



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4173/2023

ACJC/309/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MERCREDI 5 MARS 2025**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2024 et intimée sur appel joint, représentée par ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Madame B _____, domiciliée _____, intimée et appelante sur appel joint, représentée par Me Pietro RIGAMONTI, avocat, place de la Taconnerie 3-5, case postale 3583, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2025

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/345/2024 du 26 mars 2024, reçu par les parties le 28 mars 2024, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié le 16 janvier 2023 pour le 31 octobre 2023 par B_____ à A_____ concernant la location de l'appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de la villa sise rue 1_____ no. _____ à C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), accordé à A_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 31 octobre 2025 (ch. 2), autorisé A_____ à résilier le bail en tout temps avant l'échéance visée sous chiffre 2 du dispositif du jugement, moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. a. Par acte expédié le 7 mai 2024 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont elle requiert l'annulation. Elle a conclu, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal "afin qu'il administre les moyens de preuve sollicités, à savoir les transports sur place ainsi que la production de photos et les plans de la maison de la bailleresse et de l'appartement au-dessus de celui de la locataire, ainsi que l'audition de Monsieur D_____, et qu'il rende une nouvelle décision dans le sens des considérants".

Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du congé et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail de quatre ans, échéant le 31 octobre 2027, avec l'autorisation de restituer le logement en tout temps avant cette date, moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin de chaque mois.

b. Dans sa réponse du 4 juin 2024, B_____ a conclu, avec suite de frais, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement à son rejet. Elle a formé un appel joint dirigé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement du 26 mars 2024, en concluant à l'octroi à sa partie adverse d'une unique prolongation de bail d'un an et deux mois, échéant au 31 décembre 2024.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit un courrier du 29 mai 2024 par lequel la Régie E_____ a informé son conseil qu'elle adressait chaque semaine à la locataire la liste des objets vacants et que celle-ci n'avait jamais pris contact pour visiter un logement (pièce 35), ainsi que trois annonces "google" pour des appartements vacants situés au rez-de-chaussée à F_____ [GE] (pièces 36 à 38).

c. Dans son écriture du 8 juillet 2024, A_____ a conclu au rejet des conclusions prises par sa partie adverse sur appel joint. Elle a répliqué sur appel principal, en persistant dans ses conclusions.

d. Par acte du 5 août 2024, B_____ a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties se sont encore déterminées les 16 et 25 septembre 2024.

A_____ a produit une pièce nouvelle, soit une attestation du 9 septembre 2024 du Dr G_____, du Centre de médecine et de chirurgie _____ H_____, certifiant

qu'une intervention chirurgicale était programmée le 14 octobre 2024 concernant la précitée. Celle-ci a allégué nouvellement que cette intervention devrait être impérativement suivie d'une immobilisation pendant plusieurs semaines ainsi que d'une longue rééducation et qu'elle devrait ensuite subir une deuxième opération du même type au plus tôt en été 2025.

f. Les parties ont été informées le 18 octobre 2024 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 22 septembre 2020, B_____, bailleresse, a remis à bail à A_____, locataire, un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de la villa sise rue 1_____ no. _____ à C_____. Le logement comprend un séjour de 32,57 m², une chambre de 14,15 m² et une cuisine de 12,30 m².

Le bail a été conclu pour une durée initiale de deux ans et quinze jours, du 15 octobre 2020 au 31 octobre 2022, renouvelable ensuite d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois. Le loyer a été fixé à 2'100 fr. par mois, charges de 120 fr. par mois comprises.

L'appartement est géré par la Régie E_____ (ci-après : la régie).

b. Sur le procès-verbal de l'état des lieux d'entrée, une remarque a été faite concernant la porte du frigidaire qui fermait mal.

Par la suite, la locataire s'est plainte à plusieurs reprises du dysfonctionnement du frigidaire. Environ une année après le début du bail, elle a adressé un courrier recommandé à la bailleresse dans lequel elle faisait état du dysfonctionnement du frigidaire, précisant que l'entreprise I_____ était intervenue huit fois en un an, notamment à cause de la porte qui ne fermait pas. Le 6 septembre 2021, la locataire a averti la régie que la porte du frigidaire ne fermait plus malgré l'intervention récente de l'entreprise.

