



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7775/2023

ACJC/1216/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 4 SEPTEMBRE 2025

Entre

Monsieur A_____, **Madame B**_____ et **Monsieur C**_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2024, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

D_____ **SA**, p.a. **E**_____, sise _____, intimée, représentée par Me Aurèle MULLER, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 septembre 2025

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1089/2024 du 7 novembre 2024, notifié aux parties le 8 novembre 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé du 7 mars 2023 notifié par D_____ SA à A_____, B_____ et C_____ pour le 30 juin 2023 portant sur l'appartement de quatre pièces et chambrette au 5^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), accordé aux locataires une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 30 juin 2025 (ch. 2), autorisé ceux-ci à résilier le bail en tout temps avant l'échéance mentionnée sous chiffre 2 du dispositif, moyennant un préavis écrit de sept 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).

En substance, le Tribunal a considéré que le congé n'était pas abusif dans la mesure où la bailleuse faisait valoir, de bonne foi, son besoin propre de récupérer l'appartement litigieux pour y loger le fils de son administrateur et actionnaire unique, lequel ne disposait d'aucune solution de logement pérenne.

Par ailleurs, il se justifiait d'accorder une unique prolongation du bail de deux ans, au vu des intérêts en présence : d'une part, l'occupation ininterrompue de l'appartement litigieux par les locataires depuis 55 ans et leurs recherches de logements à Genève – certes laborieuses – qui pouvaient néanmoins être facilitées par les contacts de A_____, et, d'autre part, le besoin de la bailleuse de récupérer ledit appartement pour le fils de son administrateur, sans urgence immédiate.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 9 décembre 2024, reçu à la Cour de justice le 11 décembre 2024, A_____, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation, concluant préalablement à l'audition de l'administrateur de la société bailleuse. Principalement, ils concluent à l'annulation du congé du 7 mars 2023 qui leur a été notifié pour le 30 juin 2023. Subsidiairement, ils concluent à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans venant à échéance le 30 juin 2027 et à ce qu'ils soient autorisés à restituer l'objet loué en tout temps avant cette échéance moyennant un préavis de sept jours pour le 15 ou la fin d'un mois.
- b.** Dans sa réponse du 22 janvier 2025, D_____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué, dupliqué et déposé plusieurs déterminations subséquentes entre les 21 février et 7 mai 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

Les appelants ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

d. Les parties ont été avisées le 23 mai 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A compter du 1^{er} avril 1968, F_____ a pris à bail un appartement de quatre pièces et une chambrette au cinquième étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève, dans lequel il a vécu avec son épouse G_____, ainsi que leurs deux fils A_____ et C_____.

Suite au décès de F_____, le bail a été repris par son épouse.

b. Au décès de leur mère, A_____ et C_____ ont conclu un contrat de bail le 1^{er} mars 2018 avec la société H_____ SA, à l'époque propriétaire, portant sur la location de l'appartement précité.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2023, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel net, indexé à l'Indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 920 fr. La provision mensuelle pour les charges de chauffage et d'eau chaude a été fixé à 160 fr.

c. La société D_____ SA a acquis l'immeuble susvisé le 31 janvier 2020, reprenant ainsi le contrat de bail à loyer concerné. I_____ en est l'administrateur avec signature individuelle et unique actionnaire.

d. A_____ est propriétaire d'un bien immobilier à J_____, en France voisine, qui n'est pas mis en location. Lui-même et son épouse, B_____ y ont vécu temporairement lors du confinement il y a quelques années et, plus récemment, lorsqu'un incendie a rendu l'appartement litigieux inhabitable durant plusieurs mois.

A_____ exerce en qualité d'infographiste au sein d'un "*Family Office*" qui détient des immeubles, raison pour laquelle il a eu des facilités pour trouver un logement provisoire, que ce soit pour son épouse et lui-même ou pour son frère.

