



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/6941/2024

ACJC/1424/2026

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 25 AOÛT 2026**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, sise c/o Me B \_\_\_\_\_, notaire, \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2025, représentée par Me Pierre BANNA, avocat, Banna & Quinodoz, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3,

et

Madame C \_\_\_\_\_ et Monsieur D \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés, représentés par l'ASLOCA rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 septembre 2026.

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/825/2025 du 3 septembre 2025, reçu par les parties le 5 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié par A\_\_\_\_\_ SA le 19 février 2024 pour le 30 septembre 2024 à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, concernant l'appartement de 3,5 pièces situé au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis avenue 1\_\_\_\_\_ n° 2\_\_\_\_\_ à Genève (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 6 octobre 2025, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et à ce que la Cour constate et dise que le congé ordinaire notifié aux locataires précités le 19 février 2024 pour le 30 septembre 2024 est valable.
- b.** Dans leur réponse du 10 novembre 2025, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu, principalement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal et, plus subsidiairement, à ce que la Cour ordonne l'audition de leur fils E\_\_\_\_\_, cela fait, leur accorde une prolongation de bail de quatre ans échéant le 30 septembre 2028, les autorise à restituer les locaux litigieux en tout temps moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois, leur octroie une baisse de loyer net de 13% durant toute la durée de la prolongation de bail, fixant ainsi le loyer de l'appartement litigieux à 13'224 fr. par année, hors charges, et ordonne la restitution du trop-perçu de loyer.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 6 mars 2026 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 12 novembre 2009, A\_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleresse, d'une part, et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis avenue 1\_\_\_\_\_ n° 2\_\_\_\_\_ à Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée indéterminée dès le 1<sup>er</sup> décembre 2009, résiliable pour la fin du mois de mars ou du mois de septembre de chaque année moyennant un préavis de trois mois.
- Le loyer a été fixé à 15'600 fr. par an, les charges annuelles (provisions pour chauffage et eau) s'élevant à 1'320 fr. en sus.
- b.** L'art. 9 du contrat de bail prévoit que les locataires sont tenus d'user de la chose avec tout le soin nécessaire et de procéder à leurs frais aux travaux de nettoyage.

Sous réserve de l'usure normale, ils prennent à leur charge la réparation des dégâts qu'ils ont causés et les menus travaux d'entretien et de réparation. Ils sont également tenus de prendre en charge l'entretien des sols et boiseries (art. 9 let. c).

L'art. 10 du contrat bail dispose que les locataires sont tenus d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Les locataires doivent notamment maintenir le libre passage dans les cages d'escaliers, paliers, corridors et abords de l'immeuble et ne pas y entreposer des objets, sauf avec l'accord écrit de la bailleresse (art. 10 let. b).

L'art. 4 du Règlement intérieur – faisant partie intégrante du contrat de bail – prévoit que le dépôt et le stockage, même bref, d'objets privés comme chaussures, armoires, plantes (etc.) dans les locaux communs sont interdits.

L'art. 11 dudit Règlement précise qu'il est interdit aux locataires de garer leur véhicule sur un parking réservé aux visiteurs.

**c.** Le 25 octobre 2013, la bailleresse a reçu une plainte à teneur de laquelle les locataires garaient constamment, et de manière gênante, leurs véhicules devant le restaurant et l'arcade d'auto-école sis au n° 3 \_\_\_\_\_ de l'avenue 1 \_\_\_\_\_.

**d.** Par courrier du 31 octobre 2013, la bailleresse a informé les locataires qu'elle avait constaté qu'ils garaient leurs trois véhicules de manière "*sauvage*" devant l'immeuble litigieux et devant le restaurant et le bureau d'auto-école précités, ce qui était inadmissible et devait cesser immédiatement. Il leur était rappelé que le bail ne donnait aucun droit à une place de parking, ce d'autant moins sur une zone non prévue à cet effet.

Par pli du 13 novembre 2013, les locataires ont répondu qu'ils feraient en sorte que cette situation ne se reproduise plus.