Le 25 octobre 2021, la locataire a eu un échange de courriels avec l'ancienne locataire de l'appartement, qui lui a confirmé qu'elle avait elle aussi eu des soucis avec le frigidaire et que l'entreprise lui avait indiqué qu'il devait être changé au vu de sa vétusté.

Le 21 septembre 2022, le fils de la locataire s'est à nouveau plaint auprès de la régie du dysfonctionnement du frigidaire.

Le 29 décembre 2022, la bailleresse a demandé un devis auprès de l'entreprise I_____ pour l'achat d'un nouveau frigidaire.

Le 10 janvier 2023, la locataire s'est à nouveau adressée à la régie pour se plaindre de l'état du frigidaire, envisageant de consigner les loyers, vu que la situation n'évoluait pas depuis plusieurs années.

Le 14 janvier 2023, la bailleresse a acquis le nouveau frigidaire, qui a été installé le 28 février 2023.

c. Par avis officiel du 16 janvier 2023, la régie a résilié le bail pour le 31 octobre 2023.

d. Par requête déposée le 14 février 2023 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans avec autorisation de restituer le logement en tout temps durant la prolongation moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois.

Elle a notamment allégué et démontré qu'elle souffrait de polyarthrite rhumatoïde érosive active et d'arthralgies au niveau des mains et des chevilles, l'obligeant à porter une prothèse à la cheville et au coude et de subir une intervention chirurgicale. Elle a produit des attestations médicales datant des 2 mars 2021, 11 février 2022 et 23 mars 2022.

e. Par courrier du 14 février 2023, la régie a indiqué à la locataire que le bail avait été résilié pour le besoin propre de la bailleuse, qui souhaitait y loger rapidement son fils (J_____) qui s'était séparé de sa compagne. De plus, celui-ci souhaitait revenir "sur sa commune d'origine".

Le 16 février 2023, le mari de la bailleuse s'est étonné auprès de la régie que le motif du congé, à savoir le "besoin familial", n'avait pas été communiqué dans la lettre de résiliation, ce qui aurait, selon lui, évité "tous ces échanges de courrier".

Le 20 février 2023, la régie, se référant à la situation urgente de la bailleuse qui souhaitait récupérer son bien pour le mettre à la disposition de son fils, a invité la locataire à lui transmettre ses critères de recherche afin de l'aider dans ses recherches de relogement.

f. Le 2 mai 2023, la locataire a indiqué à la régie qu'elle recherchait, au vu de ses problèmes de santé, un logement de remplacement se situant au rez-de-chaussée et dans le quartier de F_____, pour se rapprocher de ses enfants.

La régie a fait parvenir une centaine d'annonces de logements vacants à la locataire, situés dans plusieurs quartiers de Genève et à tous les étages, certains correspondant aux critères de recherches de la locataire.

g. Non conciliée lors de l'audience de la Commission du 4 mai 2023, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 6 juin 2023 par la locataire, qui a persisté dans ses conclusions.

h. Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 31 août 2023, la bailleuse a conclu au constat de la validité du congé et à l'évacuation de la locataire, avec mesures d'exécution directe.

Elle a allégué que son fils, J_____, était le père de K_____, née en 2004 et qui vivait en Valais. Etant séparé de la mère de sa fille, il voyait cette dernière sporadiquement à Genève. Il résidait actuellement dans une partie de la villa de ses parents, sise rue 2_____ no. _____ à C_____. Il n'était pas en mesure d'accueillir

sa fille dans de bonnes conditions au domicile de ses parents. La partie de la villa dans laquelle il résidait était en effet dépourvue de chambre séparée pouvant recevoir K_____ dans des conditions acceptables. L'appartement occupé par A_____ représentait un cadre idéal pour J_____, qui pourrait y accueillir sa fille dans un espace de vie adéquat, étant précisé que le jardin représentait un atout indéniable.