C_____ est propriétaire d'un appartement de trois pièces, sis no. _____, rue 2_____ à Genève, qu'il loue à une famille. Il exerce en tant que soignant à [l'hôpital] K_____.

e. Par avis officiels de résiliation du 7 mars 2023 adressés aux locataires, ainsi qu'à l'épouse de A_____, la bailleuse a résilié le bail pour sa prochaine échéance, soit le 30 juin 2023.

f. A la demande des locataires, la bailleuse a précisé les motifs de la résiliation, par courriers des 11 avril et 28 juin 2023. Elle a notamment exposé que le congé était motivé par le besoin de son administrateur de loger son fils, L_____, dans l'appartement litigieux. Ce logement avait été choisi en raison du terme de son bail le plus proche.

g. La bailleuse a proposé aux locataires deux logements de remplacement.

Le premier, un appartement de quatre pièces à loyer subventionné situé à S_____ [GE], a été refusé par les locataires au motif qu'ils ne pouvaient accéder à un logement de type HLM au vu de leurs revenus respectifs. Le second, un appartement de quatre pièces situé à T_____ [GE], n'a pas été accepté en raison de la localisation du quartier.

h. Postérieurement à la date du congé notifié aux locataires, deux appartements situés dans le même immeuble que l'appartement litigieux se sont libérés.

Durant l'été 2023, un appartement de quatre pièces et demi situé au 1^{er} étage de l'immeuble s'est libéré, ce dont I_____ a été informé par la régie. Celui-ci a considéré que le loyer de 2'216 fr. par mois, hors charges, était trop élevé pour son fils.

Un appartement de quatre pièces et demi situé au 3^{ème} étage s'est libéré dans le courant de l'été 2024. Le loyer de 2'924 fr. par mois, charges comprises, a également été estimé trop élevé pour le budget de L_____.

i. Par requête du 4 avril 2023 déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 5 septembre 2023 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 5 octobre 2023, les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé du 7 mars 2023 et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 juin 2027, et à ce qu'ils soient autorisés à restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

j. Par réponse du 20 novembre 2023, la bailleuse a conclu au rejet de la demande, à la validation du congé adressé le 7 mars 2023 et au déboutement des locataires de toutes autres ou contraires conclusions.

k. Les parties, ainsi que plusieurs témoins, ont été entendus par le Tribunal lors des audiences de débats qui se sont tenues les 26 mars et 11 juin 2024.

k.a Entendu en qualité de témoin, L_____, âgé de 23 ans au jour de la résiliation du bail, a déclaré qu'il avait vécu dans une colocation temporaire à la rue 3_____ no. _____, conclue jusqu'au 30 septembre 2023. Sa demande de logement auprès de son père était urgente au vu de son contrat de colocation à durée déterminée et il

souhaitait pouvoir bénéficier d'une solution pérenne de relogement dans les limites de son budget, afin d'être financièrement indépendant de ses parents. Employé à la buvette de M_____, il percevait un revenu mensuel variant entre 1'200 fr. et 2'700 fr. Depuis la fin de l'été 2023, il vivait en colocation à N_____ (VS) étant au bénéfice d'un bail à durée déterminée d'une année, jusqu'à l'hiver 2024.

k.b Pour le compte de la bailleuse, I_____ a déclaré qu'il s'était adressé à la régie E_____ pour identifier un objet adéquat pour son fils. Après examen, le choix s'était porté sur l'appartement litigieux puisqu'il possédait l'échéance de bail la plus brève et que le loyer, de 920 fr. nets par mois, était le plus bas de l'immeuble, de sorte qu'il correspondait aux critères de recherches de son fils, vu ses faibles revenus.

k.c Les locataires ont déclaré avoir effectué des recherches pour trouver un autre logement par le biais d'internet, mais pas auprès des régies. La procédure en cours les freinait dans leurs recherches puisqu'ils avaient envie de conserver leur appartement.

l. Par plaidoiries finales écrites du 29 août 2024, la bailleuse a persisté dans ses conclusions.

