

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8008/2015

ACJC/925/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 2 AOÛT 2017

Entre

A _____ et B _____, domiciliées _____ (GE), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 juin 2016, comparant toutes par Me Timo SULC, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

Et

C _____, p.a. _____ (GE), intimé, comparant par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.08.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/552/2016 du 13 juin 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié par C_____ à A_____ et B_____ le 27 mars 2015 pour le 30 juin 2015 s'agissant de la maison sise 1_____, rue D_____ à E_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), a octroyé à ces dernières une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 30 juin 2016 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que le handicap de C_____ supposait des travaux d'aménagement de son lieu de vie, impossible à réaliser dans l'appartement situé à la rue F_____, dont il est locataire. Les autres appartements dont C_____ est propriétaire étaient non seulement loués mais ne présentaient pas les mêmes dispositions que celles de sa maison sise à E_____. Ainsi, C_____ n'avait d'autre choix que d'habiter cette maison, à la condition toutefois de pouvoir loger du personnel médical dans la maison d'en face, dont il est l'usufruitier et qui a fait l'objet de la résiliation litigieuse. Le congé ne dénotait pas d'attitude déloyale de C_____ du fait qu'un représentant de la régie avait assuré A_____ et B_____ qu'elles pourraient rester dans la maison sur le long terme. Il aurait appartenu au contraire à ces dernières d'exiger la modification de la durée du bail avant de le signer, afin d'être sûres qu'il soit conclu pour une durée de dix ou quinze ans. Sous l'angle de la prolongation du bail, il convenait, d'une part, de retenir en défaveur de A_____ et B_____ leur refus de prendre à bail une villa sise dans la même rue que les locaux litigieux et, d'autre part, le besoin concret relativement urgent de C_____. Ainsi, une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 30 juin 2016, était adaptée.

- B. a.** Par acte déposé le 16 août 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent, préalablement, à l'audition de G_____ et H_____, principalement, à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, et plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle instruction et décision.

A l'appui de leur acte d'appel, A_____ et B_____ allèguent des faits nouveaux postérieurs au jugement querellé. Ainsi, le 13 juillet 2016, H_____, petite-fille de C_____, aurait indiqué aux locataires qu'elle envisageait d'acheter une maison à E_____. Elle la leur proposerait en location afin que les locataires libèrent le logement qu'elles occupent, ce qui permettrait l'emménagement de C_____. Quelques jours plus tard, H_____ aurait indiqué à A_____ et B_____ qu'il n'était plus possible de visiter cette maison, sollicitant par ailleurs des informations s'agissant d'un logement qui leur avait été proposé par la régie I_____. A_____ et B_____ allèguent également que H_____ est

copropriétaire d'un logement sis rue J _____ à E _____, qui était disponible à la location lors de la résiliation, et qu'au cours de la dernière année, plusieurs appartements ont été disponibles à la location à proximité du logement litigieux. Enfin, G _____, l'épouse de C _____, résidait toujours, le 16 août 2016, à la rue F _____. A l'appui de ces nouveaux allégués, les locataires produisent deux pièces nouvelles, soit d'une part un échange de messages intervenu entre A _____ et H _____, d'autre part, un extrait du site Internet Homegate du 15 août 2016, duquel il ressort qu'un appartement de 2 pièces d'une surface habitable de 45m², situé au rez-de-chaussée, est disponible à la location à E _____, pour un loyer mensuel de 1'500 fr. Sur le fond, elles font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendues en rejetant leur demande d'audition de G _____, l'épouse de C _____. Elles reprochent également au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé le droit en déclarant valable le congé et en octroyant une unique prolongation de bail d'une année.

b. Dans sa réponse du 19 septembre 2016, C _____ (ci-après : le bailleur) conclut, à la forme, à ce que l'appel soit déclaré irrecevable, et au fond à la confirmation du jugement entrepris.

S'agissant des faits nouveaux allégués par les appelantes, C _____ expose qu'un échange est effectivement intervenu entre H _____ et A _____ et B _____. Cela étant, ces dernières ayant attendu cinq jours pour visiter la maison dont il était question, l'option d'achat dont l'hoirie - composée notamment de H _____ - , était bénéficiaire avait été levée, une offre ferme ayant été formulée par un tiers. L'existence de logements offerts à la location n'était pas démontrée ni pertinente. Enfin, C _____ conteste que son épouse G _____ réside à la rue F _____ à Genève.

