



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/5344/2018

ACJC/1384/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 5 OCTOBRE 2020**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 novembre 2019, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_**, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Daniel MEYER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.10.2020.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1032/2019 du 11 novembre 2019, communiqué aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 19 février 2018 à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ pour le 31 juillet 2018 concernant l'appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage de la villa et emplacement de parking sis chemin 1\_\_\_\_\_ 18B à D\_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a reporté les effets de ce congé au 31 août 2018 (ch. 2), a accordé à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de deux ans pour l'appartement concerné échéant au 31 août 2020 (ch. 3), a fixé à 18'000 fr. par année, charges non comprises, le loyer pour l'appartement concerné dès le 1<sup>er</sup> août 2016 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B. a.** Par acte adressé le 13 décembre 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après également : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal pour inspection locale de la chose louée et décision sur la restitution anticipée des locaux durant l'éventuelle prolongation du bail, subsidiairement, à l'annulation du congé notifié le 19 février 2018, à la fixation du loyer de l'appartement à 1'100 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> mai 2016 et à la condamnation de C\_\_\_\_\_ au versement du trop-perçu de loyer dès le 1<sup>er</sup> mai 2016, plus subsidiairement, à l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris et, cela fait et statuant à nouveau, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans échéant le 31 août 2022, à l'autorisation de restituer l'appartement en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois, à la fixation du loyer mensuel de la chose louée à 1'100 fr. charges non comprises dès le 1<sup>er</sup> mai 2016 et à la condamnation de C\_\_\_\_\_ au versement du trop-perçu de loyer dès le 1<sup>er</sup> mai 2016.

**b.** Dans sa réponse du 16 janvier 2020, C\_\_\_\_\_ (ci-après également : le bailleur) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Il produit des pièces nouvelles.

**c.** Par réplique du 10 février 2020, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Par duplique du 4 mars 2020, le bailleur a persisté dans ses conclusions.

Il produit une pièce nouvelle.

**e.** Les parties ont été avisées le 19 mars 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** C\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ sises chemin 1\_\_\_\_\_ 18B à D\_\_\_\_\_ qu'il a acquises en mai 2012 pour un montant de 4'200'000 fr. Sur la première parcelle est érigée une villa construite entre 1961 et 1970.

Une cédula hypothécaire de 2'050'000 fr. grève la parcelle 2\_\_\_\_\_ et une autre de 1'050'000 fr. la parcelle 3\_\_\_\_\_.

**b.** Une demande d'autorisation de démolition et d'autorisation de construire quatre villas contiguës avec garage chemin 4\_\_\_\_\_ 7 et 7A et chemin 1\_\_\_\_\_ 18B et 18C ont été déposées le 20 janvier 2014 par C\_\_\_\_\_, lesquelles ont été autorisées le 22 septembre 2014.

**c.** Le 1<sup>er</sup> mai 2016, C\_\_\_\_\_, bailleur, et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage de la villa et, sous la rubrique «Dépendances» du bail, un emplacement de parking sis chemin 1\_\_\_\_\_ 18B à D\_\_\_\_\_.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et un mois, du 1<sup>er</sup> août 2016 au 31 août 2017, renouvelable tacitement pour une durée indéterminée, avec un préavis de résiliation de trois mois pour la fin d'un mois.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé à 1'500 fr., les frais accessoires de chauffage et d'eau à 50 fr. sur la base d'un décompte et ceux forfaitaires de consommation d'électricité à 150 fr. par mois.

Aucun avis de fixation de loyer n'a été remis aux locataires.

**d.** Par courrier du 26 juillet 2016 adressé aux différents locataires de la villa concernée, le bailleur les a informés d'un changement de gérance. Le courrier indiquait également : *«Nous vous contacterons prochainement, afin de procéder à la signature des baux conformément aux règlements en vigueur».*

**e.** Par avis officiel du 19 février 2018, le bailleur a résilié le bail pour le 31 juillet 2018.

Des congés ont également été notifiés à d'autres locataires de la villa.

**f.** Le 7 mars 2018, les locataires ont adressé un courrier au bailleur pour connaître le motif du congé.

**g.** Par courrier du 16 mars 2018, le bailleur a indiqué vouloir procéder à d'importants travaux sur l'immeuble et la parcelle.