m. Aux termes de leurs plaidoiries finales écrites du 2 septembre 2024, les locataires ont conclu, préalablement, à la réouverture des débats et à l'audition de I_____, O_____ (gérante d'immeuble auprès de la régie E_____) et du locataire P_____, au sujet d'un nouvel objet se libérant au 3^{ème} étage gauche de l'immeuble et des motifs de sa non-attribution à L_____. Ils ont persisté dans leurs conclusions principales et dans leur première conclusion subsidiaire relative à l'octroi d'une prolongation de bail; en revanche, ils ont modifié leur seconde conclusion subsidiaire, en ce sens qu'ils ont conclu à ce qu'ils soient autorisés à restituer l'objet de manière anticipée pendant la période de prolongation moyennant un préavis de sept jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

n. Les parties ont répliqué, dupliqué, déposé plusieurs déterminations spontanées et produit des pièces nouvelles entre les 18 septembre et 8 octobre 2024.

o. La cause a été gardée à juger par le Tribunal en l'absence d'une nouvelle réplique spontanée des parties, suite à la dernière détermination spontanée du 8 octobre 2024.

p. A l'automne 2024, la bailleuse a appris le décès de la locataire qui occupait un appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble, pour un loyer de 1'052 fr. par mois, avec des charges mensuelles de 185 fr. en sus.

q. Par courrier du 30 septembre 2024, la régie s'est adressée aux héritiers de la défunte pour leur faire part de la volonté d'attribuer ce logement à L_____ et

s'enquérir de leur intention de conserver, ou non, l'appartement de leur défunte parente. La bailleresse restait dans l'attente des informations quant à l'ensemble des héritiers, notamment la production d'un certificat d'héritiers.

Le courrier a été déposé au Tribunal par la bailleresse le 1^{er} octobre 204. Celle-ci a fait valoir que cet élément nouveau n'avait aucune influence sur la présente procédure. Elle ignorait les intentions des héritiers de la locataire en question, de sorte qu'il n'était pas possible de savoir si l'appartement pourrait être récupéré, et dans l'affirmative, dans quel délai.

r. Dans leur ultime réplique soumise au Tribunal le 8 octobre 2024, les locataires ont exposé qu'au vu du décès de la locataire de l'appartement susvisé, un logement à loyer équivalent était désormais disponible pour L_____ dans un bref délai, étant donné la prochaine échéance du bail au 31 mars 2025. Ils n'ont requis aucun acte d'instruction.

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. 271 a 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 jugement entrepris, constatant la validité du congé notifié aux appelants et leur accordant une prolongation de bail de deux ans, constitue une décision finale au sens des dispositions légales susvisées. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant brut du loyer annuel de 12'960 fr., multiplié par trois, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.4 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

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

2. Les appelants produisent des pièces nouvelles et allèguent des faits nouveaux devant la Cour.

2.1 Dans le cadre de l'appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération, conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et avec la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

L'admissibilité de faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, respectivement avant que la cause ait été gardée à juger (*pseudo nova*) est ainsi limitée en appel, dès lors que de tels faits sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être allégué en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

2.2 En l'espèce, les appelants produisent des pièces numérotées 33 à 35 à l'appui de leur réplique du 21 février 2025, à savoir un extrait des statistiques de l'Immo-Monitoring 2024/2 - Wuest Partner, un extrait du site internet de la société coopérative d'habitation Q_____ et un extrait du site internet de la Caisse de prévoyance R_____, tous deux datés du 20 février 2025, dont il ressort que les inscriptions aux listes d'attente pour l'obtention d'un logement sont temporairement fermées.

La pièce n° 33, datant de l'année 2024, soit *a priori* avant que le cause ne soit gardée à juger fin octobre 2024, doit être déclarée irrecevable. En effet, les appelants ne démontrent aucunement que cet élément serait postérieur à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, pas plus qu'ils n'exposent les raisons pour lesquelles ils auraient été empêchés de la produire plus tôt en première instance. En tout état de cause, elle n'apparaît pas déterminante pour l'issue du litige au vu des considérants qui suivront.