A l'appui de sa réponse, C _____ expose que l'appel est irrecevable en raison du fait que les appelantes ont modifié leurs conclusions au stade de l'appel, sollicitant que le congé soit déclaré nul et non plus annulé. Il produit des pièces nouvelles, postérieures au jugement querellé, à l'exception de l'une d'entre elles qu'il conviendrait néanmoins d'admettre dans la mesure où elle est produite à la suite des nouvelles allégations formulées par A _____ et B _____.

c. Dans leur réplique du 11 octobre 2016, A _____ et B _____ persistent dans leurs conclusions. Elles produisent trois pièces nouvelles, soit un plan-extrait du 11 octobre 2016 du Registre foncier informatisé de la zone dans laquelle se trouvent les locaux litigieux, un courrier électronique adressé par A _____ le 23 juin 2016 à la régie I _____ et une annonce du site Internet Homegate du 11 octobre 2016 pour la location d'une maison de 150 m² sise rue D _____ 2 _____, libre dès le 1^{er} décembre 2016, pour un loyer mensuel de 3'800 fr.

d. Dans sa duplique du 2 novembre 2016, C _____ persiste dans ses conclusions.

A l'appui de son écriture, il produit trois pièces nouvelles, à savoir un courrier électronique du 2 novembre 2016 établi par K_____, ergothérapeute, selon laquelle la situation de santé de C_____ ne lui permettrait pas d'habiter l'appartement de la rue F_____, une facture du 28 janvier 2016 de l'entreprise L_____, pour un montant de 4'968 fr., ainsi qu'un courrier que la régie I_____ a adressé à A_____ et B_____ le 25 octobre 2016, contenant des offres de location.

e. Les parties ont été avisées le 10 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par courrier électronique du 2 mai 2012, A_____ a indiqué à S_____, gérant, que B_____ et elle-même cherchaient à conclure un contrat de bail de longue durée. Elle a expliqué qu'elles souhaitaient rester à Genève durant les prochaines dix ou quinze années au moins sans déménager durant cette période, et a demandé s'il était possible de prévoir une location à long terme de la maison.

b. S_____ a répondu, par courrier électronique du 4 mai 2012, qu'un bail à long terme était possible et que le contrat serait conclu d'une année renouvelable.

c. Le 4 juin 2012, C_____, usufruitier, et A_____ et B_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une maison de village de 4,5 pièces sise rue D_____ 1_____ à E_____.

Le bail a débuté le 1^{er} juillet 2012 comportant une échéance le 30 juin 2013 et s'est ensuite renouvelé d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois pour l'échéance du contrat.

Le loyer annuel a été fixé à 42'000 fr., hors charges, dès le 1^{er} juillet 2012.

d. A_____ exerce une activité lucrative auprès de M_____ et perçoit à ce titre un salaire net de plus de 11'500 fr. par mois.

B_____, atteinte dans sa santé, ne travaille pas.

e. Par avis du 27 mars 2015, C_____ a résilié le bail de A_____ et B_____, avec effet au 30 juin 2015, au motif qu'il souhaitait reprendre possession du logement pour ses besoins personnels.

Par courrier du 22 octobre 2015 adressé à A_____ et B_____, il a précisé qu'il entendait y loger son personnel médical.

A la suite de la résiliation, C_____, par l'intermédiaire de I_____, a régulièrement adressé à A_____ et B_____ des listes d'appartements et villas disponibles à la location, notamment, le 31 mars 2016, une offre de location d'une villa de 5 pièces sise rue D_____ 2_____ à E_____, disponible dès le 15 juin 2016, pour un loyer mensuel hors charges de 4'000 fr.

La résiliation a été contestée en temps utile par A_____ et B_____.

f. Déclarée non conciliée le 6 octobre 2015, l'affaire a été portée, suite à l'échec de la conciliation, devant le Tribunal le 3 novembre 2015, A_____ et B_____ concluant, principalement, à l'annulation du congé, et subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail échéant le 30 juin 2019.

g. Depuis le 7 décembre 2015, C_____, âgé de 96 ans, réside à la Clinique N_____.