**e.** Le 12 décembre 2014, la bailleresse a informé les locataires avoir constaté, après réception de plusieurs plaintes, qu'ils entreposaient des meubles sur le palier de l'appartement et qu'ils laissaient sur ce palier, de temps à autre, des sacs-poubelles. Il avait en outre été constaté qu'un de leurs véhicules était à nouveau stationné illicitement devant l'immeuble ou devant le n° 3 \_\_\_\_\_ de l'avenue 1 \_\_\_\_\_. Par ailleurs, la bailleresse avait eu connaissance du fait qu'ils laissaient leur chien faire ses besoins devant l'entrée de l'immeuble et négligeaient de veiller à ce que celui-ci ne laisse pas de traces de salissures dans les couloirs.

Les locataires étaient mis en demeure de remédier immédiatement à ces problématiques et informés qu'en cas de nouvelle plainte à leur encontre, la bailleresse serait contrainte de prendre des mesures, telle que la résiliation du bail.

**f.** Par courrier du 29 avril 2015, la bailleresse a réitéré sa mise en demeure pour les mêmes motifs que ceux précités, informant les locataires que toute nouvelle récidive entraînerait la résiliation anticipée du bail au sens de l'art. 257f CO.

**g.** Par pli du 19 mai 2015, les locataires ont répondu qu'ils parquaient leur véhicule sur la place de parking du restaurant avec l'accord du propriétaire de celui-ci. Ils faisaient par ailleurs tout leur possible pour que leur chien ne fasse pas ses besoins devant l'immeuble et nettoyaient en cas "*d'accident*". Ils ne comprenaient pas les avertissements de la bailleresse, étant donné que d'autres chiens étaient présents dans l'immeuble et que plusieurs voitures étaient mal garées devant l'entrée de ce dernier.

**h.** Le 19 mai 2015, la bailleresse a informé les locataires avoir constaté qu'ils continuaient à parquer leurs véhicules de manière "*sauvage*"; le propriétaire du restaurant n'était pas habilité à leur accorder une dérogation quant au parking. En persistant à contrevenir aux règles d'usage des parties communes, ils faisaient preuve d'une incivilité et d'un irrespect inacceptables. Les locataires étaient avertis que toute nouvelle plainte entraînerait la résiliation anticipée du bail conformément à l'art. 257f CO.

**i.** Le 12 octobre 2021, le concierge de l'immeuble s'est plaint à la bailleresse du fait que les locataires stationnaient régulièrement leur véhicule devant l'entrée du bâtiment durant plusieurs jours. Depuis plusieurs années, il leur répétait que ce stationnement était interdit. Il avait par ailleurs reçu diverses plaintes d'autres locataires à cet égard.

Par courrier du même jour, la bailleresse a rappelé aux locataires que le stationnement de tout véhicule devant l'immeuble était interdit, les remerciant d'en prendre bonne note.

**j.** Le 18 janvier 2024, faisant suite à une plainte du concierge de l'immeuble du 17 janvier 2024, la bailleresse a informé les locataires qu'il était strictement interdit de garer leur véhicule devant les bâtiments et d'entreposer des objets personnels dans les parties communes de l'immeuble, tel le vélo qu'ils y avaient entreposé.

En cas de récidive, la bailleresse ferait appel à la fourrière et se réservait le droit de résilier le bail.

**k.** Le 21 janvier 2024, une visite de l'appartement a été effectuée, à la demande des locataires, en présence du gérant technique de l'immeuble, afin de constater l'état du parquet, endommagé par le chien malade et désormais décédé des locataires.

**l.** Le 23 janvier 2024, une entreprise a devisé le montant des travaux à entreprendre à 16'997 fr. 90; ceux-ci comprenaient la réfection complète du parquet (soit l'arrachage des anciennes lattes, le ponçage et le nettoyage de la dalle) et des

peintures dans tout l'appartement, à savoir dans le séjour, le hall d'entrée et les chambres.

**m.** Par avis officiel du 19 février 2024, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 septembre 2024.

Le congé était motivé, premièrement, par la violation des locataires de leurs obligations de diligence et d'entretien relatif à l'appartement, prévues par l'art. 9 du contrat de bail. À la suite de la visite des lieux du 21 janvier 2024, il avait été constaté que le parquet devait être rapidement et intégralement déposé et remplacé pour des questions de salubrité; la dalle devait également être nettoyée entièrement en raison de l'infiltration d'excréments de chien. Ces travaux impliquaient que l'appartement soit vide. En outre, ces dégâts auraient pu être évités car les locataires avaient laissé la situation se détériorer au fil du temps, les problématiques liées à leur chien ayant été signalées depuis 2015.

