

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5709/2007

ACJC/1181/2008

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 6 OCTOBRE 2008**

Entre

**Monsieur et Madame X**\_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 janvier 2008, comparant par Me Eric VAZEY, avocat, rue Le Corbusier, en l'étude duquel ils font élection de domicile, et intimés sur appel incident,

d'une part,

Et

**Y**\_\_\_\_\_, intimée et appelante sur appel incident, comparant par Me Yvan JEANNERET, avocat, Grand Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 31 janvier 2008, communiqué aux parties par plis du 8 février 2008, le Tribunal a déclaré valables les congés notifiés par Y\_\_\_\_\_ le 31 janvier pour le 31 mai 2007 aux époux X\_\_\_\_\_ (ch. 1). Il a accordé aux époux X\_\_\_\_\_ une unique prolongation des baux d'une année, soit jusqu'au 31 mai 2008 (ch. 2) et a dit que les baux peuvent être résiliés moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3). Pour le surplus, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 4).

Par acte expédié au greffe de la Cour le 8 mars 2008, les époux X\_\_\_\_\_ forment appel contre ce jugement. Reprenant leur argumentation de première instance, ils concluent principalement à l'annulation des congés qui leur ont été notifiés. A titre subsidiaire, ils sollicitent une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 mai 2011, avec possibilité pour eux de quitter le logement en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

Par acte déposé le 10 avril 2008, Y\_\_\_\_\_ a répondu à l'appel et formé appel incident. Principalement sur l'appel principal, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris avec suite de dépens pour sa partie adverse. Sur appel incident, elle conclut à l'annulation du ch. 4 du dispositif du jugement en tant qu'il la déboute de ses conclusions tendant à une adaptation - durant la période de prolongation du bail - du montant des loyers et à une augmentation de loyer de l'appartement en le portant à un montant mensuel de 3'100 fr. à compter du 1<sup>er</sup> juin 2007 ainsi qu'à une augmentation du loyer du garage à 200 fr. à compter du 1<sup>er</sup> juin 2007 au motif du rendement insuffisant de la chose louée.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier soumis à la Cour :

**a.** Par contrat du 13 mai 1991, A\_\_\_\_\_ a donné en location aux époux X\_\_\_\_\_ un appartement de 5 pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue \_\_\_\_\_ 1, à Genève, ainsi qu'un garage fermé au sous-sol. Les baux ont été conclus pour une durée de deux ans, du 1<sup>er</sup> juin 1991 au 31 mai 1993 et se sont renouvelés tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de trois mois. En dernier lieu, le loyer mensuel de l'appartement a été fixé à 2'571 fr., plus les charges de 100 fr., le télé-réseau à 20 fr. 50, et le loyer mensuel du garage a été fixé à 170 fr.

A la suite du décès de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'appartement susmentionné.

Deux procédures ont opposé B\_\_\_\_\_ et les époux X\_\_\_\_\_ devant le Tribunal des baux et loyers, à la suite des avis de majoration de loyer de l'appartement et

du garage. Ces procédures se sont terminées par une convention d'accord pour la première, respectivement par un jugement en faveur des locataires daté du 29 mai 2006 pour la seconde.

**b.** Le 22 janvier 2007, B\_\_\_\_\_ a vendu à Y\_\_\_\_\_ ledit appartement pour un montant de 1'060'000 fr.

Y\_\_\_\_\_ a sollicité sa mise au bénéfice de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement du 8 février 2004 et a bénéficié d'une réduction des droits d'enregistrement de 19'158 fr. 45, à la condition que l'appartement soit affecté à sa résidence principale dans les deux ans suivant la date d'acquisition.

Les intérêts et l'amortissement du prêt hypothécaire que Y\_\_\_\_\_ a conclu pour acquérir l'appartement se chiffrent à environ 2'350 fr. par mois. En outre, Y\_\_\_\_\_ indique s'acquitter pour l'appartement de charges de copropriété qui se montent à 841 fr. par mois.

**c.** Par avis de résiliation du 31 janvier 2007, Y\_\_\_\_\_ a résilié le bail de l'appartement et du garage sis rue \_\_\_\_\_ 1 pour le 31 mai 2007, invoquant un besoin prépondérant de la bailleresse.