**h.** Par requête du 7 mars 2018, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) du 18 juin 2018 puis portée devant le Tribunal le 2 août 2018, les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé du 19 février 2018 (C/5344/2018), à la fixation du loyer mensuel à 1'100 fr., hors charges, sous réserve d'amplification en fonction du résultat du calcul de rendement et à la condamnation du bailleur au versement du trop-perçu de loyer depuis le 1<sup>er</sup> mai 2016 (C/5\_\_\_\_\_/2018).

Subsidiairement, ils ont conclu à ce que le Tribunal leur accorde une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 août 2022 et les autorisent à restituer le logement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

A l'appui de leurs requêtes, les locataires ont notamment produit des photographies de l'appartement en cause et du jardin de la villa.

**i.** Par courrier du 31 août 2018, les locataires ont informé le bailleur de la présence de plusieurs défauts affectant l'appartement, soit notamment le dysfonctionnement du système électrique et l'absence de fonctionnement du chauffage dans l'une des chambres.

**j.** Par ordonnance du 3 septembre 2018, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/5344/2018 et C/5\_\_\_\_\_/2018 sous la cause C/5344/2018.

**k.** Par mémoire réponse du 4 octobre 2018, le bailleur a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et, en conséquence de cela, à la constatation de la validité du congé, à l'évacuation des locataires, de leur personne, de leurs biens et de tous tiers de l'appartement et de l'emplacement de parking et à ce qu'il soit dit et constaté que le loyer de 1'500 fr., hors charges et parking compris, est convenable.

**l.** Le 24 octobre 2018, le bailleur a mandaté deux entreprises pour mettre aux normes les installations électriques et les sécuriser, ainsi que contrôler le radiateur défectueux.

**m.** Le même jour, il a déposé une demande de construire deux groupes de trois villas mitoyennes avec garage souterrain, chemin 4\_\_\_\_ 7A, 7B et 7C et chemin 1\_\_\_\_ 18B, 18C et 18D à D\_\_\_\_\_.

**n.** A l'audience du 22 novembre 2018, le bailleur a déclaré que les locataires avaient été informés du projet de construction lors de la conclusion du bail. Il ne

s'était pas occupé de la rédaction du contrat de bail, raison pour laquelle il ne savait pas pourquoi il n'était pas mentionné sur celui-ci que la villa concernée ferait l'objet d'une démolition. Après que son gestionnaire avait été congédié, il avait convoqué les locataires en juillet 2016 pour les informer de ce projet et leur faire signer des baux de durée déterminée. Tous les autres locataires avaient signé des baux à durée déterminée. Le bailleur a indiqué qu'il avait fait réparer tous les défauts dont il avait été avisés. L'autorisation de construire de 2014 avait été modifiée et une autorisation de construction de six villas avait été redéposée. Il espérait commencer les travaux à l'été 2019.

A\_\_\_\_\_ a déclaré que le précédent locataire lui avait mentionné le loyer qu'il payait, lequel était identique au sien. La jouissance du jardin était laissée aux locataires, sans limitation. Son appartement n'était pas en bon état. Le projet de démolition de la maison avait été porté à sa connaissance par un voisin lors de leur emménagement et non pas au moment de la conclusion du bail. Elle n'aurait pas conclu un contrat de bail pour une durée aussi courte si elle avait eu connaissance de ce projet. Le bailleur l'en avait informée plus tard. Au sujet de l'éventuelle conclusion d'un nouveau bail, aucun contrat ne lui avait été envoyé. Elle avait fait des recherches pour trouver un nouveau logement, mais en vain, bien qu'inscrite auprès de la Mairie, de [la régie] E\_\_\_\_\_, des Fondations de droit public et d'une agence de relocation. B\_\_\_\_\_ et elle-même faisaient l'objet de poursuites et d'actes de défaut de biens après saisie, raison pour laquelle leurs dossiers n'étaient pas pris en considération. Leurs revenus bruts mensuels s'élevaient à 4'500 fr.; ils étaient parents de trois enfants mineurs scolarisés à proximité.