Deuxièmement, les locataires continuaient, malgré plusieurs injonctions depuis 2013, de stationner leur véhicule en violation de l'art. 10 du contrat de bail et de l'art. 11 du Règlement intérieur de l'immeuble devant les entrées des immeubles n<sup>os</sup> 3\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de l'avenue 1\_\_\_\_\_. Ce comportement n'était plus tolérable pour les autres habitants des immeubles qui s'en étaient plaints à de nombreuses reprises.

Enfin, les locataires entreposaient régulièrement des objets personnels dans les locaux communs de l'immeuble, en violation de l'art. 10 let. b du contrat de bail, malgré les remarques du concierge.

**n.** Par requête déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 20 mars 2024, déclarée non conciliée lors de l'audience du 17 juin 2024 et portée devant le Tribunal le 15 août 2024, les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, à l'autorisation de restituer les locaux en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois et à l'octroi d'une baisse de loyer net de 13% durant toute la durée de la prolongation du bail.

**o.** Par réponse du 8 novembre 2024, la bailleresse a conclu au constat de la validité du congé et à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle autorisait les locataires à restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

**p.** Par réplique du 9 janvier 2025, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

**q.** Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties et à l'audition de témoins.

---

**q.a** C\_\_\_\_\_, locataire, a déclaré que le parquet de l'appartement avait été endommagé en raison de la maladie de sa chienne, devenue incontinente. Elle nettoyait immédiatement les besoins de celle-ci, lui mettait des protections et plaçait des alèses au sol; la chienne ne restait seule dans le logement que de courts moments et lorsqu'elle était absente, son mari ou son fils étaient présents. Lorsque la chienne était décédée, son assurance ménage lui avait confirmé que les dégâts causés au parquet étaient couverts, sous réserve d'un devis à fournir par la bailleresse. Elle avait ainsi contacté cette dernière, qui avait envoyé un technicien sur les lieux pour constater l'état du parquet. Selon les constats et explications de celui-ci, les dégâts concernaient uniquement le parquet du salon; ce dernier était ancien et si seules les parties endommagées étaient réparées, les autres lamelles risquaient de "*sauter*" lors du ponçage. Il suggérerait à la bailleresse de refaire tout le parquet, comme cela était le cas pour tous les autres appartements qui étaient en train d'être rénovés dès qu'il y avait un changement de locataires. Une gérante technique, travaillant au sein de la régie représentant la bailleresse, était ensuite venue constater l'état du parquet, elle avait pris des photos et lui avait dit qu'elle lui enverrait un devis, qu'elle n'avait jamais reçu; le bail avait été résilié quinze jours ou un mois après cette visite.

Concernant les voitures, elle a déclaré que les locataires du restaurant et du kiosque l'avaient autorisée, ainsi que son mari, à garer leur véhicule sur leur place de parking. D'autres locataires parquaient leurs voitures sur des places qui n'étaient pas les leurs ou à des endroits qui n'étaient pas des places de parking. Son mari et elle-même avaient continué à garer leur véhicule devant l'immeuble malgré les avertissements de la bailleresse car ils avaient des difficultés à trouver d'autres places et savaient que certaines places étaient libres et d'autres locataires procédaient de la même manière qu'eux.

Concernant les objets entreposés, il lui était arrivé une ou deux fois, en faisant le ménage, de mettre les poubelles sur le palier. Son mari et elle-même avaient mis leurs vélos sur le palier temporairement lorsque leur balcon avait été rénové, ce qui ne dérangeait aucun voisin; le concierge de l'immeuble, dont le local avait récemment été rénové, avait lui aussi entreposé ses affaires au même endroit. Des décorations de Noël avaient également été entreposées temporairement sur le palier avant qu'elles ne soient descendues à la cave. Aucun habitant de l'immeuble ne s'était plaint de son comportement, de celui de son mari ou de celui de leur chienne.

**q.b** F\_\_\_\_\_, représentante de la bailleresse, travaillant au sein de la régie depuis 2018, a déclaré s'occuper du dossier des locataires depuis le milieu de l'année 2024, après la procédure de conciliation. Le restaurant situé au rez-de-chaussée de l'immeuble avait une place de parking qui lui était attribuée, et louée, pour ses employés; le propriétaire du restaurant n'avait pas le droit de permettre à d'autres personnes de s'y garer, sans autorisation de la bailleresse. Devant les entrées des immeubles, il n'y avait plus de places de parking car elles avaient été résiliées en 2018 en raison des travaux qui se déroulaient dans l'immeuble litigieux, ces derniers

ayant commencé en 2020. Depuis 2024, la plupart des places de parking étaient recouvertes par du gazon et le reste des places permettaient l'accès au chantier.