La bailleuse a produit une attestation de résidence délivrée le 15 août 2023 par l'Office cantonal de la population et des migrations, dont il résulte que J_____ est effectivement domicilié chez ses parents.

i. Par acte du 31 octobre 2023, la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle, subsidiairement au déboutement de la bailleuse de ses conclusions.

Elle a soutenu que le congé était un congé représailles, faisant suite à ses demandes répétées de réparer le réfrigérateur défectueux. Le motif invoqué était un prétexte et ne correspondait pas au motif réel de la résiliation. En effet, le logement litigieux n'était pas adapté pour loger deux personnes, dont une adolescente ayant besoin de son espace personnel, dans la mesure où il n'y avait qu'une chambre.

Par ailleurs, A_____ a allégué et offert de prouver par l'audition des parties et de témoins, sans préciser lesquels, qu'elle avait entrepris des démarches de recherche de logement depuis la notification du congé, sans succès.

j. A l'issue de son audience du 31 octobre 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance, par laquelle il a notamment refusé la production, requise par A_____, des photos de la maison de la bailleuse et des plans de l'appartement au-dessus de celui de la locataire, comme étant non pertinentes pour l'issue du litige.

k. Lors de l'audience du 5 mars 2024, le Tribunal a recueilli la déposition des parties, en les exhortant au préalable à répondre conformément à la vérité et en les rendant attentives aux conséquences d'une fausse déclaration (art. 192 CPC et 306 CP). Il a également entendu K_____ et J_____ comme témoins.

k.a B_____ a déclaré qu'elle avait résilié le bail de A_____ pour mettre le logement à la disposition de son fils. Celui-ci vivait avec elle dans une maison de village de six pièces, cuisine comprise. Son mari n'habitait pas tout le temps à la maison; en raison de leurs difficultés conjugales, il avait loué un appartement. J_____ vivait chez elle et parfois chez son père. K_____ ne s'entendait pas bien avec son père et venait très rarement à Genève. Elle ne l'avait pas vue depuis deux ans. Si sa petite-fille devait venir rendre visite à son père, elle n'aurait pas la place pour l'accueillir chez elle. Elle n'avait pas d'autres biens immobiliers, à part la maison dans laquelle elle vivait et celle dans laquelle se trouvait l'appartement occupé par A_____. Cette dernière maison comprenait un appartement de six pièces, mais son fils n'avait pas besoin d'un six pièces, de sorte qu'elle n'avait pas résilié le bail relatif à ce logement. Elle était propriétaire de terrains. Son mari était propriétaire de biens immobiliers, mais n'avait ni appartements ni maisons. Le

congé était motivé uniquement par le souhait de mettre le logement à disposition de son fils. En aucun cas le comportement de la locataire n'avait influencé sa décision.

k.b A_____, âgée de 70 ans, a déclaré qu'elle souffrait de maladies douloureuses, nécessitant des traitements coûteux. Elle était à la recherche d'un logement de remplacement dans la région de F_____, pour se rapprocher de ses enfants, et au rez-de-chaussée, car elle allait bientôt être opérée. Elle n'avait pas trouvé de logement entrant dans son budget qui était au maximum de 2'500 fr. par mois, charges comprises. Elle avait également contacté une personne qui s'occupait des relocations à qui elle avait confié le mandat de lui trouver un appartement. Elle recevait des propositions de logements de la part de la régie chaque semaine, mais ces propositions allaient de studios au sixième étage à des appartements meublés ce qui ne correspondait pas du tout à son besoin. Elle avait toutefois visité plusieurs logements à F_____ proposés par la régie mais ils étaient déjà pris. Vu ses problèmes de mobilité, elle n'était pas aussi réactive qu'elle souhaitait.

k.c K_____ a déclaré qu'elle ne voyait pas du tout son père depuis quelques années et qu'elle ne viendrait jamais à Genève lui rendre visite.

k.d J_____, né en 1983, a déclaré qu'il habitait chez sa mère depuis le 1^{er} janvier 2023. Il s'était séparé de sa compagne en décembre 2022. Il souhaitait vivre seul mais n'était pas en mesure de trouver un appartement à louer au vu notamment des poursuites à son encontre. Il n'avait pas vu sa fille depuis quatre ans, mais souhaitait pouvoir l'accueillir dans un endroit serein et chaleureux si elle décidait de venir le voir. Dans un tel cas, il lui laisserait la chambre de l'appartement de la locataire et dormirait au salon.

l. Lors de l'audience du 5 mars 2024, A_____ a persisté à solliciter la production des photos et plans de la maison de B_____.