Jusqu'à son hospitalisation, il vivait avec son épouse, âgée de 93 ans, dans une maison de village dont il est propriétaire, sise rue D_____ 3_____ à E_____, et, en hiver, dans un appartement dont il est locataire à la rue F_____.

Il est également propriétaire de plusieurs biens immobiliers sis rue O_____ et rue P_____ 4_____ à 5_____.

h. Dans sa réponse du 29 janvier 2016, C_____ a conclu au déboutement de A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions.

A l'appui de sa réponse, il a notamment produit un certificat médical, établi le 28 janvier 2016 par la Doctoresse Q_____, psychiatre FMH et médecin chef de la Clinique N_____. Il ressort de ce certificat que l'état général de C_____ s'est amélioré depuis son entrée à la Clinique, le 7 décembre 2015, que C_____ se déplace en chaise roulante, et qu'un retour à domicile serait possible moyennant un lieu de vie adapté et une assistance permanente assurée par une aide-soignante et une infirmière devant pouvoir constamment être proche du domicile de C_____.

i. Lors de l'audience du 13 avril 2016 du Tribunal, C_____ a déclaré être usufruitier de la villa remise à bail aux locataires. Une quinzaine d'années auparavant, ils avaient décidé avec son épouse de prendre à bail un appartement à la rue F_____, afin de l'utiliser pendant la période hivernale pour des raisons pratiques évidentes. Le reste du temps, ils vivaient dans une maison de village, avec trois chambres à coucher très petites, située à E_____ et dont il était le propriétaire. Durant les dix dernières années, il avait subi cinq opérations de la hanche. Du mois d'août au mois de décembre 2015, il avait été hospitalisé aux R_____ ou dans les structures en dépendant. Depuis mi-décembre 2015, il était hospitalisé à la Clinique N_____, pour une durée indéterminée. Il souhaitait mettre la maison des locataires, sise en face de la sienne, à disposition d'un couple d'infirmiers. Il ne pensait pas réintégrer l'appartement sis à la rue F_____, car il n'était pas possible en sa qualité de locataire de faire des aménagements spécifiques liés à son handicap. Les chambres de sa maison de E_____ étaient trop petites pour héberger du personnel infirmier et celle-ci ne comportait qu'une seule salle de bains. Il n'avait pas eu connaissance du fait que S_____, son neveu, travaillait pour la régie I_____. Ses contacts lors de la conclusion du bail des locataires s'étaient faits par l'intermédiaire d'une dénommée T_____, qui n'avait jamais mentionné le souhait des locataires de vouloir louer l'objet pour une longue durée.

A_____ a déclaré avoir rencontré la dénommée T_____ lors de la signature du contrat de bail, les locataires s'étant entretenues auparavant avec S_____. Elle avait été rassurée par la réponse apportée par S_____ à son souhait de rester dans le logement sur le long terme. Forte de sa précédente expérience, elle avait en effet compris qu'il était d'usage en Suisse de signer un contrat de bail pour un an, renouvelable par la suite d'année en année. Dans son précédent logement, elle bénéficiait du même type de contrat et y était restée durant huit ans. Elle pensait qu'il en serait allé de même dans le logement litigieux, vu les assurances données par S_____. Il était primordial qu'elle et sa colocataire demeurent dans une maison dans un village au bord du lac, en particulier en raison des problèmes d'asthme rencontrés par B_____. Leur budget maximum était de 3'500 fr. Elles étaient prêtes à faire des compromis pour autant que leurs critères de base soient satisfaits (maison, village, à proximité du lac, budget). Sur les quelques 350 offres qui leur avaient été communiquées, elles avaient recensé cinq objets potentiels, ayant finalement dû être écartés. L'un des objets, situé à U_____, n'avait pas convenu car le logement n'était pas proche du lac ni dans un village; une seconde offre en raison du prix de location, qui s'élevait à 4'000 fr. En juin 2015, C_____ lui avait indiqué que la situation ne présentait pas d'urgence particulière. En juillet 2015, l'épouse de C_____ lui avait expliqué que celui-ci nécessitait de l'aide à raison d'une fois par jour. Ces événements avaient jeté de la confusion dans l'esprit des locataires.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a refusé de procéder à l'audition de G_____, l'épouse de C_____.