Il en va de même pour les pièces n° 34 et 35. Si, certes, les recherches internet sur les sites de Q_____ et R_____ datent de février 2025, soit postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, les appelants ne démontrent pas, ni n'exposent les motifs pour lesquels ils n'auraient pas pu effectuer, respectivement produire, ces recherches en amont, au stade de la première instance.

Ces pièces sont donc également irrecevables, bien qu'elles soient, en tout état, non pertinentes pour le sort de la présente cause au vu des considérants qui suivront.

3. Les appelants concluent, préalablement, à l'audition de l'administrateur de la baillesse, I_____.

3.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves.

En règle générale, la procédure d'appel est menée purement sur dossier, sans tenue d'une audience ni administration de preuves (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1).

Le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et 4.3.2; 130 III 734 consid. 2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 5.2.2). L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2).

3.2 En l'espèce, les appelants sollicitent l'audition de I_____ à l'appui d'un allégué – qu'ils qualifient de "*complémentaire*" – à teneur duquel ils exposent que compte tenu du loyer relatif à l'appartement de la défunte locataire au 2^{ème} étage de l'immeuble, soit 1'052 fr. par mois et 185 fr. de charges, ce logement pourrait être attribué à la satisfaction du besoin invoqué par la baillesse.

Or, les appelants n'expliquent pas pour quels motifs l'audition de l'administrateur de la baillesse – qui a déjà été entendu en première instance – serait pertinente pour l'issue du litige, ni nécessaire à démontrer d'éventuels faits nouveaux

recevables invoqués au stade de la seconde instance. Au demeurant, l'allégué "*complémentaire*" invoqué par les appelants ressort d'ores et déjà de la procédure, notamment des écritures spontanées des parties devant le Tribunal des 1^{er} et 8 octobre 2024.

En tout état, la bailleuse conteste, en appel, que le loyer relatif à l'appartement de la défunte locataire au 2^{ème} étage de l'immeuble soit équivalent à celui de l'appartement litigieux et que ce logement puisse satisfaire son besoin. On ne voit pas en quoi son administrateur serait susceptible d'exprimer un autre avis, s'il était entendu à nouveau. Son audition n'est donc pas nécessaire.

Dans ces circonstances, le moyen de preuve requis n'apparaît pas déterminant pour la solution du litige et, en tout état de cause, n'est pas susceptible d'ébranler la conviction de la Cour dans l'examen des griefs soulevés par les appelants, au vu des considérants qui vont suivre.

Les appelants seront ainsi déboutés de leur conclusion préalable visant à la ré-audition de I_____.

4. Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir appliqué de manière incorrecte les règles juridiques présidant à l'examen de la conformité de la résiliation du bail à la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

4.1 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). 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).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 consid. 4.2) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017; 4A_694/2016 du 4 mai 2017 et 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3).

4.1.1 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; ATF

140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3)

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail, s'il y a lieu (ATF 140 III 496).

4.1.2 La résiliation motivée par le besoin du bailleur d'utiliser lui-même les locaux ou de les attribuer à l'un de ses proches n'est en principe pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016, LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 960 *in fine*).

Au regard de l'article 271 al. 1 CO, le bailleur – personne physique ou personne morale – peut légitimement avancer l'intention d'attribuer les locaux loués à un tiers, tel qu'un ami, une relation d'affaires ou un employé, car toute espèce de motif est en principe admissible, et, *a priori*, il n'y a pas d'abus à résilier le contrat pour le terme légal ou convenu. La loi ne fait pas référence, ici, à un besoin personnel du bailleur ou de ses proches parents ou alliés. Une société anonyme peut donc vouloir attribuer les locaux à son actionnaire, ou à une autre personne liée à celui-ci, aussi bien qu'à d'autres tiers (arrêts du Tribunal fédéral 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.1; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3).

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

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation. Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation, mais ils restent sans pertinence pour statuer sur l'annulabilité du congé (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418; arrêts du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.3 et 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.4 et 4.3; LACHAT, op. cit., p. 956).