Elle a également requis l'audition comme témoins de son fils, de son médecin traitant, ainsi que de l'ancienne locataire du logement litigieux, ce à quoi la bailleuse s'est opposée.

Le Tribunal a refusé lesdites auditions, au motif que les témoignages requis n'étaient pas pertinents pour l'issue du litige. Il a clôturé la phase d'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 25'200 fr.

La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, contrairement à ce que soutient la bailleresse.

L'appel joint, formé par cette dernière dans la réponse, est également recevable (art. 313 al. 1 CPC).

Par souci de simplification, la locataire sera désignée ci-après comme l'appelante et la bailleresse comme l'intimée.

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

2. Les parties produisent des pièces nouvelles et allèguent des faits nouveaux.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles des parties sont postérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles sont donc recevables, comme les faits qu'elles visent.

En revanche, il ne ressort pas du dossier de première instance que l'appelante aurait sollicité des transports sur place, ni qu'elle aurait allégué avoir effectué des recherches de solutions de relogement à l'aide de son fils. Ces moyens de preuve et cet allégué nouveaux ne sont donc pas recevables.

3. Principalement, l'appelante sollicite le renvoi de la cause au Tribunal, afin qu'il procède à des transports sur place, qu'il ordonne la production de photos et des plans de la maison de la bailleresse et de l'appartement au-dessus de celui occupé par elle-même et qu'il procède à l'audition de son fils comme témoin.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir omis de mentionner, dans le jugement attaqué, qu'elle avait sollicité, outre l'audition de témoins, un transport sur place ainsi que la production de photos et plans de l'appartement au-dessus de celui qu'elle occupe, dont le bail n'avait pas été résilié. Elle entend ainsi établir que ce logement serait plus approprié au besoin allégué par la bailleresse, dans la mesure où il s'agirait d'un appartement de quatre pièces.

Elle reproche également au Tribunal de ne pas avoir retenu qu'elle avait aussi sollicité un transport sur place ainsi que la production de photos et plans du domicile de la bailleresse, afin, d'une part, de démontrer que celui-ci était plus approprié au besoin allégué et, d'autre part, de vérifier si J_____ résidait effectivement à cette adresse.

Enfin, l'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir mentionné qu'elle avait effectué des recherches de relogement avec l'aide de son fils. Elle soutient que l'audition de ce dernier, refusée par le Tribunal, aurait permis de démontrer l'étendue des recherches effectuées. Son fils aurait également pu confirmer que plusieurs des appartements proposés par la régie avaient déjà été attribués au moment où elle recevait les propositions.

3.1 Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC). Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du juge sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, N 8-10 *ad* art. 152 CPC). Ce principe vaut même lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3 et 130 III 734 consid. 2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_79/2023 du 24 août 2023 consid. 3.3.3).

A teneur de l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. Conformément à l'alinéa 3, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (arrêts du Tribunal fédéral 5A_11/2014 du 3 juillet 2014 consid. 2.2; 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

Lorsque l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier constitué et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire n'est nécessaire, l'instance d'appel peut alors « statuer sur pièces », l'affaire étant gardée à juger (JEANDIN, *op. cit.*, N 3 *ad art.* 316 CPC).

3.2 En l'espèce, comme indiqué, les nouveaux moyens de preuve sollicités par l'appelante (transports sur place) et l'allégation de celle-ci selon laquelle elle aurait effectué des recherches de solutions de logement à l'aide de son fils sont irrecevables.

