, ou sociale et non de la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC (von Amtes wegen erforschen) (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon celle-là, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés, mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1, arrêts du Tribunal fédéral 4A\_317/2021 du 12 octobre 2021 consid. 3; 4A\_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 4.4.1).

**2.** Les parties ont formé de nouveaux allégués et produit de nouvelles pièces.

**2.1.1** Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'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.

Lorsqu'elle doit examiner les faits d'office, l'instance d'appel admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 317 al. 1bis CPC d'application immédiate selon l'art. 407f CPC).

**2.1.2** Les faits notoires n'ont ni à être allégués, ni à être prouvés. Pour être notoire, un fait ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1; 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2). En ce qui concerne les informations figurant sur internet, le Tribunal fédéral a précisé que seules les informations bénéficiant d'une "empreinte officielle" (par ex : Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF, etc.) peuvent en principe être considérées comme notoires (ATF 143 IV 380 consid. 1.2).

Constituent notamment des faits notoires la publication d'un changement de raison sociale dans la FOOSC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_62/2009 du 2 juillet 2009 consid. 2.1), un extrait de la Feuille d'avis officielle (ACJC/805/2023 du 19 juin 2023 consid. 2.1; ACJC/44/2023 du 16 janvier 2023 consid. 2.1 et ACJC/1845/2020 du 22 décembre 2020 consid. 2.2) ou des extraits provenant de l'OCSTAT (ACJC/123/2025 du 28 janvier 2025 consid. 1.5.3).

---

Les faits notoires sont soustraits aux restrictions, respectivement aux interdictions, des nova prévues par la loi (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 et 5A\_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

**2.2.** En l'espèce, l'appelante a, à l'appui de sa réplique, allégué de nouveaux faits et produit des pièces établies en septembre 2024. L'appelante n'explique pas pour quelle raison elle n'aurait pas été en mesure de faire valoir ces faits et verser ces pièces à l'appui de son appel expédié le 31 octobre 2024 à la Cour. Ces pièces, de même que les faits qui s'y rapportent, sont en conséquence irrecevables.

Les faits nouvellement invoqués, de même que les pièces nouvelles versées par les intimés sont tous recevables pour avoir été invoqués et produits sans délai. Les faits notoires invoqués et soumis spontanément à la Cour sont également recevables.

3. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir omis certains faits, sans se plaindre d'un établissement inexact des faits. En tout état, les déclarations des témoins ont été intégrées dans la partie EN FAIT du présent arrêt. Quant à l'appréciation des preuves opérée par le Tribunal, elle sera examinée ci-après.
4. **4.1** Le Code de procédure civile a adopté le système de la conciliation préalable obligatoire devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC).

L'existence d'une autorisation de procéder valable, délivrée par l'autorité de conciliation, est une condition de recevabilité de la demande, que le tribunal saisi de la cause doit examiner d'office en vertu de l'article 60 CPC (ATF 140 III 70 consid. 5; 139 III 273 consid. 2.1). Le tribunal pourra ainsi être amené à constater que le demandeur n'a pas comparu personnellement à l'audience de conciliation (cf. art. 204 al. 1 CPC examiné ci-dessous), que l'autorité de conciliation a méconnu cette situation et délivré ainsi une autorisation de procéder non valable (ATF 140 III 310 consid. 1.3.2).

Les parties doivent comparaître en personne à l'audience de conciliation (art. 204 al. 1 CPC). Elles ne peuvent être dispensées de comparution personnelle et se faire représenter que dans les hypothèses mentionnées exhaustivement à l'article 204 al. 3 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3).