Certains auteurs de doctrine considèrent que, selon les circonstances, si le motif invoqué a cessé d'exister, persister dans le congé heurterait la bonne foi, notamment lorsque le bailleur n'a plus besoin des locaux car un autre logement s'est libéré dans le même immeuble (LACHAT, op. cit., p. 956 *in fine*; du même avis : WEBER, *in* BSK OR I, ad. art. 271-271a CO, n. 33a).

4.2 En l'espèce, les appelants se plaignent du fait que les premiers juges n'auraient pas tenu compte de faits postérieurs à la résiliation du bail par l'intimée, notamment du fait qu'une résiliation ordinaire aurait pu être adressée, pour le 31 mars 2025, aux héritiers de la défunte locataire de l'appartement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble.

D'une part, ils estiment que le Tribunal aurait dû partir du principe que le besoin personnel de la bailleuse de récupérer l'appartement litigieux n'existait plus, vu qu'un logement à loyer équivalent était désormais disponible à brève échéance pour L_____; la résiliation serait donc devenue sans fondement en regard de ces faits postérieurs.

D'autre part, ils considèrent que les faits postérieurs précités apportent un éclairage sur la volonté originare de la bailleuse qui démontrerait que le motif invoqué à l'appui de la résiliation était douteux.

4.2.1 Contrairement à l'avis des appelants, les premiers juges ont expressément traité la question desdits faits postérieurs retenant que la potentielle libération de l'appartement de la défunte locataire du 2^{ème} étage qui interviendrait au plus tôt deux ans après la notification de la résiliation litigieuse, n'était pas un élément de nature à rendre abusive cette dernière.

En regard de la jurisprudence fédérale constante, l'appréciation du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique. Ces faits postérieurs à la résiliation du bail – intervenue de manière conforme aux règles de la bonne foi *in casu* – ne modifient pas le fait que

l'intimée disposait d'un intérêt légitime, réel et qui est toujours d'actualité, au demeurant, à récupérer l'appartement litigieux pour ses besoins propres. Même à considérer que l'appartement du 2^{ème} étage serait à ce jour disponible – ce qui ne semble pas être le cas, en l'état, au vu des écritures des parties en première instance et des pièces produites au dossier – il n'en demeure pas moins que le motif de résiliation établi par la bailleuse, à la date du congé, ne contrevient pas à la bonne foi au sens de l'art. 271 al.1 CO.

4.2.2 Par ailleurs, contrairement à l'opinion des appelants, la libération des appartements situés aux 1^{er} et 3^{ème} étages de l'immeuble concerné, durant les étés 2023 et 2024, soit plusieurs mois après la date de la résiliation du bail litigieux, ne sont pas de nature à apporter un éclairage différent sur le motif du congé invoqué par l'intimée. A la lumière des pièces du dossier et des témoignages, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le refus d'attribuer ces appartements à L_____ se justifiait pour des raisons financières, vu que les loyers des logements précités représentaient plus du double du loyer de l'appartement litigieux. Le congé notifié par la bailleuse ne saurait dès lors être qualifié de prétexte, ni de douteux.

La référence à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 cité par les appelants ne leur est d'aucun secours. Dans cette affaire, que le Tribunal fédéral a qualifiée de cas très particulier, il a été jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que le motif du bailleur n'était pas réel dans la mesure où un appartement en adéquation avec ses critères s'était libéré dans l'immeuble sans qu'il ne soit attribué à la personne dont le besoin était invoqué (consid. 2.5 de l'arrêt fédéral précité). En l'occurrence, le bailleur faisait appel à des personnes de sa famille proche et usait de prête-noms afin de pratiquer des sous-locations à loyers élevés. L'état de faits de cet arrêt n'est pas assimilable au présent cas d'espèce.

In casu, les éléments postérieurs à la date de la résiliation ne permettent pas de douter de l'existence, ni de la véracité, du motif invoqué par l'intimée.

4.3 Par conséquent, la résiliation du 7 mars 2023 a été notifiée par l'intimée de manière conforme à la bonne foi et ne saurait être considérée comme étant devenue abusive en raison des faits postérieurs au congé invoqués par les appelants.