Y\_\_\_\_\_ a indiqué avoir acquis l'appartement sis rue \_\_\_\_\_ 1 pour se rapprocher de son lieu de travail, cet appartement se trouvant à 200 mètres de son employeur, la société C\_\_\_\_\_ SA, sise chemin \_\_\_\_\_. Elle a précisé avoir un horaire de travail requérant une grande flexibilité et disponibilité et indiqué que cet appartement devait lui permettre de mieux concilier son activité professionnelle et son rôle de mère. Elle souhaitait pouvoir se rendre régulièrement et rapidement à son domicile, entre ses périodes de travail, et consacrer ainsi davantage de temps à son fils qui est, durant ses absences, pris en charge par un tiers.

**d.** Y\_\_\_\_\_ réside actuellement dans un appartement de 5 pièces dans un immeuble sis au chemin \_\_\_\_\_ 40, avec sa fille majeure et son fils âgé de 5 ans. Le loyer de cet appartement est de 2'720 fr. 65, charges comprises.

La durée du trajet à pied entre cet appartement et son lieu de travail est d'une quinzaine de minutes environ.

Les époux X\_\_\_\_\_ ont indiqué avoir effectué d'importantes recherches pour trouver une solution de relogement. Ils ont produit leurs demandes de relogement adressées à différentes régies de la place le 25 mai 2007. A teneur de celles-ci, ils recherchent un appartement de 5.5 pièces, avec parking, sis à Champel ou Florissant pour un loyer d'environ 3'000 fr., charges comprises.

Monsieur X\_\_\_\_\_ est fonctionnaire auprès de \_\_\_\_\_. Ses revenus mensuels nets sont de 12'000 fr. par mois. Le couple vit seul dans l'appartement en question.

e. Le 5 mars 2007, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en annulation du congé et, subsidiairement, en prolongation de bail. La cause a été instruite sous le n° C/5709/2007.

Le 11 juin 2007, Y\_\_\_\_\_ a déposé une requête en évacuation auprès du Tribunal des baux et loyers afin d'obtenir la restitution des locaux loués par les époux X\_\_\_\_\_. Préalablement, elle a conclu à sa jonction avec la cause n° C/5709/2007 précitée.

Le 20 juin 2007, la Commission de conciliation a rendu une décision aux termes de laquelle elle fait droit aux conclusions en annulation de congé formulées par les locataires et déboute les parties de toutes autres conclusions. Le 20 juillet 2007, la bailleresse a saisi le Tribunal concluant principalement à ce que les congés donnés le 31 janvier 2007 soient déclarés valables et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée. Subsidiairement, elle a conclu à ce qu'une unique prolongation de bail d'une durée maximale de 18 mois soit accordée à partir du 1<sup>er</sup> juin 2007, et que le loyer de l'appartement soit porté à 3'100 fr. et celui du garage à 200 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 27 septembre 2007, les époux X\_\_\_\_\_ ont déclaré avoir trouvé un appartement pour se reloger au chemin \_\_\_\_\_ mais y avoir renoncé car celui-ci est trop petit pour contenir l'ensemble de leurs meubles. A plusieurs reprises, Y\_\_\_\_\_ leur a proposé un échange d'appartements mais les locataires ont indiqué vouloir d'abord le visiter pour savoir s'il était à leur goût et ont dit refuser une sous-location. Finalement, ils ont admis vouloir rester dans l'appartement jusqu'en 2010, date à laquelle ils quitteront la Suisse puisque Monsieur X\_\_\_\_\_ va prendre sa retraite. Ils ont également dit qu'un déménagement leur occasionnerait du temps et des frais, notamment pour la décoration de l'appartement.

Par réponse du 22 octobre 2007, les locataires ont conclu principalement à ce que les résiliations soient annulées. Subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'une prolongation de bail de 4 ans échéant au 31 mai 2011 leur soit accordée, et qu'ils soient autorisés à quitter en tout temps l'appartement, moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

Le 31 janvier 2008, le Tribunal a rendu le jugement dont est appel. En substance, le Tribunal a considéré que les congés notifiés par Y\_\_\_\_\_ n'étaient pas abusifs puisqu'ils remplissaient les conditions de l'art. 271a al. 2 let. a CO; au vu des

---

circonstances, une unique prolongation d'une année paraissait adéquate. Pour le surplus, le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions.

- L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. L'appel principal et l'appel incident sont recevables pour avoir été déposés selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC),

2. Les appelants soutiennent que les congés notifiés par l'intimée contreviennent aux règles de la bonne foi et doivent donc être annulés.