S'agissant du parquet dans l'appartement litigieux, seul celui du salon avait subi des dégâts. Le technicien ayant procédé à l'établissement du devis avait expliqué à la bailleresse que la dalle sous le parquet était également endommagée; cette dernière n'avait pas produit de document attestant cette information. L'entreprise mandatée pour établir le devis était celle mandatée par la bailleresse pour les travaux de rénovation dans l'immeuble, lequel était à cette époque intégralement en travaux (rénovation de la façade et des parties communes), avec des travaux ponctuels dans les appartements en cas de changement de locataires; dans ce cas, le parquet était entièrement remplacé lorsqu'il était ancien et abîmé. Concernant la réfection des logements dans l'immeuble, les prix des loyers avaient été adaptés à ceux du marché, après rénovation et "contrôle LDTR", dans le cas où les locataires de ces appartements avaient résilié leur bail.

F\_\_\_\_\_ a encore déclaré que la gérante technique intervenue dans l'appartement des locataires avait dû leur dire qu'elle mandaterait une entreprise qui établirait un devis, lequel ne leur avait toutefois pas été adressé. Elle ne savait pas que les locataires avaient besoin d'un devis pour leur assurance ménage mais, selon elle, une autre personne au sein de la régie devait le savoir. C'était lorsque la bailleresse avait reçu le devis mentionnant que le parquet était imprégné qu'il avait été décidé de résilier le bail litigieux. La bailleresse ne renonçait pas au paiement du prix des travaux par l'assurance des locataires mais F\_\_\_\_\_ ignorait pour quelle raison la régie ne s'était pas préoccupée des démarches nécessaires pour l'intervention de l'assurance.

**q.c** G\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble litigieux depuis avril 2017, entendu en qualité de témoin, a déclaré qu'il était employé de la régie représentant la bailleresse, F\_\_\_\_\_ étant sa supérieure hiérarchique. Concernant le parcage des véhicules, il a déclaré que les pompiers et ambulances avaient toujours pu passer, même lors des travaux. Avant les travaux, les espaces devant l'immeuble étaient inoccupés et devaient le rester; des locataires y garaient leur véhicule très régulièrement, mais les époux D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ étaient ceux qui le faisaient le plus souvent. Les autres locataires qui entendaient se parquer devant l'immeuble le prévenaient à l'avance et précisaient que c'était pour une durée de dix ou vingt minutes. A sa connaissance, à part les locataires précités, personne ne garait son véhicule à des endroits non autorisés; ces derniers parquaient souvent leurs voitures pour une longue durée, parfois jusqu'à quatre jours pour le véhicule du fils et durant les après-midis et le soir à partir de 17h00 ou 18h00 pour le véhicule du père; le lendemain matin ce véhicule était en principe garé à sa place. Le responsable du commerce situé au rez-de-chaussée de l'immeuble s'était plaint du fait que la voiture des locataires était garée devant sa vitrine et l'obstruait. Depuis que les travaux d'aménagements

extérieurs de l'immeuble avaient commencé, personne ne s'était plaint du comportement des locataires.

S'agissant des affaires personnelles entreposées par ces derniers sur le palier, c'était arrivé trois ou quatre fois au minimum. Les vélos étaient restés dans le couloir environ un mois, dans le courant de l'année 2022.

Le témoin a déclaré que ses relations avec le locataire D\_\_\_\_\_ étaient un peu tendues à cause des problèmes de parking; ce dernier prenait mal le fait qu'il lui demandait de déplacer sa voiture alors que des entreprises étaient complètement bloquées par son véhicule. Il s'entendait bien avec tous les autres locataires de l'immeuble.

**q.d** H\_\_\_\_\_, exploitant de l'épicerie sise dans l'immeuble depuis 2002, entendu en qualité de témoin, a déclaré qu'il disposait de deux places de parking jusqu'à ce que les travaux commencent dans le bâtiment. Depuis 2023, ces places avaient été supprimées. Les locataires n'avaient pas de place de parking et il leur prêtait souvent ses places, qu'il prêtait également à d'autres locataires de l'immeuble.