Le grief des appelants se révèle donc infondé, de sorte que le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

5. Dans un second grief, les appelants se plaignent de la durée insuffisante de la prolongation de bail accordée par le Tribunal.

5.1 En vertu des art. 272 al. 1 et 272b 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 ne le justifient; le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

L'octroi d'une prolongation suppose que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid 1; 110 II 254 consid 4, JdT 1985 I 265; 102 II 254, JdT 1977 I 558; ACJC/1166/2020 du 31 août 2020 consid 3.1).

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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 et les arrêts cités).

La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments pertinents du cas particulier tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux (art. 272 al. 2 CO; ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 136 III 190 consid. 6; ACJC/1141/2022 du 5 septembre 2022 consid. 4.1).

Le juge peut notamment tenir compte 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).

La jurisprudence a, par ailleurs, admis la pertinence du besoin du principal actionnaire de la société bailleuse dans la pesée des intérêts (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2.1; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3).

5.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré qu'une prolongation unique du bail d'une durée de deux ans se justifiait, après avoir pris en considération les intérêts en présence, à savoir d'un côté, l'occupation ininterrompue de l'appartement litigieux par C_____ depuis 55 ans, les recherches de logements – certes laborieuses à Genève – qui pouvaient néanmoins être facilitées par les contacts de A_____, les solutions de relogements temporaires dont disposaient les locataires ainsi que

l'absence d'allégations quant à leur situation financière respective et, de l'autre côté, le besoin de l'intimée de récupérer ledit appartement pour le fils de son administrateur, sans urgence immédiate.

5.2.1 Faisant référence à un arrêt du Tribunal fédéral 4A_255/2024 du 20 août 2024 (consid. 4.4), les appelants soutiennent que les faits postérieurs à la résiliation du bail doivent être pris en compte au moment de la décision de prolongation. A bien les comprendre, les premiers juges auraient dû prendre en considération, *in casu*, le fait que le besoin de la bailleuse de récupérer l'appartement litigieux aurait pu être satisfait différemment, en raison de la libération de logements dans le même immeuble, ce qui priverait ce besoin de toute urgence ou relativiserait son poids dans la pesée d'intérêts.

L'arrêt du Tribunal fédéral cité par les appelants rappelle que, lors de sa pesée d'intérêts, le juge prend en compte la situation de fait au moment de sa prise de décision sur la requête de prolongation du bail. Or, contrairement à ce que semblent soutenir les locataires, le Tribunal a précisément tenu compte, en l'espèce, du besoin de la bailleuse de récupérer l'appartement litigieux pour L_____, vu que celui-ci ne disposait que de solutions de logements temporaires au jour du jugement querellé – enchaînant successivement des contrats de bail à durée déterminée –, tout en considérant que ce besoin, bien qu'actuel, ne présentait pas d'urgence immédiate. Sur ce point, la pesée d'intérêts opérée par le Tribunal n'apparaît pas critiquable.

5.2.2 Les appelants font également grief au Tribunal d'avoir méconnu le fait que le besoin de la bailleuse constituait un besoin indirect n'ayant qu'un moindre poids dans la pesée des intérêts des parties, puisque la société propriétaire n'avait pas invoqué le besoin de son actionnaire principal. Il se réfèrent, en l'occurrence, à l'avis de l'auteur LCHAT (in: Le bail à loyer, 2019, p. 1009 *ab initio*).

L'opinion des appelants ne saurait être suivie. En effet, la jurisprudence fédérale – rappelée aux considérants *supra* – a expressément admis la pertinence du besoin du principal actionnaire de la société bailleuse dans la pesée des intérêts, de même que le besoin du bailleur de loger un de ses employés. Il en résulte que c'est à bon droit que le Tribunal a tenu compte de l'intérêt du fils de l'administrateur et actionnaire unique de la bailleuse, *in casu*, dans sa pesée d'intérêts.