En toute hypothèse, les éléments du dossier suffisent à résoudre le litige, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner si le logement de l'intimée et/ou l'appartement situé au-dessus du logement litigieux seraient plus adaptés à la situation du fils de la bailleuse. De plus, les deux logements en question ont été décrits par l'intimée lors de sa déposition devant le Tribunal et aucun élément concret ne permet de mettre en doute les déclarations de la bailleuse à ce sujet. Enfin, il n'est pas soutenu que l'appartement situé au-dessus du logement litigieux se serait libéré et n'aurait pas été proposé au fils de l'intimée. D'autre part, l'adresse actuelle du fils de l'intimée est établie par pièces. Il est compréhensible que celui-ci, âgé de 40 ans, ne souhaite plus vivre avec ses parents.

Pour ce qui concerne les démarches entreprises par l'appelante pour trouver une solution de relogement, celles-ci auraient pu être établies par pièces. A ce sujet, la locataire a déclaré en première instance qu'elle avait confié à un tiers le mandat de lui trouver un appartement. Elle n'a déposé aucune pièce à ce sujet ni sollicité l'audition de ce tiers. Enfin, la régie n'était pas tenue d'aider la locataire dans ses recherches de relogement. Ainsi, le fait que des appartements proposés par la régie auraient déjà été attribués au moment où l'appelante recevait les propositions n'est pas déterminant pour la solution du litige.

Il résulte des développements qui précèdent que les moyens de preuve proposés par l'appelante, pour autant qu'ils soient recevables, ne sont pas adéquats et que la cause est en état d'être jugée. Le premier grief de l'appelante se révèle infondé, de sorte que sa conclusion principale sera rejetée.

-
4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir mal apprécié les faits de la cause et d'avoir ainsi considéré à tort que le congé était valable. A son avis, le motif invoqué à l'appui de la résiliation serait un prétexte et le congé aurait été donné en représailles, à la suite de ses demandes répétées de travaux d'entretien du frigidaire et de la menace de consignation de loyer intervenue le 10 janvier 2023.

Le Tribunal a considéré que le motif du congé résidait dans le besoin de la bailleuse de récupérer l'appartement pour le mettre à disposition de son fils. Il avait été démontré que celui-ci vivait dans la villa de ses parents avec sa mère depuis sa séparation en décembre 2022 et souhaitait avoir plus d'indépendance. Il avait en outre déclaré en audience que sa situation financière était délicate et qu'au vu des poursuites à son encontre, il lui serait très difficile de trouver un logement à louer. Le motif du congé était donc valable et digne de protection, quand bien même la petite-fille de la bailleuse avait confirmé ne jamais vouloir rendre visite à son père à Genève et quand bien même l'appartement litigieux ne disposait que d'une chambre et ne permettrait pas de l'accueillir dans de meilleures conditions que dans la villa familiale.

En outre, le congé n'apparaissait pas comme étant un congé-représailles. Bien que la résiliation avait été envoyée six jours après la menace de consignation du loyer de la locataire si le frigidaire n'était pas remplacé, la bailleuse avait déjà demandé un devis à l'entreprise I_____ pour l'achat d'un nouveau frigidaire avant la menace de consignation et elle l'avait acquis avant l'envoi de la résiliation du bail.

4.1. Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce que celui-ci est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire du bail; cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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 a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 148 III 215 consid. 3.2; 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 du 6 mars 2024 consid. 3.1; 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.1; 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).

La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail 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).

4.2. 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_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). Il ne l'est pas 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_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). La pesée de leurs intérêts respectifs n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'art. 272 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.2 i.f et 4.4 i.f.).

En revanche, 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 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).

4.3. Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le tribunal de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, 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). 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 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_568/2023 du 10 juillet 2024 consid. 4.3).

4.4. 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) (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1; 136 III 278 consid. 2.2.1, arrêts 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).

4.5 Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représsailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêts du Tribunal fédéral 4A_426/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.2; 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.3 et les références).