**q.e** A l'issue de l'audience du 8 mai 2025, le Tribunal a rejeté, par appréciation anticipée des preuves, la requête des locataires tendant à l'audition de leur fils.

**r.** Lors de l'audience du 26 juin 2025, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions respectives.

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

**s.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les trois motifs invoqués par la bailleuse à l'appui de la résiliation du bail, à savoir l'état du parquet de l'appartement litigieux, le parcage sauvage des véhicules par les locataires et l'entreposage par ceux-ci d'objets personnels dans les communs de l'immeuble, constituaient des prétextes, indignes de protection, de sorte que le congé devait être annulé.

La problématique du parcage à des emplacements non autorisés était généralisée, d'autres locataires de l'immeuble se permettant de garer leurs véhicules à des endroits interdits, et, mis à part une locataire en 2013 et le concierge, qui avait admis ne pas entretenir de bonnes relations avec les locataires, personne ne s'était plaint de la pratique de parking de ces derniers; aucun habitant de l'immeuble ni aucune entreprise n'avait été entendu à ce sujet. Le tenancier de l'épicerie avait admis avoir autorisé les locataires à utiliser ses places de parking sans préciser que cela l'aurait gêné; à cet égard, c'était à tort que la bailleuse avait fait valoir que le locataire de la place de parking située devant le restaurant devait demander son autorisation pour la mettre à disposition des locataires plutôt qu'à des clients ou fournisseurs. Malgré ses avertissements au sujet du parcage de leur véhicule depuis 2013, la

bailleresse avait toléré leur comportement depuis plus de dix ans. Ainsi, bien que les clauses contractuelles du bail précisaient que le parking sauvage n'était pas autorisé, ce motif n'était pas suffisant pour justifier un congé, même ordinaire, car il apparaissait comme étant chicanier et relevant d'un cas bagatelle.

Bien que les locataires aient admis avoir entreposé des objets personnels sur le palier à quelques occasions, ces faits étaient ponctuels et pour des raisons particulières, à savoir les sacs poubelles durant le ménage avant de les porter dans le local idoine, les décorations de Noël avant de les descendre à la cave et les vélos durant les travaux entrepris sur le balcon. Ces quelques épisodes ne pouvaient eux-mêmes justifier un congé.

Enfin, les dégâts causés au parquet de l'appartement relevaient d'une situation exceptionnelle, due à la maladie de leur chien. Les locataires avaient contacté leur assurance ménage afin de prendre à leur charge les frais de réparation et avaient, de leur propre initiative, sollicité de la bailleresse une visite des lieux; celle-ci ne leur avait toutefois jamais transmis le devis requis et ne s'était pas souciée de leur permettre d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de leur assurance, laquelle réclamait un devis avant de se déterminer sur sa participation aux coûts de réparation. Il ressortait du devis versé à la procédure que la bailleresse envisageait de refaire la peinture et le parquet de tout le logement, alors que seul le parquet du salon avait été endommagé par le comportement du chien; sa représentante avait également confirmé en audience que plusieurs appartements étaient rénovés dans l'immeuble litigieux et qu'à la suite du contrôle LDTR des loyers, ceux-ci étaient augmentés en fonction des prix du marché. Il apparaissait ainsi que les motifs invoqués à l'appui du congé étaient des prétextes.

## **EN DROIT**

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

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

**1.2** En l'espèce, vu le montant du loyer annuel brut, la valeur litigieuse (à savoir 16'920 fr. x 3 ans) est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** Interjeté dans la forme et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**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.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 al. 1 CO en retenant que le congé ordinaire notifié aux intimés était contraire à la bonne foi; les premiers juges avaient procédé à une appréciation juridique erronée des motifs de congé, soit l'endommagement du parquet, le parcage sauvage régulier des véhicules des locataires et l'entreposage d'objets personnels de ceux-ci dans les parties communes de l'immeuble, en considérant qu'ils constituaient des cas "*bagatelle*", respectivement des prétextes. Les premiers juges avaient également retenu, sans fondement et en violation de l'art. 8 CC, que le motif véritable du congé était de relouer l'appartement litigieux pour un loyer majoré après des travaux de rénovation.

## **2.1**

**2.1.1** Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). 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\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2)

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Elle ne nécessite pas non plus de menace de résiliation préalable (art. 266a et 271 al. 1 CO).