5.2.3 Les appelants soutiennent encore que le jugement entrepris leur ferait, à tort, grief de ne pas avoir sérieusement cherché à se reloger. Se référant à un arrêt du Tribunal fédéral 4A_421/2017 du 27 septembre 2017 consid. 5.6.2 (cité par LCHAT, op.cit., p. 1012), ils estiment qu'ils n'avaient pas à accepter toute proposition de relogement alors même qu'ils contestaient pour de bonnes raisons la validité du motif du congé.

Contrairement à leur lecture de l'arrêt fédéral susvisé, il ressort de cette jurisprudence qu'après notification de la résiliation de bail, le locataire ne saurait rester inactif et doit entreprendre de rechercher sérieusement un autre logement. Si, certes, les exigences quant aux efforts de recherche doivent, en principe, être relativisées s'il existe de bonnes raisons pour supposer que la résiliation est invalide, il n'en demeure pas moins qu'au plus tard après la décision négative rendue en première instance, le locataire ne doit pas attendre pour chercher un nouveau logement dans l'espoir d'obtenir une décision contraire en seconde instance.

En l'occurrence, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les appelants n'avaient pas démontré avoir entrepris des recherches sérieuses pour se reloger. Au demeurant, il ressort des déclarations des locataires qu'ils n'ont entamé aucune démarche auprès de régies. Ils n'ont pas non plus allégué, ni démontré, avoir activé notamment leur réseau de contacts malgré l'emploi de A_____ au sein d'un "Family Office" d'une entreprise détenant des immeubles.

L'affirmation en appel, selon laquelle il était impossible pour les appelants de s'inscrire auprès de coopératives et grands propriétaires immobiliers genevois (Q_____ et R_____) ne les dispensaient pas de postuler auprès d'autres bailleurs ou, à tout le moins, de produire une des recherches en ce sens, ce qui n'a pas été fait. Par ailleurs, leur allégué, à teneur duquel 56% des genevois n'auraient pas la possibilité de déménager vu les loyers actuels représentant un taux d'effort supérieur à un tiers si bien que leurs candidatures ne seraient de toute manière pas retenues par les régies, n'est pas pertinent en l'espèce. D'une part, les appelants n'allèguent pas faire partie de ce pourcentage et, d'autre part, ils ne démontrent pas rencontrer des difficultés financières qui amèneraient les régies à rejeter leur dossier. Il s'ensuit que c'est à bon droit que le Tribunal a considéré cette absence de recherches dans son appréciation du cas d'espèce.

Plus généralement, il n'y a pas lieu d'admettre que les appelants se trouveraient dans une situation, notamment financière, qui rendrait pénible ou compliquerait à l'excès leurs recherches de logements; au contraire, il ressort de la procédure que chacun des locataires exerce une activité lucrative, l'un en qualité de soignant à [l'hôpital] K_____, et l'autre en tant qu'infographiste au sein d'une société active dans l'immobilier. Il ressort également de leurs déclarations qu'ils perçoivent des revenus trop élevés pour prétendre à un logement subventionné. Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré, dans la pesée des intérêts, l'absence d'éventuelles difficultés financières des locataires.

5.2.4 Enfin, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les locataires disposaient de solutions de relogement, à tout le moins provisoires, dans la mesure où ils sont chacun propriétaire d'un bien immobilier. Quand bien même C_____ devrait procéder à la résiliation du contrat de bail des actuels locataires de son appartement, sis rue 2_____ à Genève, il n'en demeure pas moins que cette solution de

relogement constitue un élément factuel qui devait être pris en considération dans la pesée des intérêts des parties. Le fait que les actuels locataires précités disposent de la faculté de contester le congé n'est pas déterminant *in casu*. Le grief soulevé par les appelants à cet égard est infondé.

5.3 Il résulte de ce qui précède que les premiers juges ont procédé à une appréciation correcte de la situation, de sorte que l'unique prolongation de deux ans accordée par le Tribunal apparaît conforme aux intérêts des deux parties.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera ainsi 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 recevable l'appel interjeté le 9 décembre 2024 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/1089/2024 rendu le 7 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7775/2023.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.