Il résulte du texte de l'article 204 al. 1 CPC comme de son but que l'obligation de comparution personnelle s'applique aussi aux personnes morales. Cette obligation vise à permettre aux parties de s'entretenir personnellement de l'objet du litige avant l'éventuel dépôt d'une demande. Pour que la conciliation puisse atteindre son but, on doit exiger d'une personne morale partie au litige qu'elle compareaisse à l'audience de conciliation par le biais d'un organe ou, à tout le moins, d'une personne munie d'un mandat (mandataire commercial), ayant les pouvoirs de mener le procès et qui soit en outre familiarisé avec l'objet du litige. Ces

personnes physiques déléguées à l'audience doivent pouvoir agir sans réserve et valablement en particulier, elles doivent pouvoir transiger (ATF 140 III 70 consid. 4.3 et 4.4, cité in CPC Online, ad. 204 al. 1 CPC). Chacune doit justifier de sa qualité et de son pouvoir en produisant un extrait du registre du commerce ou, dans le cas du mandataire commercial, une procuration lui conférant en plus le pouvoir exprès de plaider (art. 462 al. 2 CO; ATF 141 III 159 consid. 2.6 et 141 III 80 consid. 1.3). Une personne morale ne peut pas comparaître par un simple organe de fait car l'autorité de conciliation doit pouvoir vérifier rapidement et aisément si l'individu qui se présente au nom de cette personne revêt la qualité voulue (ATF 141 III 159 consid. 2.4 et 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_530/2021 du 3 août 2022 consid. 3.1).

A défaut de la réalisation de la condition de comparution personnelle au sens de l'article 204 al. 1 CPC, la partie concernée est considérée comme défaillante (arrêt du TF 4A\_208/2019 du 30 janvier 2020 consid. 3.1). En cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée; la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle (art. 206 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5).

**4.2** En l'espèce, il a dans un premier temps été allégué par l'appelante que D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ étaient les ayant-droits économiques de la Société, puis que E\_\_\_\_\_ était en réalité ledit ayant-droit. Ce fait n'a toutefois pas été démontré, alors qu'il pouvait aisément l'être par titre. En effet, les actions au porteur de la Société ont été, le 27 avril 2021, transformées en actions nominatives. Il suffisait ainsi de produire lesdites actions ou un certificat de l'ensemble desdites actions, ou encore l'acte notarié ou le registre des actionnaires.

Par ailleurs, comme l'a relevé à bon droit le Tribunal, D\_\_\_\_\_ s'est rendu à l'audience de conciliation; il n'a pas été allégué qu'il aurait disposé d'une procuration de l'administrateur de la Société, de sorte que la validité de sa comparution personnelle à l'audience, de même que de celle de l'autorisation de procéder se pose. Ces points ne sont pas discutés par l'appelante. Cette question peut toutefois souffrir de demeurer indécise, compte tenu de ce qui suit.

- 5.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le motif du congé invoqué était mensonger, en se fondant exclusivement "sur ce qu'il considérait factuellement, dans sa propre perception des choses, comme non-crédible".

**5.1.1** Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée (ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite) pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire; art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1; 145 III 143 consid. 3.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_70/2024 du 6 août 2024 consid. 4.1; 4A\_568/2023 du 10 juillet 2024 consid. 4.1; 4A\_69/2021

---

du 21 septembre 2021 consid. 4.1.1; 4A\_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3; 4A\_491/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et les arrêts cités, non publié in ATF 143 III 15; 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.1; 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1).

**5.1.2** 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. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (comme optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi; ATF 136 III 74 consid. 2.1; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.1 et 5.2.3, non publiés in ATF 143 III 15; 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.3; 4A\_19/2016 précité consid. 4.2; 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_70/2024 précité consid. 4.1; 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).

**5.1.3** La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO) (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.2, non publié in ATF 143 III 15; 4A\_70/2024 précité consid. 4.2; 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.2; 4A\_113/2019 précité consid. 3; 4A\_19/2016 précité consid. 2.2; 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.2; 4A\_113/2019 précité consid. 3).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190

consid. 2; ATF 135 III 112 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 148 III 215 consid. 3; 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

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

**5.1.4** Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.2 et les arrêts cités, non publié in ATF 143 III 15; 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.2). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_70/2024 précité consid. 4.2; 4A\_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 2; 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.2 et l'arrêt cité, non publié in ATF 143 III 15; 4A\_19/2016 précité consid. 2.2).