**2.1** Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, la protection accordée par cette disposition 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 (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 120 II 105 consid. 3a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 III 105 consid. 3/b/bb). Enfin, le Tribunal fédéral a admis que n'était pas abusive la résiliation donnée en vue de vendre l'objet loué, vide de ses occupants (SJ 2003 I 261 consid. 2.3). C'est au locataire de démontrer que le congé contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier s'il soutient que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c).

Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si, notamment, le bailleur a succombé dans une large mesure ou si une transaction judiciaire a été conclue. Peu importe l'objet de la procédure, pour autant que cette procédure soit en relation avec le bail. Cette dernière condition doit être interprétée largement (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 746, n. 5.5.2). Le locataire n'est pas tenu de démontrer un lien de causalité entre la procédure et la résiliation. Le congé est toujours réputé abusif tant que dure le procès, même si le bailleur donne le congé de bonne foi.

**2.2** En l'espèce, les congés litigieux ont été donnés le 31 janvier 2007 par Y\_\_\_\_\_ pour l'appartement et le garage tandis qu'une procédure judiciaire a pris fin entre l'ancien propriétaire et les locataires le 29 mai 2006 concernant une majoration de loyer du garage.

Les congés ont été donnés moins d'une année après la fin de la procédure. On peut également considérer que ladite procédure était en relation avec le bail de l'appartement puisque cette notion ne doit pas être interprétée de manière restrictive.

Dès lors, les résiliations litigieuses doivent, en principe, être considérées comme abusives - et donc être annulées - puisqu'elles ont été données pendant la période de protection de trois ans prévues à l'art. 271a al. 1 let. e CO.

**2.2.1** Toutefois, le législateur fédéral a permis au bailleur de renverser la présomption d'abus, instituée par l'art. 271a al. 1 let. e CO, dans les six cas mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. Il en va notamment ainsi lorsque le congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO) (LACHAT, *op. cit.*, p. 747, n. 5.5.4). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 118 II 50 consid. 3c et d). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. Les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance. Par exemple, on ne retiendra pas un besoin personnel urgent lorsqu'un proche du propriétaire entend utiliser le logement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (ATF 118 II 50, consid. 3d, p. 55, JT 1993 I 290, 294-295). Selon la jurisprudence, basée sur l'interprétation historique des art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, le besoin légitime du propriétaire l'emporte toutefois, en principe, sur l'intérêt du locataire. De plus, le seul fait d'acquérir un bâtiment occupé par

un ou plusieurs locataires ne saurait conduire à nier par principe l'existence du besoin du nouveau propriétaire, sauf à ignorer les art. 261 al. 2 CO et 271a al. 3 let. a CO, notamment. Au demeurant, la relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur fait obstacle à l'annulation du congé, il n'exclut pas toute prolongation du bail (cf. art. 272 al. 2 let. d CO; ATF 118 II 50, consid. 4 p. 58, JT 1993 I 290, 297).

Le fardeau de la preuve du besoin propre incombe au bailleur. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (WEBER, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 4<sup>ème</sup> éd., n. 30a ad art. 271/271a CO; HIGI, Commentaire zurichois, n. 204 ad art. 271a CO).

**2.2.2** Selon le jugement attaqué, la bailleuse a démontré, d'une part, qu'elle avait respecté les délais quant à la résiliation des baux et, d'autre part, qu'elle avait acquis l'appartement pour se rapprocher de son lieu de travail et pour pouvoir se rendre fréquemment, entre ses périodes de travail, à son domicile auprès de son fils. Les juges ont admis que l'intimée ne pourrait se rendre, à plusieurs reprises en cours de journée, à son domicile que si ce dernier est situé à proximité immédiate de son lieu de travail, ce qui n'est pas le cas de son domicile actuel puisqu'elle doit, pour pouvoir l'atteindre, emprunter un véhicule ou effectuer un trajet à pied d'environ une demi-heure aller-retour.

De plus, ayant acheté cet appartement en vue d'y habiter rapidement et ayant résilié les baux seulement neuf jours après son achat, la volonté de la bailleuse de s'installer dans cet appartement n'apparaît pas comme un simple projet, mais comme une réalité traduisant un besoin à la fois sérieux, actuel et concret, justifiant une résiliation pendant la période de protection de l'art. 271a l. 1 let. e CO.