j. Lors de l'audience du 4 mai 2016, S_____, neveu de C_____, a expliqué qu'il travaillait à la régie I_____ depuis 2011, dans le service location. Il n'avait pas de contact professionnel avec son oncle mais en avait sur le plan privé. En 2012, son oncle ignorait sans doute qu'il travaillait pour la régie. Lorsqu'il avait écrit le courrier électronique le 4 mai 2012 aux locataires, il s'était basé sur les indications transmises par le service administratif, qui avait au préalable obtenu l'aval de son oncle, auquel il n'avait pas parlé personnellement. En indiquant qu'un contrat à long terme était envisageable, il se référait dans son esprit à une période pouvant s'étendre de trois à dix ou quinze ans, mais sans engagement, puisqu'il avait expressément mentionné que le contrat serait d'un an renouvelable.

C_____ a déposé un chargé de pièces complémentaires, contenant notamment une attestation médicale établie le 2 mai 2016 par la Doctoresse Q_____, au terme de laquelle l'évolution de l'état de santé de C_____ devrait lui permettre de quitter la Clinique N_____ d'ici la fin du mois de juillet 2016 et de s'installer dans sa villa de E_____, à la condition qu'il soit au bénéfice de la présence de personnel médical en permanence afin de l'assister dans tous ses mouvements. Son chargé de pièces contenait également un devis estimatif établi le 30 mars 2016 pour la transformation de la salle de bains de sa maison sise à E_____.

A_____ a déclaré qu'après la résiliation, l'épouse de C_____ lui avait expliqué qu'il n'existait pas de solution parfaite pour son mari et qu'elle hésitait entre le domicile de la rue F_____ et celui d'E_____.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a ensuite été gardée à juger.

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 aux loyers 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. 271ss 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_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer annuel qui s'élève à 42'000 fr., charges non comprises, et de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (42'000 fr. x 3 = 126'000 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 Interjeté en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, les conclusions de l'appelant, en constatation de la nullité du congé, devant être interprétées comme des conclusions en annulation dudit congé, tel que cela ressort du raisonnement du mémoire d'appel.

1.4 Les appelantes et l'intimé allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles en appel.

1.4.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 faits et les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad. art. 317 CPC).

1.4.2 En l'espèce, les pièces produites par les appelantes sont soit postérieures au jugement querellé soit accessibles sur Internet, de sorte qu'elles sont recevables, de même que les faits s'y rapportant. Les pièces produites par l'intimé, à l'exception d'une seule, sont postérieures au jugement querellé. Ces pièces sont recevables, de même que les faits s'y rapportant. Au sujet de la pièce n° 35, antérieure au jugement entrepris, l'intimé expose qu'elle est produite en lien avec des allégués nouveaux des appelantes au sujet du rôle de H_____. Cette pièce doit donc être admise. Elle n'est, au demeurant, pas pertinente pour l'issue du litige.

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2.** Les appelantes reprochent au Tribunal une mauvaise application de l'art. 271 CO.

2.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat 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 donc 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).

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). La protection conférée par les art. 271 s. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2).

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 ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "*manifeste*" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou 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 s. CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2 et 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2 et 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2).

Le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation ou les locaux commerciaux n'est donc annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 s. CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3).

Pour juger de la validité de la résiliation, le juge doit se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Il convient ainsi, pour décider si le nouveau propriétaire a un besoin propre, de tenir compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier au moment de la résiliation (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2.3). Si le motif du congé cesse d'exister par la suite, la résiliation reste valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.2.3 et les références citées).

Il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

L'article 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6). De l'article 8 CC est également déduit un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a). Cette disposition est violée si le juge refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents pour trancher le litige (ATF 130 III 591 consid. 5.4). L'article 8 CC n'exclut toutefois pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 127 III 520 consid. 2a). Un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas

échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_272/2015 du 7 juillet 2015, consid. 2.2.1).