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. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496

consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 non publié in ATF 143 III 15; 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 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 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 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

**2.1.2** Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière. Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "*manifeste*" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3a; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2; 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; LACHAT, Le droit du bail, 2019, ch. 4.1.2 à 4.1.4, p. 959).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse. Pour examiner la validité du congé, le juge doit se placer au moment où celui-ci a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Sous réserve d'une éventuelle disproportion grossière des intérêts en présence, ce qui est par exemple le cas lorsque des intérêts purement financiers

sont en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible, une pesée de ces intérêts n'intervient qu'au stade de la prolongation du contrat, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'article 272 CO (ATF 140 III 496; arrêts du TF 4A\_128/2019 du 3 juillet 2019; 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010).

Lorsque le bailleur a donné plusieurs motifs de congé, il suffit que l'un d'entre eux ne soit pas contraire à la bonne foi pour que la résiliation soit valable (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2; 4C\_400/1998 du 23 mars 1999 consid. 4a et 4b).

Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

**2.1.3** En règle générale, les congés qui visent à sanctionner une violation d'une certaine importance ou répétée du contrat par le locataire ne sont pas abusifs. Le bailleur peut valablement donner le congé ordinaire en raison de violations répétées du devoir de diligence, alors que les conditions de l'article 257f al. 3 CO ne sont pas toutes réalisées, à moins qu'il ne s'agisse d'un cas "*bagatelle*" (ACJC/1556/2012 du 5 novembre 2012, consid. 5.1 ; LACHAT, *op. cit.*, ch. 4.3.1 et 4.3.3, p. 962 et 963).

Un congé peut consacrer une disproportion manifeste des intérêts en présence d'un congé dit "*bagatelle*", à savoir un congé donné pour des broutilles parce que le locataire aurait laissé du linge dans la machine à laver, un sac d'ordures sur le palier à une reprise, ou sécher du linge au balcon alors que le règlement de maison l'interdit, ou un congé donné parce que le locataire a mal parké sa voiture ou occupé une place visiteur (CONOD, *in* Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 3<sup>ème</sup> éd., 2026, n. 26 *ad* art. 271 CO; LACHAT, *op. cit.*, ch. 4.3.1, p. 962).

Dans un arrêt du 21 novembre 2014, le Tribunal fédéral a notamment retenu que le congé ordinaire motivé par une violation du devoir de diligence de la locataire était inutilement rigoureux, dans la mesure où le bailleur aurait pu user du congé anticipé de l'art. 257f CO, en l'occurrence moins dommageable pour la locataire dès lors qu'un avertissement préalable aurait été nécessaire et aurait permis à cette dernière de rétablir une situation conforme à ses obligations contractuelles. En effet, lors d'une visite du bailleur, il avait été constaté que l'appartement, datant de 1940, se trouvait dans un état insalubre et avait en partie été endommagé par le perroquet de compagnie de la locataire (excréments de l'animal sur le sol et dégâts aux portes, tapisseries et peintures car rongées par celui-ci). Ensuite de la résiliation, la locataire – âgée et très affaiblie physiquement – avait tout mis en œuvre pour nettoyer les locaux, réparé les dégâts, réglé tous les frais et s'était séparée de l'animal; dans ces

circonstances, un tel congé ordinaire était inutilement rigoureux et consacrait un disproportion grossière des intérêts en présence, soit ceux du bailleur purement pécuniaires qui s'opposaient à ceux de la locataire qui se trouvait dans une situation personnelle particulièrement pénible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_464/2014 du 21 novembre 2024 consid. 3 et 4).

**2.1.4** Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2). Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer 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 (ATF 148 III 215 consid. 3.1.5; 142 III 568 consid. 2.1; 140 III 433 consid. 3.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.2 et 4A\_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

## **2.2**

**2.2.1** En l'espèce, s'agissant du parquet endommagé par la chienne des intimés, la représentante de la bailleuse a confirmé les déclarations des locataires selon lesquelles seul le parquet du salon était concerné par les dégâts. Cette dernière a également admis que l'appelante n'avait pas renoncé au paiement du prix des travaux de réparation du parquet par les locataires, mais qu'elle n'avait pas permis à ceux-ci d'effectuer les démarches utiles auprès de leur assurance ménage. Il ressort de la procédure qu'au décès de leur chienne, les intimés ont contacté leur assurance ménage pour la prise en charge des dégâts causés, qu'ils ont requis de la bailleuse – de leur propre initiative – une visite des lieux afin de constater l'ampleur du dommage et qu'ils ont expressément demandé à la gérante technique de la régie, intervenue sur place, la communication du devis une fois celui-ci établi. Or, aucun devis ne leur a été transmis et la résiliation du bail leur a été notifiée moins d'un mois après la visite susvisée.