Les critiques des appelants au sujet de la réalité du besoin allégué par la nouvelle propriétaire de l'immeuble manquent singulièrement de substance. En particulier, les appelants ont soutenu que l'attitude de l'intimée était contradictoire: en effet, ils estiment que compte tenu de son activité professionnelle intense, ils voient difficilement de quelle manière elle pourrait se rendre plusieurs fois chez elle durant la journée pour s'occuper de son fils. En l'espèce, l'intimée peut bénéficier de plusieurs pauses de 30 minutes au maximum durant ses journées de travail. Or, pour se rendre à son domicile actuel, l'intimée doit déjà compter environ 30 minutes de trajet, ce qui rend les aller-retour à son domicile inutiles. De surcroît, il est légitime, de la part d'une mère active ayant un enfant en bas âge, de vouloir rapprocher son domicile de son lieu de travail afin de pouvoir concilier sa vie professionnelle avec sa vie de famille, en se rendant à son domicile au cours de la journée pour voir son enfant. Même si la bailleuse ne se trouve pas dans un état de contrainte, son besoin est

sérieux, concret et actuel. Une telle situation n'est donc pas comparable à la situation d'un proche du propriétaire cherchant uniquement à disposer d'une vue dégagée ou de davantage d'ensoleillement (cf. ATF 118 II 50 consid. 3d, p. 55, JT 1993 I 290, 294-295, précité).

**2.2.3** Dans ces conditions, il a été prouvé que l'on ne pouvait plus attendre de la bailleuse qu'elle renonce à l'usage de l'objet loué. Dès lors, les conditions du besoin actuel, sérieux et concret de la bailleuse ont été démontrées.

**2.3** En conclusion, la validité des congés donnés le 31 janvier 2007 doit être confirmée.

- 3.** Subsidiairement, les appelants estiment que la prolongation unique d'une année accordée par le Tribunal ne tient pas compte des circonstances de l'espèce et concluent à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

**3.1.** Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), 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 (d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b).

Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Comme le juge de la prolongation du bail dispose d'un large pouvoir d'appréciation, les juridictions supérieures ne reverront sa décision qu'avec retenue. En effet, le juge n'excède son pouvoir d'appréciation que s'il omet de prendre en considération certains motifs pour ou contre la prolongation de bail, ou s'il attache une importance démesurée à des considérations secondaires (LACHAT, op. cit., p. 784-785, n. 4.7). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé (ATF 116 II 446 cons.

3a). La jurisprudence précise encore que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail; elles ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 cons. 3a).

**3.2** En l'espèce, les appelants démontrent avoir entrepris des recherches afin de trouver un appartement de remplacement. Toutefois, il ressort de la procédure que ces démarches ne l'ont été que pour appuyer leur demande en prolongation de bail. En effet, ils n'auraient effectué qu'une seule demande aux régies de la place le 27 mai 2007, soit cinq jours avant l'échéance du bail. Dans cette demande, ils ont exagérément restreint l'objet de leurs recherches au niveau du montant du loyer et du quartier convoité. De surcroît, ils ont refusé d'emménager dans un appartement situé au chemin \_\_\_\_\_, sous prétexte que celui-ci n'était pas suffisamment grand pour y installer l'ensemble de leurs meubles. De plus, lors de la comparution personnelle du 27 septembre 2007, les appelants n'ont même pas cherché à cacher leur réelle intention puisqu'ils ont déclaré ne pas vouloir déménager avant de quitter définitivement la Suisse en 2011 afin d'éviter des frais de déménagement et de décoration.

Au vu de la crise immobilière qui sévit à Genève, il est certain que la recherche d'un nouvel appartement ne va pas être facile. Toutefois, les appelants ne se trouvent pas dans situation familiale et financière rendant leurs recherches plus compliquées que pour d'autres personnes. En effet, il ressort de la procédure que la situation financière des appelants est relativement aisée et qu'ils habitent seuls dans l'appartement. On ne peut également pas perdre de vue que les appelants ont refusé une offre de relogement par l'intimée dans des locaux relativement comparables. Cette offre en cours de procédure ainsi que le refus de l'appartement du chemin \_\_\_\_\_ sont à prendre en considération, en défaveur des locataires. Ces choix opérés en pleine connaissance de cause ne sauraient justifier une prolongation de bail plus longue que celle accordée par le Tribunal.

**3.3** L'ensemble de ces circonstances conduit à la confirmation de la décision entreprise, soit à l'octroi d'une unique prolongation des baux d'une année jusqu'au 31 mai 2008. Il en va de même s'agissant des termes et des délais légaux de résiliation des baux qui pourront être résiliés moyennant le respect d'un délai d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois tel que sollicité par les locataires.

