

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1052/2015

ACJC/285/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 13 MARS 2017**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**, p.a. C\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juin 2016, comparant tous deux par Me Maud VOLPER, avocate, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Monsieur D\_\_\_\_\_ et Madame E\_\_\_\_\_**, domiciliés F\_\_\_\_\_ Genève, intimés, comparant tous deux par Me Vincent SPIRA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.03.2017.

---

### **EN FAIT**

- A. Par jugement du 24 juin 2016, expédié pour notification aux parties le 19 juillet 2016, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, par avis officiels du 23 décembre 2014 pour le 30 juin 2015, portant sur l'appartement de 5 pièces n° 12 situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis F\_\_\_\_\_, ainsi que sur les deux parkings n° 114 et 117 situés au 1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a acquis la conviction que le motif invoqué par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à l'appui des résiliations des baux de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, soit le besoin de loger les époux G\_\_\_\_\_ dans l'appartement considéré, n'était qu'un prétexte. Il était en effet ressorti de l'instruction de la cause que le motif réel des congés résidait dans l'incident survenu le 3 juillet 2013 entre les locataires et H\_\_\_\_\_ et dans le désir des bailleurs de mettre fin aux relations contractuelles les liant à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ qui ne s'étaient pas montrés dignes de la faveur qui leur avait été accordée par la famille H\_\_\_\_\_.

- B. a. Par acte expédié le 7 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que les congés soient déclarés valables et à ce qu'une unique prolongation de bail d'une année, échéant le 30 juin 2016, soit accordée à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_.

Ils font valoir une violation du droit ensuite d'une application erronée de l'art. 271 CO par les premiers juges. Ils estiment que l'instruction du dossier a rendu plus que vraisemblable la réalité du motif des congés, à savoir le souhait du propriétaire majoritaire de mettre le logement à disposition d'une proche, soit la belle-sœur de son fils, motif qui ne saurait être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi.

Ils estiment également que les premiers juges ne peuvent être suivis quant à leur conviction que le réel motif de la résiliation du bail des époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ réside dans l'incident qui s'est produit en date du 3 juillet 2013, d'une part, en raison du temps écoulé entre ledit incident et la résiliation du bail et, d'autre part, du fait que le ressenti de I\_\_\_\_\_ à l'égard des filles de son ami, feu J\_\_\_\_\_, ne provient que de l'attitude de ces dernières qui n'ont pas respecté le caractère provisoire de la location des appartements sis au F\_\_\_\_\_ en ne les restituant pas une fois la construction de leur logement à K\_\_\_\_\_ terminée et non de l'incident susmentionné.

En sus, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ font grief au Tribunal d'avoir versé dans l'arbitraire en retenant tout d'abord que l'incident du 3 juillet 2013 était le réel motif des

résiliations et deuxièmement, en accordant une plus grande force probante aux témoignages de L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_.

Sur la question de la prolongation du bail, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ indiquent que D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ n'ont entrepris aucune recherche de logement, qu'ils sont propriétaires d'un appartement de 6 pièces à Genève, dont ils n'ont d'ailleurs pas résilié le contrat de bail des locataires qui l'occupent et qu'une longue prolongation du bail ne se justifie pas au regard de la situation personnelle, familiale ou financière des locataires, rappelant la jurisprudence de la Cour de céans selon laquelle en cas de situation financière favorable des locataires, l'argument de la pénurie de logement n'est pas pertinent.

**b.** Dans leur mémoire-réponse du 12 octobre 2016, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont conclu, principalement, à la confirmation du jugement querellé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016.

Selon eux, le peu d'empressement des bailleurs à énoncer le motif des congés, l'absence d'accord entre les parties sur le caractère provisoire du bail, la chronologie des événements et la dissimulation volontaire de l'emménagement de la famille G\_\_\_\_\_ dans un nouveau logement non loin de l'appartement litigieux depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2015, démontrent que le besoin de loger les époux G\_\_\_\_\_ n'est qu'un prétexte pour cacher le motif réel des résiliations qui réside dans l'incident du 3 juillet 2013.