2.2 En l'espèce, les appelantes soutiennent que le Tribunal a retenu à tort que le motif de la résiliation, à savoir le besoin ou la volonté de l'intimé de loger son personnel médical pour ses soins dans le logement litigieux, n'existait pas au jour de la notification de la résiliation. Il est pourtant établi qu'au moment de la résiliation, l'intimé, âgé de 95 ans, était atteint dans sa santé, puisqu'il était sous médication et avait subi plusieurs opérations de la hanche (cela ressort de l'audition de l'intimé et n'a pas été contesté par les appelantes en cours de procédure). La Cour retient que le motif du congé existait au jour de l'envoi de la résiliation. Le fait qu'ultérieurement seulement, l'état de santé de l'intimé se soit péjoré et qu'il ait dû être hospitalisé ne constitue pas un indice, que le motif de résiliation n'existait pas au moment de la résiliation, tel que l'indiquent les appelantes.

Dans un second argument, les appelantes soutiennent qu'il n'est pas établi que la maison de E_____ de l'intimé serait susceptible de convenir au séjour d'une personne à mobilité réduite ni qu'il soit impossible de réaliser les travaux que l'état de santé de l'intimé exige dans le logement de la rue F_____. A ce sujet, la Cour relève qu'aucun élément au dossier ne permet de retenir que la maison de E_____ ne serait pas susceptible d'accueillir l'intimé. Au contraire, l'intimé l'a démontré, en produisant un devis estimatif pour l'adaptation de la salle de bains de la maison. Il faut donc admettre que la maison de E_____ dont l'intimé est propriétaire est adaptée à l'accueillir. L'audition de G_____, épouse de l'intimée, demandée par les appelantes, n'est pas susceptible de conduire à un autre résultat, de sorte qu'il ne saurait être retenu une violation du droit d'être entendues des appelantes. Au surplus, concernant l'appartement de la rue F_____, l'intimé a expliqué, lors de son audition, qu'il n'était pas possible d'effectuer les aménagements nécessaires en raison de sa qualité de locataire. K_____, ergothérapeute, a par ailleurs confirmé s'être rendue dans l'appartement avec l'intimé et avoir constaté qu'il était impossible pour celui-ci d'y vivre. Au contraire, les appelantes n'ont pas démontré ni rendu vraisemblable que l'appartement en question serait adapté à l'état de santé de l'intimé.

Au surplus, aucun élément au dossier ne permet d'établir que l'intimé disposait d'un autre logement doté des mêmes qualités pour accueillir son personnel médical au moment de la notification de la résiliation. Rien n'indique en effet que les maisons sise rue D_____ 2_____ et 6_____ à E_____ aient été disponibles au moment de la résiliation. Par ailleurs, les appelantes n'ont pas démontré que la maison sise rue J_____ à E_____, dont l'intimé n'a pas la possession, aurait été libre lors de la notification du congé. L'audition de H_____ n'est pas susceptible de conduire à un autre résultat.

Il découle de ce qui précède que, compte tenu de l'ensemble des circonstances, le congé repose sur un motif digne de protection et n'est pas contraire à la bonne foi. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

3. Les appelantes se plaignent également d'une mauvaise application de l'art. 272 CO.

3.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitations pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

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, pour ce faire, procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui consiste à accorder du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou, à tout le moins, à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1).

Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, le besoin plus ou moins urgent que le bailleur peut avoir des locaux et la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; 116 II 446 consid. 3b). Peuvent aussi entrer en ligne de compte le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail et les efforts déployés par le locataire pour trouver une solution de relogement même lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.2).

Ne sont en revanche pas pertinents les inconvénients inhérents à la résiliation du bail, tels que ceux résultant d'un changement de locaux, ceux-ci n'étant que différés par le report du congé, et non pas supprimés (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a).

Si le locataire a procédé, à ses risques et périls, à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, en octroyant une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 30 juin 2016, le Tribunal a correctement appliqué la loi. En effet, même à considérer que l'assurance donnée par S_____ valait engagement de la part du bailleur, il n'en demeure pas moins que le contrat a été conclu et signé par les parties pour une année seulement, renouvelable par la suite d'année en année. Par

ailleurs, les premiers juges ont équitablement tenu compte des circonstances du cas d'espèce, en particulier de la durée du bail, du grand nombre d'offres de solutions de relogement adressées aux locataires, de l'absence de recherches de ces dernières et du besoin relativement urgent du bailleur de récupérer son bien. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point également.

4. 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 16 août 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/552/2016 rendu le 13 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8008/2015-5.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :
Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :
Maité 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.