- 4.** Sur appel incident, l'intimée reproche au Tribunal d'avoir renoncé à procéder à une adaptation du montant du loyer de l'appartement et du garage durant la

période de prolongation du bail au motif qu'elle n'aurait pas produit l'ensemble des pièces requises pour effectuer un calcul de rendement.

**4.1.** Selon l'art. 298 al. 1 LPC, en cas d'appel d'une des parties, les autres peuvent interjeter appel dans le délai imparti pour répondre à l'appel principal. Il n'y a appel incident que si l'intimé conclut à la modification du dispositif du jugement en ce qui le concerne (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 7 ad art. 298).

En l'espèce, dans son mémoire de réponse à l'appel du 10 avril 2008, l'intimée a pris des conclusions tendant à l'annulation du point 4 du dispositif du jugement. Elle a formé appel incident, en ce sens qu'elle n'a pas conclu à la confirmation du jugement et a sollicité une adaptation de loyer pour l'appartement et le garage durant la période de prolongation du bail.

**4.2** En cas de prolongation judiciaire du contrat de bail en application des art. 272 à 272b CO, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation (art. 272c al. 1 CO). L'adaptation du loyer doit avoir lieu en respectant les règles relatives à la fixation du loyer, soit les art. 269 et 269a CO (LACHAT, Commentaire romand, n. 3 ad art. 272c).

En application de l'art. 272c al. 1 CO, l'appelante conclut à ce que le loyer de l'appartement soit augmenté à 3'100 fr. et le loyer du garage à 200 fr. à compter du 1<sup>er</sup> juin 2007 et ce, pendant la durée de la prolongation au motif du rendement insuffisant de la chose louée. Ce rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 consid. 6a). L'intimée n'a toutefois pas produit en première instance ou en appel les documents permettant d'établir un calcul de rendement sur les baux litigieux. En effet, à ce titre, il est nécessaire de produire des pièces probantes pour déterminer avec précision le montant des fonds propres investis et les charges immobilières (soit les charges financières, les charges courantes et les charges d'entretien) que supporte le bailleur, ce qui n'a pas été fait en l'espèce (ATF 4C.323/2001 du 9 avril 2002, consid. 3a in SJ 2002 I 434 ss.; LACHAT, Le bail à loyer, p. 425 ss, n. 1.6 ss). De surcroît, il sied de préciser que l'intimée n'a pas allégué avec précision le calcul de rendement pour l'appartement ou le garage dans ses écritures.

Dans ces conditions, l'absence de pièces empêche la Chambre d'appel de procéder au calcul de rendement.

**4.3** Par conséquent, faute de pièces probantes, les loyers acquittés par les intimés ne pourront pas être adaptés pendant la durée de la prolongation du bail et resteront inchangés.

Au vu de ce qui précède, l'appel incident doit également être rejeté.

5. Vu l'issue de la procédure, un émolument sera mis à charge de chacune des parties, dont les appels sont rejetés (art. 447 al. 2 LPC). Il n'est pas alloué de dépens (art. 447 al. 2 LPC).
6. Au vu des conclusions prises devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève à 94'420 fr., soit l'addition de 87'712 fr. et de 6'708 fr. (art. 51 LTF). Le montant de 87'712 fr. correspond au solde de loyer pendant la prolongation réclamée par les appelants à compter du prononcé du présent arrêt (in casu, prolongation sollicitée pour les baux de l'appartement et du garage jusqu'au 31 mai 2011: 2'571 fr. + 170 fr. multipliés par 32 mois) (DONZALLAZ, Commentaire sur la loi sur le Tribunal fédéral, 2008, ad. art. 51 LTF, p. 609, n. 1472). Quant au montant de 6'708 fr., il correspond à la différence entre les loyers demandés par l'appelante sur appel incident (3'100 fr. pour l'appartement et 200 fr. pour le garage) et ceux retenus par le Tribunal (2'571 fr. et 170 fr.) multipliée par douze mois (soit la durée de la prolongation octroyée aux locataires). La valeur litigieuse est donc supérieure à 15'000 fr. (art. 51 et 74 al. 1 let. a LTF).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel principal interjeté par les époux X\_\_\_\_\_ et l'appel incident interjeté par Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/152/2008 rendu le 31 janvier 2008 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5709/2007-4-B.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Condamne les époux X\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, ainsi qu'Y\_\_\_\_\_ à verser chacun à l'Etat un émolument de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Pierre CURTIN, juges; Messieurs Olivier LUTZ et Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

**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 à 15'000 fr.*