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

L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_113/2019 précité consid. 3; 4A\_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2; 4A\_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3).

En principe, le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation - ou le local commercial - n'est pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_70/2024 précité consid. 4.2; 4A\_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3; 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 5). Un congé ordinaire est en général contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fautive ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière (ein krasses Missverhältnis) entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal 4A\_568/2023 précité consid. 4.2).

Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie le bail a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (cf. art. 160 al. 1 let. b CPC; ATF 148 III 215 consid. 3.1.5; 142 III 568 consid. 2.1; 140 III 433 consid. 3.1.2; 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_69/2021 précité consid. 4.2 et l'arrêt cité; 4A\_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

**5.1.6** Pour déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas, par la suite, sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC) (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2).

Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_568/2023 précité consid. 4.3; 4A\_113/2019 précité consid. 3; 4A\_200/2017 précité consid. 3.2.1; 4A\_19/2016 précité consid. 2.3; 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4) ou permettre d'apprécier le degré d'impossibilité objective du projet au regard des règles du

---

droit public (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

Déterminer quel est le motif du congé relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; ATF 138 III 669 consid. 3.1; 136 III 278 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_70/2024 précité consid. 4.3; 4A\_568/2023 précité consid. 4.4; 4A\_134/2023 précité consid. 3.3; 4A\_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1; 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1).

Dans le cadre d'une résiliation donnée afin que le bailleur ou l'un de ses proches puisse disposer des locaux pour ses propres besoins, il s'agit donc de déterminer si le motif avancé est réel ou fait figure de simple prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_70/2024 précité consid. 4.4).

Selon la jurisprudence, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3.2; 4A\_447/2015 du 31 mars 2016 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

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 (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1; 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A\_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3).

**5.1.7** Le Tribunal fédéral a confirmé plusieurs décisions cantonales annulant le congé notifié par le bailleur, motif pris d'une disproportion grossière des intérêts en présence.

Dans une espèce concernant une résiliation motivée par le souhait de la fille du bailleur d'emménager avec son ami dans l'appartement en cause, le besoin prétendu par celle-ci n'avait pas été démontré. Des logements comparables s'étaient libérés ou allaient l'être dans un avenir proche; en particulier, deux logements (des quatre pièces) s'étaient libérés dans le même immeuble après le congé litigieux mais n'avaient pas été proposés à la locataire en place. Ces logements n'avaient pas non plus été proposés à la fille du bailleur alors qu'ils correspondaient à ses critères de recherche. Au vu la durée de la procédure, le prétendu besoin de la fille du bailleur n'avait plus rien d'urgent ni d'actuel. En somme, le bailleur avait prétexté le besoin de sa fille d'occuper l'appartement de la sœur de son épouse pour justifier la résiliation de son bail, alors que ce besoin

n'était pas objectif et sérieux. L'intérêt que le bailleur avait d'en récupérer l'usage était grossièrement disproportionné par rapport à celui de sa belle-sœur qui habitait ce logement depuis plus de vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_568/2023 du 10 juillet 2024 consid. 3.1).

Dans une autre affaire, dans laquelle le bailleur avait résilié le bail au motif de sa volonté de vendre l'appartement libre de tout occupant, le Tribunal fédéral a confirmé, comme l'avait retenu l'autorité cantonale, que les locataires se trouvaient dans une situation personnelle particulièrement difficile, tous deux âgés de 77 ans, qui s'occupaient eux-mêmes de leur fils de 49 ans, lequel était atteint d'importants problèmes neurologiques. Le locataire était très gravement malade, dès l'instant où il souffrait de deux cancers. Les locataires occupaient la chose louée depuis 38 ans. Leur comportement dans l'immeuble n'avait jamais donné lieu à de quelconques plaintes. Le bailleur était un professionnel de l'immobilier, qui possédait de nombreux appartements à Genève. Il n'avait pas fait état de difficultés financières l'incitant à vendre sans délai un de ses biens immobiliers. En confrontant ces éléments factuels, le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3).