Par ailleurs, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ estiment que les faits ont été soigneusement établis par le Tribunal et que l'appréciation des preuves ne souffre d'aucune critique.

S'agissant de la prolongation du bail, ils font valoir qu'au vu notamment du courrier des bailleurs du 13 juin 2013, ils pensaient légitimement disposer d'un bail d'au moins dix ans, qu'avec leurs deux enfants de 2 et 5 ans, ils sont particulièrement attachés au quartier et à leurs voisins avec qui ils entretiennent de très bonnes relations, que l'un des enfants fréquente une école située à N\_\_\_\_\_ et que les deux enfants pratiquent également des activités extrascolaires dans le quartier, qu'enfin, l'appartement dont ils sont propriétaires à O\_\_\_\_\_ est actuellement loué à une mère de famille avec deux enfants scolarisés dans le quartier, de sorte qu'il leur est impossible de prévoir avec certitude le moment où ils pourront le récupérer. D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ relèvent encore qu'aucun intérêt valable des bailleurs ne peut leur être opposé, les époux G\_\_\_\_\_ ayant trouvé un logement et que même si la Cour parvenait à la conclusion qu'ils avaient besoin du logement litigieux, ce besoin pourrait être satisfait d'une autre manière, vu le nombre important d'immeubles locatifs dont I\_\_\_\_\_ est propriétaire, en son nom ou par l'intermédiaire de sociétés.

---

c. Les parties ont été informées le 11 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer.

C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. En date du 13 juin 2013, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer avec D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ portant sur un appartement de 5 pièces n° 12 situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis F\_\_\_\_\_.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 21'036 fr., correspondant au loyer maximum autorisé par le Conseil d'Etat lors de la conclusion du bail. La durée du contrôle de l'Etat était de dix ans dès l'année 2013.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, soit du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 30 juin 2014, renouvelable ensuite tacitement d'année en année mais prenant fin en tout état le 30 juin 2023 au plus tard, sans reconduction possible au-delà de cette date. En application de l'art. 1<sup>er</sup> des Règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, faisant partie intégrante du contrat de bail, les bailleurs s'engageaient d'ores et déjà à renouveler le bail pour deux périodes d'une année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont également conclu deux autres contrats de bail à loyer avec D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ portant sur les places de stationnement n° 114 et 117 situées au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble susmentionné. Le loyer mensuel a été fixé à 200 fr. pour chacun des emplacements de stationnement.

b. Les contrats de bail à loyer précités ont été conclus dans un contexte de relations amicales entre I\_\_\_\_\_, associé-gérant de B\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, père de E\_\_\_\_\_.

En raison de la longue amitié existant entre J\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, ce dernier a attribué les deux appartements situés au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble susmentionné à E\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_, filles de J\_\_\_\_\_.

c. E\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_ ont ultérieurement toutes deux acquis un appartement dans le même immeuble sis chemin de K\_\_\_\_\_ à O\_\_\_\_\_.

d. Dès les premières discussions relatives à la location de l'appartement situé F\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ avait été informé que E\_\_\_\_\_ avait signé une promesse d'achat-vente en mars 2012 pour l'appartement précité, alors en construction, que la date de la fin des travaux était encore inconnue et que, partant, E\_\_\_\_\_ ne savait pas encore à quelle date elle pourrait s'y installer.

e. Sur demande de I\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ se sont engagés, par courrier du 13 juin 2013, dont un premier projet avait été soumis au bailleur le 8 avril 2013,

"à accepter les augmentations de loyer qui seraient requises dans l'avenir, cas échéant à libérer l'appartement dans les meilleurs délais" et à le "tenir dûment informé s'agissant de [leur] appartement de O\_\_\_\_\_ (actuellement en construction), dès [qu'ils pourraient] projeter d'y emménager, cas échéant dès [qu'ils seraient] en mesure de le mettre en location".