4.6 En l'espèce, un mois après sa notification, le congé a été motivé par le besoin du fils de la bailleuse, qui s'était séparé de sa compagne et habitait avec ses parents. Dans ses écritures de première instance, la bailleuse a réitéré ce motif, en précisant toutefois que son fils entendait également accueillir dans le logement sa propre fille, qui vivait en Valais avec sa mère et qui venait "sporadiquement" à Genève. Lors de sa déposition devant le Tribunal, l'intimée a déclaré que le congé était motivé uniquement par le souhait de mettre le logement à disposition de son fils. Elle a confirmé que sa petite fille venait "très rarement" à Genève; elle ne la voyait plus depuis deux ans. Entendue comme témoin, la petite-fille de la bailleuse a confirmé qu'elle ne voyait plus son père depuis quelques années et a déclaré qu'elle n'entendait pas lui rendre visite à Genève. Le fils de l'appelante a déclaré qu'il s'était séparé de sa compagne en décembre 2022 et habitait chez sa mère depuis janvier 2023. Il souhaitait vivre seul et s'installer dans l'appartement litigieux. Vu ses difficultés financières et ses poursuites, il n'était pas en mesure de trouver un appartement à louer. Il a confirmé qu'il n'avait pas vu sa fille depuis quatre ans. Il souhaitait pouvoir l'accueillir, cas échéant, dans un endroit serein et chaleureux.

Les déclarations de l'intimée et des témoins sont concordantes et cohérentes et permettent de constater que le besoin du fils de la bailleuse constitue le véritable motif du congé. Le fait que, dans son écriture du 31 août 2023 au Tribunal, la bailleuse ait allégué que le logement litigieux représentait un cadre idéal pour son fils, qui pourrait y accueillir sa fille dans un espace de vie adéquat, alors que le logement ne comprend que trois pièces, ne permet pas de mettre en doute la réalité du motif invoqué. En toute hypothèse, le fils de la bailleuse pourrait s'organiser en cas de besoin pour recevoir sa fille comme il l'a déclaré en première instance.

Dans la mesure où la bailleuse a prouvé le motif du congé, à savoir le besoin propre, il est superflu d'examiner l'argumentation de l'appelante relative au congé-représailles (cf. ci-dessus, consid. 4.5).

Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera donc confirmé.

5. Les parties critiquent la durée de la prolongation du bail accordée par le Tribunal à la locataire.

5.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

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 doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1; 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1).

5.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que la locataire est âgée de 70 ans et souffre de plusieurs lourds problèmes de santé, qu'elle ne démontre toutefois pas avoir entrepris des démarches pour trouver un nouveau logement et que ses critères de recherches sont assez restrictifs, notamment en ce qui concerne le quartier.

D'un autre côté, les premiers juges ont considéré que le besoin du fils de la bailleuse est légitime et qu'il est dans son intérêt que la situation actuelle ne perdure pas, mais que ce besoin ne revêt pas une urgence particulière puisqu'il loge actuellement dans la villa familiale comportant six pièces et n'a pas besoin d'un endroit plus accueillant pour sa fille qui a confirmé n'avoir aucune intention de lui rendre visite à Genève.

Le Tribunal a ainsi équitablement pris en compte toutes les circonstances pertinentes et n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant à la locataire une unique prolongation de bail de deux ans, venant à échéance le

31 octobre 2025. Il sied d'ajouter que la locataire, alors qu'elle souligne s'être intégrée dans la vie du quartier (où elle réside depuis bientôt quatre ans et demi), exprime le souhait de se rapprocher de ses enfants, qui habitent F_____. De plus, l'on ignore si l'appelante a subi l'intervention chirurgicale qui était programmée au 14 octobre 2024. Par ailleurs, ses allégations nouvelles relatives aux suites de l'intervention ne sont pas établies par pièces. En toute hypothèse, ces circonstances ne seraient pas aptes à modifier l'appréciation qui précède, que la Cour fait entièrement sienne.

Ainsi, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera également confirmé.

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 recevables l'appel interjeté le 7 mai 2024 par A_____ et l'appel joint formé le 4 juin 2024 par B_____ contre le jugement JTBL/345/2024 rendu le 26 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4173/2023-20.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.