**5.2** En l'espèce, l'appelante a résilié le bail pour sa prochaine échéance ordinaire et motivé le congé par le souhait de l'épouse de son ayant-droit économique d'occuper le logement. Elle a ensuite, alléguant s'être trompée sur la qualité d'ayant-droit économique – laquelle n'a pas été démontrée (cf. consid. 4.2) - motivé le congé par l'aspiration de la mère de l'actionnaire de vivre dans l'appartement.

E\_\_\_\_\_ a affirmé qu'il désirait que ses parents vivent dans le même immeuble que lui-même, et dans des appartements voisins, en vue de faciliter, lorsqu'ils seraient très âgés, leur prise en charge, ce que les intéressés ont confirmé lors de leur audition.

L'appelante a allégué avoir résilié les baux des deux appartements du 6<sup>ème</sup> étage, leurs échéances étant identiques et coïncidant avec la prise de retraite de D\_\_\_\_\_. Ce dernier a toutefois déclaré qu'il entendait prendre sa retraite à la fin de l'année 2025. Par ailleurs, cette intention n'est soutenue par aucun élément du dossier. L'intéressé est un ingénieur actif en Italie et déjà âgé de 75 ans. Il dispose d'une importante fortune, et est propriétaire de nombreux biens immobiliers en Italie. Ce témoin a pour le surplus déclaré qu'il ignorait que son fils avait pris un bail un appartement dans l'immeuble, alors même que le motif du congé du second appartement situé au 6<sup>ème</sup> étage serait précisément la volonté du précité de se rapprocher de son fils "lequel avait signé un bail pour un logement dans le même immeuble".

L'allégation selon laquelle les échéances des autres baux, en particulier ceux du dernier étage, et le fait qu'il s'agirait de baux de longue durée, n'ont pas été démontrés, faute de production des contrats de bail.

Dans son écriture d'appel, l'appelante souligne le besoin propre des précités, fondé notamment sur leur volonté de se rapprocher de leur fils en vue de leur retraite, pour le printemps 2025. S'ils n'avaient pas entrepris de démarches concrètes en vue de déménager à Genève, notamment sur les conditions d'établissement en Suisse, cela était dû aux procédures "notoirement longues".

Il n'apparaît guère crédible que les parents de E\_\_\_\_\_, séparés depuis plus de dix ans, et vivant dans deux villes différentes en Italie, dans de spacieux logements, aient l'intention de s'installer à Genève. En tout état, ils ne vivraient pas à côté de leur fils, lequel demeure à J\_\_\_\_\_. L'alléguée crainte d'un nouveau confinement ne convainc pas, la pandémie étant terminée depuis plusieurs années.

Il sera également souligné que l'allégué ayant-droit économique de l'appelante a pris à bail un appartement dans l'immeuble au mois d'août 2023. Durant la procédure, il a exposé qu'il allait y emménager dès la fin de ses études, à fin juin 2024. Or, près d'une année après, l'intéressé n'a pas intégré cet appartement, qui est ainsi vide depuis plus d'un an et demi. Le précité est domicilié à J\_\_\_\_\_ et cinq des six sociétés dont il est administrateur sont sises dans cette même ville.

De plus, l'appartement que I\_\_\_\_\_ SA a pris à bail le 15 avril 2023 est également demeuré vide, soit depuis plus de deux ans. Par ailleurs, entendu par le Tribunal, E\_\_\_\_\_ a affirmé ne pas connaître l'administrateur de la société I\_\_\_\_\_ SA et ignorer qui occuperait l'appartement que cette société avait pris à bail. Il apparaît toutefois que le précité est devenu administrateur de cette société depuis le 20 novembre 2024, ce qui affaiblit la valeur probante de ses déclarations.