**o.** A l'audience du 23 mai 2019, le témoin F\_\_\_\_\_, locataire d'une chambre au rez-de-chaussée de la villa, a déclaré être au courant du projet immobilier sur la parcelle concernée depuis deux ans, mais a précisé que des rumeurs existaient déjà auparavant. Depuis environ un an et demi, l'entretien de la villa et du jardin s'était amélioré dès lors qu'une personne s'occupait du nettoyage une fois par semaine. Le jardinier venait au minimum tous les six mois et selon les saisons. Le bailleur réagissait aux éventuelles problèmes lorsqu'il le contactait, notamment lorsque le gazon n'était pas tondu. Il n'avait aucun problème avec son logement. Sur présentation de photographies de l'intérieur de la villa et du jardin, il a confirmé leur état, à l'exception des arbres du jardin qui avaient été abattus une année auparavant. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avaient accès aux parties communes, soit le jardin et l'intérieur de la villa.

**p.** Le Tribunal a clôturé l'administration des preuves le 31 mai 2019.

**q.** Le 5 août 2019, les locataires ont déposé une requête en exécution de travaux et en réduction de loyer devant la Commission.

r. Par écritures du 30 août 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le bailleur a produit l'autorisation de démolir l'habitation sis chemin 1 \_\_\_\_\_ 18B du 6 mars 2019.

s. Par courrier au Tribunal du 18 septembre 2019, les locataires ont relevé qu'aucun calcul de rendement ne pouvait être effectué, en l'absence de l'état locatif de l'immeuble et des pièces pertinentes relatives aux charges immobilières, puis la cause a été gardée à juger.

t. Par décision du 21 janvier 2020, l'Office des autorisations de construire a autorisé sous conditions la construction de deux ensembles de trois villas mitoyennes, situées au 7A, 7B et 7C, chemin 4 \_\_\_\_\_ et 18B, 18C et 18D, chemin 1 \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_. La décision est munie de la mention «pas de recours» datée du 3 mars 2020.

### **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 de l'appartement, charges comprises, s'élève à 20'400 fr.

En prenant en compte uniquement la conclusion en annulation du congé et la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (20'400 fr. x 3 ans = 61'200 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** 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, Code de procédure civile commenté, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, s'agissant des pièces nouvelles produites par l'intimé, le courriel du Département du territoire du 11 novembre 2019 et le suivi de la demande d'autorisation de construire DD 6 \_\_\_\_\_ au 11 octobre 2019 sont recevables ainsi que les faits s'y rapportant, car postérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

La décision d'autorisation de construire DD 7 \_\_\_\_\_, munie de la mention de non recours datée du 3 mars 2020, produite à l'appui de la duplique, est également recevable ainsi que les faits s'y rapportant, du fait que cette pièce est postérieure à la réponse à l'appel.

Les prises de vue de l'intérieur de la maison sont irrecevables, l'intimé ne les ayant pas datées, ni expliqué pourquoi il n'aurait pas pu les produire devant le Tribunal.

La pièce portant sur l'échange de messages G \_\_\_\_\_ [réseau de communication] entre les parties, dont la seule date mentionnée est le 24 décembre 2016, et le rapport d'intervention de l'entreprise H \_\_\_\_\_ du 26 septembre 2018 sont également irrecevables, car antérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, et l'intimé ne démontre pas qu'il n'a pas pu les produire devant le Tribunal.

**1.5** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Les appelants ont pris des conclusions tendant au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il procède à une inspection locale et à la restitution anticipée de la chose louée.

**2.1** La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

**2.2** En l'espèce, la conclusion tendant à ce que le Tribunal procède à une inspection locale de la chose louée est nouvelle puisqu'aucune conclusion à cet égard n'avait été formulée par les appelants dans leurs plaidoiries finales, ni dans leurs déterminations du 18 septembre 2019 devant le Tribunal, de sorte qu'elle est irrecevable, les conditions auxquelles des conclusions nouvelles peuvent être prises selon l'art. 317 al. 2 CPC n'étant pas remplies.

Quoi qu'il en soit, même si ladite demande avait été recevable, elle aurait été rejetée, du fait qu'une inspection locale n'est pas de nature à influencer sur le sort de la décision.