Dans ces circonstances, le motif du congé relatif à l'état du parquet apparaît contraire à la bonne foi, consacrant une attitude déloyale de la bailleuse dans la mesure où elle n'a pas laissé l'opportunité aux locataires de prendre en charge les coûts des réparations.

Compte tenu de ce qui précède, le fait que les locataires n'aient pas échangé avec la bailleuse au sujet de l'état du parquet pendant plusieurs mois avant le décès de leur chienne, comme le soutient l'appelante, n'est pas déterminant en l'occurrence.

Par ailleurs, contrairement à ce que plaide l'appelante, les premiers juges n'ont pas considéré que le motif de congé lié à l'endommagement du parquet constituait un cas "*bagatelle*", mais que celui-ci était contraire à la bonne foi pour les raisons

retenues *supra*; ses griefs à ce sujet, notamment le fait que les coûts de rénovation devisés seraient élevés, ne sont pas pertinents et tombent à faux.

Enfin, quand bien même le devis versé à la procédure mentionne le prix d'un nettoyage complet de la dalle située sous le parquet, aucun témoignage, ni pièce ne vient attester que tous les travaux requis par la bailleresse – soit la réfection intégrale des sols, murs et peintures du logement – seraient effectivement nécessaires en l'espèce. Quand bien même le nettoyage de la dalle apparaîtrait indispensable, il n'en resterait pas moins que le motif de congé donné par l'appelante serait contraire à la bonne foi en raison de l'attitude déloyale dont elle a fait preuve en résiliant le bail sans accorder aux locataires la possibilité de réparer leurs dégâts, alors qu'ils entendaient le faire.

La représentante de la bailleresse a déclaré devant le Tribunal que cette dernière avait décidé de résilier le bail litigieux lorsqu'elle avait reçu le devis mentionnant que le parquet était imprégné. Il peut donc être retenu qu'il s'agissait du motif qui fondait le congé et que les autres motifs n'ont été invoqués que pour l'appuyer et tenter de le renforcer. En tout état de cause, ils ne sont pas suffisants au vu des considérations qui suivent.

**2.2.2** S'agissant de l'entreposage d'objets personnels des locataires sur le palier dans l'immeuble litigieux, le témoignage du concierge confirme les déclarations des intimés, à savoir que ces faits ont été ponctuels et se sont produits pour des raisons particulières. Ainsi, des vélos ont été laissés temporairement durant un mois sur le palier lorsque leur balcon avait fait l'objet de rénovations, des sacs poubelles déposés avant leur transport au local idoine ou des décorations laissées avant de les descendre à la cave.

Dès lors, le congé donné en raison de l'entreposage momentané et épisodique d'objets dans les locaux communs de l'immeuble – dont il n'a pas été établi que quiconque se serait plaint – constitue en l'occurrence un congé "*bagatelle*", contraire à la bonne foi, et ne saurait justifier la résiliation ordinaire notifiée aux intimés.

**2.2.3** Concernant le parcage non autorisé devant l'immeuble, si le concierge a déclaré que la voiture du fils des intimés restait parfois plusieurs jours d'affilée sur un emplacement non autorisé, il ressort en particulier du témoignage du concierge que le parking "*sauvage*" par les intimés demeurerait occasionnel dans la mesure où la voiture du locataire ne restait sur un emplacement non autorisé qu'en soirée et durant la nuit. Son véhicule était souvent garé sur l'une des places de l'exploitant de l'épicerie, respectivement sur celles du restaurant, avec leur accord. Hormis le concierge et une habitante de l'immeuble en 2013, il n'est pas établi que d'autres locataires se seraient plaints d'une éventuelle gêne occasionnée par les véhicules

des locataires; en outre, l'accès réservé aux ambulances et aux pompiers est resté dégagé.