Le témoin F\_\_\_\_\_ a déclaré avoir besoin d'un grand appartement pour accueillir ses cinq petits-enfants. Elle n'avait pas visité l'appartement en cause mais savait qu'il comptait trois chambres à coucher. Or, tel n'est pas le cas dès lors que le logement, de cinq pièces, comporte une chambre et une chambrette. L'appartement litigieux ne correspond ainsi pas aux besoins de l'intéressée.

Elle a par ailleurs exposé souhaiter emménager à Genève pour être proche de son fils; or, comme relevé ci-avant, l'intéressé ne vit pas dans cette ville mais à J\_\_\_\_\_, de l'autre côté de la Suisse.

Le témoin D\_\_\_\_\_ a déclaré ignorer le fait que son épouse avait résilié le bail en question, dès lors qu'elle vivait en Italie.

E\_\_\_\_\_ a déclaré que les logements vacants étaient rénovés au départ du locataire, sans pouvoir répondre à la question de savoir si les loyers après travaux

faisaient l'objet d'un contrôle administratif. Sur conseil de son avocat, il n'a pas indiqué le montant du loyer de l'appartement qu'il loue dans l'immeuble, après travaux de rénovation. Par ailleurs, tant les rubriques relatives au loyer des contrats de bail produits par l'appelante, relatifs tant à l'appartement du rez-de-chaussée, que celui du 2<sup>ème</sup> étage, après travaux de rénovation, ont été caviardés, de sorte qu'il n'est pas possible de connaître le montant du loyer, après contrôle administratif du loyer, ces baux contenant une clause d'échelonnement. A la question de savoir quel était le montant du loyer du logement sis au 2<sup>ème</sup> étage, l'intéressé a déclaré l'ignorer. Par ailleurs, compte tenu de son expérience, il savait que ce loyer était plus élevé que celui payé par les intimés. Cela laisse donc supposer une augmentation massive du loyer, à la fin du contrôle du loyer.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'appartenait pas au Tribunal de rechercher le réel motif. L'on peut envisager que le congé ait été donné pour des motifs économiques, mais cela supposerait encore d'établir qu'il est possible d'augmenter le loyer selon la méthode absolue (cf. ATF 136 III 74 consid. 2.1; 120 II 105 consid. 3b/bb), ce qui n'a été ni allégué, ni démontré.

L'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle reproche au Tribunal un renversement du fardeau de la preuve. En effet, et dès lors que l'appréciation des preuves a convaincu les premiers juges du fait que le motif avancé par elle est un pur prétexte, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2; 130 III 591 consid. 5.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_568/2023 du 10 juillet 2024 consid. 5.2).

**5.3** Par conséquent, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le motif invoqué à l'appui de la résiliation n'est qu'un prétexte, de sorte qu'elle doit être annulée. En tout état, elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

**5.4** Même si le besoin invoqué par l'appelante avait été véridique, le congé consacrerait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

En effet, les intimés se trouvent dans une situation personnelle particulièrement difficile, tous deux âgés de 77 ans. L'intimé souffre d'importants problèmes de santé (diabète, hypertension artérielle, insuffisance rénale chronique, polyneuropathie des membres inférieurs, arythmie cardiaque notamment). Par ailleurs, l'intimée occupe cet appartement depuis 1976, soit depuis près de cinquante ans – ce qui est une très longue durée - et l'intimé depuis 2011, soit depuis près de quinze ans. De plus, leur comportement dans l'immeuble n'a jamais donné lieu à de quelconques plaintes. E\_\_\_\_\_ est un professionnel de l'immobilier, qui possédait l'immeuble en cause, comportant de nombreux

appartements. En confrontant l'ensemble de ces éléments factuels, le congé consacrerait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 31 octobre 2024 par SOCIÉTÉ ANONYME A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/944/2024 rendu le 20 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3221/2023.

**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 Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

**Indication des voies de recours :**

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

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

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