En effet, une telle inspection ne serait pas susceptible d'amener des éléments qui ne figurent pas déjà dans la procédure et utiles à la solution du litige.

Il n'y a pas non plus lieu de renvoyer la cause au Tribunal pour qu'il statue sur la restitution anticipée de la chose louée, telle que requise par les appelants, la Cour étant en droit de corriger la violation du droit d'être entendu invoquée sans qu'un renvoi au Tribunal ne soit nécessaire (cf. consid. 6 ci-après) (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 18 ad art. 239 CPC).

- 3.** Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que le congé est contraire à la bonne foi. Selon eux, celui-ci dénote une attitude déloyale de l'intimé et une disproportion entre leurs intérêts et ceux de ce dernier. De plus, citant les ATF 142 III 91 et 140 III 496, ils soutiennent que les projets immobiliers étaient vagues et flous au moment du congé, de sorte que le congé était prématuré et abusif.

**3.1** Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2).

Le Tribunal fédéral, saisi de la question de savoir si la résiliation litigieuse se fondait sur un projet de travaux suffisamment concret, a notamment considéré que la résiliation litigieuse était contraire aux règles de la bonne foi, faute de projet suffisamment déterminé au moment du congé. La motivation alors donnée se limitait à annoncer un projet de travaux de grande envergure à la suite d'un concours d'architecte. Or, cette indication générale n'était pas suffisante pour que le locataire puisse évaluer la nécessité de son départ ou les chances de succès d'une dénonciation du congé. En effet, le projet concret n'existait pas encore et le locataire ne pouvait pas déterminer si toutes les options envisageables rendaient son départ nécessaire (ATF 142 III 91 consid. 3).

Dans un autre arrêt plus récent du 8 mai 2019 dans les causes 4A\_491/2018 et 4A\_519/2018 (consid. 2.1.2), le Tribunal fédéral a précisé que les principes généraux sur la motivation du congé valent aussi en cas de résiliation fondée sur des travaux de rénovation ou de transformation. Dans ce cas également, la motivation n'est pas une condition de validité du congé - contrairement à ce qu'ont pu faire accroire certaines formulations (ATF 143 III 344 consid. 5.3.3, précisant les ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 et 142 III 91 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_127/2017 consid. 2.3 *in fine*). Il faut cependant garder à l'esprit que la motivation revêt une grande importance au niveau de l'appréciation des preuves. En effet, si le bailleur dispose d'un projet de travaux suffisamment mûr au moment de résilier le contrat, il sera à même de fournir - spontanément ou sur

requête du locataire - des informations suffisamment précises pour permettre d'apprécier si et dans quelle mesure la présence dudit locataire générerait ces travaux (ATF 143 III 344 consid. 5.3.4).

**3.2** En l'espèce, la procédure a établi la réalité du projet de l'intimé portant sur la construction de plusieurs villas contiguës. Ce projet est concret, une autorisation de construire ayant été accordée en septembre 2014, puis une nouvelle le 21 janvier 2020. Il ne constitue pas un prétexte pour justifier le congé. Les appelants ne sauraient rester dans leur logement pendant les travaux, ni après, celui-ci empiétant sur la zone destinée à la construction des futures villas mitoyennes.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les arrêts du Tribunal fédéral (ATF 142 III 91 et 140 III 496) qu'ils ont cités, ne leur sont d'aucun secours, le Tribunal fédéral ayant rappelé que la motivation n'est pas une condition de validité du congé et que les principes généraux sur la motivation du congé valent aussi en cas de résiliation fondée sur des travaux de rénovation ou de transformation. De plus, la procédure a démontré que le projet était dans un stade suffisamment avancé pour justifier la résiliation du bail.

Les circonstances existant lors de la conclusion du contrat de bail à loyer ne dénotent pas une attitude déloyale de la part de l'intimé, les parties ayant prévu une durée de bail d'un an et un mois, renouvelable tacitement pour une durée indéterminée avec un préavis de trois mois. Les appelants ont échoué à démontrer comme condition essentielle à la conclusion du bail le fait que ce dernier ne pouvait pas être résilié deux ans après le début de celui-ci.