**f.** Par courriel du 3 juillet 2013, H\_\_\_\_\_, épouse de I\_\_\_\_\_, a fait part à E\_\_\_\_\_ de l'incident survenu le jour-même avec D\_\_\_\_\_, qui s'était montré désagréable lorsqu'elle s'était rendue à l'improviste dans leur appartement pour procéder avec un architecte à une visite de contrôle des sanitaires. Dans la mesure où ce n'était pas la première fois qu'il se montrait discourtois envers des collaborateurs de la régie et le concierge de l'immeuble, elle considérait que "cela ne [commençait] pas très bien et [laissait] mal augurer pour l'avenir". Elle a saisi l'occasion de rappeler à E\_\_\_\_\_ ainsi qu'à son époux qu'ils avaient bénéficié d'une faveur en se voyant octroyer un appartement "dans cet immeuble convoité par tant de jeunes couples de [leurs] amis, alors [qu'eux-mêmes étaient] propriétaires d'un appartement en cours de construction", et a fini par suggérer qu'une fois leur appartement terminé, ils devraient s'y installer.

**g.** E\_\_\_\_\_ a présenté ses excuses pour l'incident précité à H\_\_\_\_\_ par courriel du 5 juillet 2013, expliquant que son mari se trouvait en retard pour se rendre à son travail et qu'il s'agissait d'un malentendu.

**h.** H\_\_\_\_\_ lui a répondu qu'elle avait été très mal reçue par D\_\_\_\_\_ qui s'était montré arrogant à son endroit et a conclu son courriel en exprimant son souhait de ne pas avoir à regretter de lui avoir attribué l'appartement litigieux plutôt qu'à un couple d'amis très proches de son fils Q\_\_\_\_\_, qui souhaitait vivement s'y installer avec ses enfants.

**i.** A la fin du printemps 2014, alors atteint d'un cancer, J\_\_\_\_\_ a entrepris des démarches afin de permettre à son épouse, R\_\_\_\_\_, d'acquérir un appartement dans lequel elle pourrait s'établir après son décès. Dans ce contexte, en date du 4 juin 2014, Q\_\_\_\_\_, fils de I\_\_\_\_\_, a adressé un courrier électronique à L\_\_\_\_\_, fils de J\_\_\_\_\_ et frère de E\_\_\_\_\_, contenant les plans de trois appartements susceptibles de convenir à sa mère. I\_\_\_\_\_ devait ensuite faire visiter personnellement à J\_\_\_\_\_ l'appartement choisi le lendemain ou le surlendemain.

**j.** Par courriel du 2 juillet 2014, Q\_\_\_\_\_ a transmis à L\_\_\_\_\_ plusieurs documents ainsi que le prix d'un appartement qui avait fait l'objet d'une discussion entre leurs pères respectifs. Le lendemain, sur demande de L\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_ lui a également transmis le plan de vente de l'appartement approuvé par l'Office cantonal du logement et une estimation du montant des charges mensuelles selon le budget prévisionnel établi par la régie.

---

**k.** Bien qu'un crédit hypothécaire avait été contracté par les époux R\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ pour financer l'acquisition de l'appartement, la transaction immobilière n'a jamais été menée à terme.

**l.** Une fois la construction de l'appartement sis chemin de K\_\_\_\_\_ à O\_\_\_\_\_ terminée, E\_\_\_\_\_ l'a mis en location et a conclu un contrat de bail à loyer en date du 7 août 2014, contrat prévu pour une durée initiale de deux ans, soit du 1<sup>er</sup> août 2014 au 31 juillet 2016, renouvelable ultérieurement d'année en année.

**m.** J\_\_\_\_\_ est décédé en date du \_\_\_\_\_ 2014.

**n.** Par avis officiels du 23 décembre 2014, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont résilié les contrats de bail portant sur l'appartement de 5 pièces n° 12 au 1<sup>er</sup> étage et sur les deux places de stationnement n° 114 et 117 au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis F\_\_\_\_\_, pour le 30 juin 2015.

**o.** Aucun motif de congé n'a alors été communiqué aux locataires.

**p.** E\_\_\_\_\_ a demandé la motivation du congé par courrier du 9 janvier 2015. Elle a reçu une réponse par courrier du 21 janvier 2015, lui indiquant que les congés étaient motivés par le besoin personnel du propriétaire pour l'un de ses proches.