Bien que les clauses contractuelles du bail prévoient une interdiction de garer les véhicules sur une place réservée aux visiteurs et une obligation de maintenir un libre passage aux abords de l'immeuble, il apparaît que l'appelante a toléré le parcage susmentionné des intimés durant plus de dix ans. Durant cette décennie, la pratique des intimés n'a fait l'objet d'aucune remarque, ni plainte de la bailleresse pendant plus de six ans, soit du mois de mai 2015 au mois d'octobre 2021. Au surplus, selon les témoignages du concierge et de l'exploitant de l'épicerie, cette pratique serait généralisée puisque d'autres locataires de l'immeuble parquent leurs voitures sur des emplacements interdits et il ne ressort pas de la procédure que l'appelante ait résilié le bail desdits locataires pour ce motif.

Au vu de ces éléments, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que le motif de congé invoqué par l'appelante en lien avec le parking "*sauvage*" relevait d'un cas "*bagatelle*" en l'occurrence. L'attitude adoptée par la bailleresse, qui a toléré cette pratique pendant une décennie, consacre une violation des règles de bonne foi au sens de l'art. 271 CO.

Pour ces mêmes raisons, et contrairement à ce que soutient l'appelante dans son appel, le congé donné apparaît comme étant chicanier malgré les injonctions signifiées aux locataires en 2013, 2014, 2015, 2021 et 2024; en effet, la situation *in casu* n'est pas comparable avec le cas visé par l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 dont se prévaut l'appelante. En effet, aux termes de cet arrêt, il a été retenu que la résiliation ordinaire n'était pas contraire à la bonne foi dans la mesure où l'un des cinq motifs invoqués était valable, lequel consistait en un refus des locataires de communiquer un extrait du jugement de leur divorce, en dépit de trois injonctions données par le bailleur; celui-ci avait en l'occurrence un intérêt évident à connaître le locataire à qui le logement avait été attribué puisque l'art. 121 al. 2 CC, prévoyant une période de deux ans maximum durant laquelle l'autre locataire demeurerait solidairement responsable, est de nature impérative. Etant donné que le locataire restant n'avait plus nécessairement la même capacité financière, le transfert de bail imposé, de par la loi, au bailleur avait pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte que l'exigence de ce dernier à requérir un extrait du jugement devait être considérée non seulement comme étant admissible, mais surtout essentielle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 précité consid. 2.6, en particulier également consid. 2.6.2). Cela n'est pas le cas dans la présente espèce.

**2.2.4** Enfin, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les motifs invoqués à l'appui de sa résiliation constituaient des prétextes aux fins d'augmenter le loyer après rénovation de l'appartement; elle soutient ne pas s'être prévaluée de motifs financiers à teneur du congé notifié aux locataires, soit de sa volonté

d'augmenter le rendement du loyer litigieux. Or, le "*congé prétexte*" est précisément le cas dans lequel le bailleur invoque d'autres motifs que le motif réel pour justifier la résiliation. En tout état, même à considérer que les motifs ne constitueraient pas de purs prétextes, tous les motifs du congé invoqués par l'appelante, pris indépendamment les uns des autres, contreviennent à la bonne foi pour les raisons retenues *supra* sous consid. 2.2.1 à 2.2.3.

En tout état de cause, compte tenu des pièces versées à la procédure, en particulier du devis pour les travaux de réfection de l'appartement, des témoignages recueillis et des déclarations de la représentante de la bailleuse, à teneur desquelles les loyers de plusieurs logements dans l'immeuble litigieux avaient été augmentés suite à la résiliation par les locataires et après rénovation et contrôle LDTR, il ne peut être reproché au Tribunal d'avoir retenu que les motifs invoqués pour justifier le congé constituaient des prétextes. Apprécies dans leur globalité et compte tenu de l'enchaînement chronologique des événements, en particulier le fait que l'appelante a toléré pendant plus d'une décennie le parcage non autorisé pratiqué par les intimés, puis a résilié le bail moins d'un mois après le constat des dégâts annoncés par ces derniers – sans leur octroyer la possibilité de réparer le dommage admis pour le parquet du salon –, tout en faisant établir un devis pour une rénovation quasi intégrale du logement, le Tribunal était fondé à considérer que les motifs invoqués relevaient de prétextes.

**2.2.5** En définitive, les griefs de l'appelante sont infondés; le jugement sera ainsi confirmé.

- 3.** À 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 6 octobre 2025 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/825/2025 rendu le 3 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6941/2024.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Sarah MEINEN et Madame Bénédicte AMSELLEM, 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.*