Les arguments invoqués par les appelants (la présence de leurs trois enfants mineurs scolarisés à proximité et la difficulté à trouver un logement de remplacement) ne permettent par ailleurs pas de démontrer une disproportion grossière entre leurs intérêts et ceux de l'intimé à réaliser son projet.

Au vu de ce qui précède, le congé n'est pas contraire à la bonne foi, de sorte que le grief des appelants sera rejeté.

- 4.** Les appelants font grief aux premiers juges de ne pas leur avoir accordé une prolongation de quatre ans. Selon eux, ceux-ci n'ont pas tenu compte des poursuites dont l'appelante fait l'objet, des actes de défaut de biens délivrés à leurs créanciers, du comportement des parties, des circonstances entourant la conclusion du bail, de la pénurie de logements, du fait qu'ils ont requis les services d'un chasseur d'appartements et, enfin, du fait que l'intimé n'a pas un besoin personnel d'utiliser les locaux.

**4.1** Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail 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 de bail d'habitations, 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 l'octroi d'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 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397). Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A\_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A\_105/2009 précité consid. 3.2; 4A\_386/2014 précité consid. 4.3.1).

Le besoin du bailleur doit être sérieux, concret et actuel (LCHAT, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, p. 1007, ch. 3.9).

**4.2** En l'espèce, le Tribunal a tenu compte, en faveur des appelants, de leurs revenus bruts mensuels s'élevant à 4'500 fr., des poursuites dirigées contre l'appelant, de la scolarisation à proximité des locaux loués de leurs trois enfants mineurs et de leurs recherches en vue de trouver un logement de remplacement.

Il a également retenu la faible durée du bail, que l'intimé n'avait pas démontré devoir prendre possession du logement concerné en urgence et, quand bien même une autorisation de démolir avait été accordée en mars 2019, l'intimé n'avait pas démontré la délivrance de la demande d'autorisation de construire du 24 octobre 2018.

La Cour relèvera pour le surplus que le comportement des parties et les circonstances de la conclusion du bail dans le cas d'espèce ne sont pas pertinents pour statuer sur la durée de la prolongation du bail en faveur ou en défaveur de l'une ou l'autre des parties, au vu des modalités convenues dans le contrat de bail à loyer.

Il y a encore lieu de retenir en faveur de l'intimé la délivrance de l'autorisation de construire du 21 janvier 2020 contre laquelle aucun recours n'a été déposé.

Au vu de ce qui précède et même en tenant compte des éléments supplémentaires cités par les appelants, tels les poursuites des appelants, les actes de défaut de biens des appelants, l'inscription de ces derniers auprès d'une agence de relocation et la pénurie de logements, l'octroi d'une unique prolongation d'une durée de deux ans échéant au 31 août 2020 ne prête pas le flanc à la critique. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

5. Les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas fait droit à leurs conclusions tendant à ce que le loyer mensuel initial soit fixé à 1'100 fr., l'intimé n'ayant pas communiqué les pièces utiles pour réaliser un calcul de rendement. Ils font valoir également divers reproches repris ci-après, dans l'hypothèse où des statistiques étaient appliquées.

**5.1** Lorsque le Tribunal ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant un éventuel calcul de rendement, la jurisprudence admet que le juge puisse s'appuyer sur les statistiques cantonales, même si elles ne sont pas complètes au sens de l'article 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2007 consid. 2.4).

Selon la jurisprudence, les statistiques éditées par l'Office cantonal genevois de la statistique (ci-après : OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3).

Le Tribunal fédéral n'a pas considéré comme arbitraire la prise en compte d'un «loyer moyen» d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soit, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les

---

situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.4.2).

La détermination d'un loyer admissible doit se fonder sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des locataires, en réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). Il ne se justifie dès lors pas, dans la détermination du loyer admissible ou dans le cadre d'une fixation de loyer, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une double réduction pour ce motif, à la fois dans le cadre de la procédure en contestation du loyer initial, ainsi que dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer, pour défaut de la chose louée (ACJC/418/2018 du 9 avril 2018 consid. 4.2).

Les frais accessoires autres que ceux liés au chauffage et à la production d'eau chaude, comme les frais d'exploitation, sont englobés dans les loyers servant de données pour les statistiques cantonales genevoises (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.4).

Pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux, l'art. 257b al. 1 CO mentionne quelques exemples, non exhaustifs, de frais accessoires : les frais de chauffage et d'eau chaude, les «autres frais d'exploitation» (les postes les plus fréquents sont l'électricité des locaux et installations communs, la conciergerie, l'abonnement de maintenance de l'ascenseur, l'entretien des espaces et aménagements extérieurs et le télé-réseau) et les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, ch. 1.1).

**5.2** Les faits notoires (art. 151 CPC) qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

**5.3** En l'espèce, dans le cadre de leur marge d'appréciation et faute de disposer des pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement, les premiers juges pouvaient se fonder, comme ils l'ont fait, sur les statistiques pour fixer le loyer initial conformément à la jurisprudence, et non sur les conclusions des appelants.

Contrairement à ce que soutiennent ces derniers, le mauvais état général d'entretien du logement et du jardin a été pris en compte par le Tribunal. Pour le surplus, les éventuels défauts relatifs au logement et au jardin n'ont pas à être

retenus dans la fixation du loyer initial, mais doivent faire l'objet, le cas échéant, d'une procédure distincte en réduction de loyer fondée sur les défauts.

La proximité de toutes les commodités de la chose louée est un fait notoire conformément à la jurisprudence susmentionnée du fait qu'il s'agit d'un fait connu à tout le moins des juges et qu'il peut être, quoi qu'il en soit, facilement contrôlé. L'intimé ne supportait donc pas le fardeau de la preuve sur ce point. Outre le fait que la chose louée soit à l'abri des nuisances, élément retenu par le Tribunal, la Cour relèvera encore que le village de D\_\_\_\_\_ et ses alentours sont prisés, autre fait notoire.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la somme mensuelle de 150 fr. qu'ils payent pour leur propre consommation d'électricité, n'a pas à être déduite du montant du loyer résultant des statistiques. En effet, seule l'électricité des locaux et installations communs fait partie des frais accessoires compris dans le loyer découlant des statistiques.

Conformément à la jurisprudence et à la marge d'appréciation dont ils disposaient, les premiers juges pouvaient, dans l'application de la statistique relative au loyer mensuel moyen en fonction du nombre de pièces, de la nature du logement et du statut du bail en 2016 (T 05.04.2.02), appliquer le loyer moyen de logements non neufs à loyer libre de quatre pièces loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, les appelants ayant échoué à démontrer que, dans les cas d'espèce, il aurait été préférable d'utiliser une valeur médiane.

De même, les appelants n'ont pas établi la nécessité de retenir en l'espèce le premier quartile à l'exclusion de la moyenne du loyer des baux en cours des logements à loyer libre de quatre pièces des immeubles construits entre 1961 et 1970 situés hors Ville \_\_\_\_\_ (Le niveau des loyers à Genève, statistiques des loyers de mai 2016, p. 279).

Dans le cadre des réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué, c'est à juste titre que le Tribunal a majoré le loyer obtenu des statistiques du fait du jardin et de la place de parking. Le fait que le contrat de bail mentionne que cette place est une dépendance, n'a pas d'incidence à ce titre.

Au vu de ce qui précède, l'ajustement du loyer par les premiers juges de 1'485 fr. résultant de la moyenne des deux statistiques précitées à 1'500 fr. par mois, soit 18'000 fr. par année, ne prête pas le flanc à la critique, de sorte que le grief des appelants sera rejeté.

6. Les appelants sollicitent l'autorisation de résilier, durant la prolongation, le contrat, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

**6.1** A défaut d'un jugement ou d'un accord contraires, le locataire peut résilier le bail en observant un délai de congé de trois mois pour un terme légal lorsque la prolongation dépasse une année (art. 272d let. b CO).

**6.2** En l'espèce, vu l'octroi d'une unique prolongation de deux ans, les appelants seront autorisés à résilier leur bail moyennant un préavis de trois mois pour un terme légal.

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

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 décembre 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1032/2019 rendu le 11 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5344/2018-4-OSB.

**Au fond :**

Autorise A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à restituer l'appartement de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage de la villa sise chemin 1\_\_\_\_\_ 18B à D\_\_\_\_\_ (GE) en tout temps, moyennant un préavis de trois mois pour un terme légal.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

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