Cette motivation a été complétée par courrier du conseil des bailleurs en date du 20 mars 2015, précisant que les proches dont il était question étaient S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, respectivement beau-frère et belle-sœur de Q\_\_\_\_\_.

**q.** D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont contesté en temps utile les congés par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la conciliation s'étant soldée par un échec en date du 24 mars 2016.

**r.** D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont porté les causes devant le Tribunal le 8 mai 2015, concluant à l'annulation des congés, subsidiairement, à la prolongation des baux pour une durée de quatre ans à compter du 30 juin 2015, soutenant que le motif invoqué par les bailleurs n'était qu'un prétexte et qu'en réalité, les baux avaient été résiliés en guise de représailles à l'incident survenu en date du 3 juillet 2013.

**s.** Les trois causes ont été jointes en date du 20 mai 2015 sous le numéro C/1052/2015.

**t.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont répondu en date du 22 juin 2015, concluant à la validation des résiliations susmentionnées et à ce qu'une unique prolongation de bail d'une année soit accordée aux locataires.

**u.** Interrogés par le Tribunal, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont déclaré avoir des revenus mensuels à hauteur d'environ 15'000 fr. brut. Cette dernière a également exposé que l'appartement dont ils étaient propriétaires au chemin de K\_\_\_\_\_ avait été

---

acquis alors que son père, malade, souhaitait la mettre à l'abri, ainsi que sa sœur, en cas de problème. Elle a ajouté avoir pris contact avec I\_\_\_\_\_ alors que la promesse d'achat-vente pour l'appartement précité avait déjà été signée, ce dont ce dernier avait été informé, et qu'elle-même et son époux n'avaient pas encore prévu d'emménager dans ledit logement. En tous les cas, leur installation au F\_\_\_\_\_ n'avait jamais revêtu un caractère provisoire.

Malgré l'incident du 3 juillet 2013 qui avait suscité l'énerverment de H\_\_\_\_\_, la situation ne s'était pas détériorée au point d'envisager de s'établir à K\_\_\_\_\_. Les choses s'étaient dégradées lorsque E\_\_\_\_\_ avait appris, au cours de l'été 2014, que I\_\_\_\_\_ refusait de vendre un appartement à sa mère, R\_\_\_\_\_, tant qu'elle-même ne quitterait pas l'appartement de F\_\_\_\_\_. E\_\_\_\_\_ avait alors appelé I\_\_\_\_\_ pour avoir des éclaircissements sur le lien opéré par lui entre ces deux sujets. Ce dernier lui avait alors répondu que ce n'était pas du chantage, mais que la seule personne en qui il avait confiance dans la famille était son père J\_\_\_\_\_. Lors de cette entretien, E\_\_\_\_\_ l'avait informé qu'elle envisageait de louer son appartement situé au chemin de K\_\_\_\_\_ bien qu'aucun contrat de bail à loyer n'avait alors été conclu. I\_\_\_\_\_ lui avait alors répondu que c'était une bêtise car après avoir loué un appartement, on ne pouvait jamais le récupérer. Il lui avait également précisé qu'il voulait connaître la date de son départ de l'appartement de F\_\_\_\_\_, indépendamment de la mise en location du logement de K\_\_\_\_\_, afin de pouvoir finaliser la vente de l'appartement à ses parents. E\_\_\_\_\_ lui a fait part de son accord pour discuter de son départ au retour de I\_\_\_\_\_ à Genève aux alentours du 10 août 2014. Toutefois, cette discussion n'a jamais eu lieu en raison du décès de J\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ 2014. Par la suite, I\_\_\_\_\_ n'est jamais revenu sur le sujet, mais a finalement refusé de vendre un appartement à R\_\_\_\_\_ sans même avoir tenté de trouver une solution quant au départ de E\_\_\_\_\_ de l'appartement litigieux.

I\_\_\_\_\_ a également été interrogé par le Tribunal. Il a déclaré être propriétaire des deux tiers des appartements de l'immeuble sis F\_\_\_\_\_, en son nom ou par le biais de diverses sociétés. Selon lui, l'immeuble situé au F\_\_\_\_\_ pourrait presque être considéré comme luxueux et était l'un des plus beaux de son parc immobilier. De son point de vue, la location de l'appartement litigieux à E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ avait toujours revêtu un caractère provisoire en attendant la fin de la construction de l'appartement situé à K\_\_\_\_\_ et il n'avait jamais été question que celui-ci soit mis en location.

I\_\_\_\_\_ a également déclaré que le congé avait été donné car l'appartement figurait parmi l'un des moins chers de l'immeuble, car les locataires étaient propriétaires d'un autre bien immobilier et enfin, parce que ceux-ci étaient parents de deux enfants alors que la sœur de la locataire, P\_\_\_\_\_ et son époux en avaient trois. L'incident du 3 juillet 2013 ne constituait pas le motif de la résiliation, bien

que celui-ci l'avait tout de même surpris, car la lettre d'excuses de E\_\_\_\_\_ avait clos le sujet tant pour lui que pour son épouse.

Sur son refus de vendre un appartement à R\_\_\_\_\_, il a expliqué avoir fait visiter le logement à J\_\_\_\_\_, ce contre la volonté de l'épouse de celui-ci qui ne voulait pas l'acquérir, précisant encore qu'il l'aurait effectivement vendu à son ami d'enfance, à qui il n'aurait rien refusé, mais non à l'épouse de celui-ci. Ensuite du décès de son mari, cette dernière l'avait contacté pour finaliser la vente de l'appartement mais il avait refusé, lui proposant en échange de le lui louer pour une période de cinq à dix ans, ce qu'elle n'avait pas accepté. A cette occasion, il lui avait demandé ce qu'il en était du départ de ses filles à K\_\_\_\_\_ et elle lui avait répondu que ce départ n'était pas d'actualité.

v. Six témoins ont été entendus par le Tribunal lors des audiences des 9 octobre 2015 et 29 janvier 2016.

T\_\_\_\_\_ a déclaré qu'après son retour du \_\_\_\_\_, en 2012, son époux et elle-même s'étaient retrouvés dans une situation "épouvantable", raison pour laquelle elle s'était adressée à sa sœur et son beau-frère, Q\_\_\_\_\_, qui en avait lui-même parlé à son père I\_\_\_\_\_, pour qu'ils lui trouvent un appartement. Malgré son salaire de 2'000 fr. par mois et l'absence de revenu de son mari, elle souhaitait un appartement spacieux pour fonder une famille et recevoir également des parents du \_\_\_\_\_. Avant le départ de la famille G\_\_\_\_\_ pour l'Afrique, Q\_\_\_\_\_ lui avait parlé de la possibilité de louer un appartement dans l'immeuble sis F\_\_\_\_\_ pour lequel le rapport qualité-prix était imbattable. A son retour, elle a indiqué à la famille H\_\_\_\_\_ qu'elle recherchait un grand appartement à bas prix et qu'elle voulait spécifiquement l'appartement occupé par E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ car il était suffisamment spacieux, bien qu'elle ne l'ait vu que sur plan. Q\_\_\_\_\_ lui avait bien proposé d'autres appartements mais pour diverses raisons, ceux-ci n'avaient pas convenu. Q\_\_\_\_\_ lui avait dit que le seul grand appartement à bas prix était celui de E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, qu'il n'était pas libre mais pourrait se libérer vu la situation dans laquelle elle se trouvait. Cette discussion s'est tenue à la fin de l'année 2014.

Q\_\_\_\_\_ a expliqué qu'avant le départ des époux G\_\_\_\_\_ pour l'Afrique, il leur avait offert la possibilité de louer un appartement à un prix modéré sis F\_\_\_\_\_ afin de les dissuader de partir, sans succès toutefois. A l'automne 2014, T\_\_\_\_\_ avait finalement parlé à sa sœur de sa situation difficile et confirmé son vœu d'obtenir l'appartement de ses rêves qui lui avait été promis en 2012. Le choix s'était alors porté sur l'appartement litigieux qui était le moins cher de l'immeuble.

Il avait été informé par son père que la location à E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ n'était que provisoire et qu'après le départ des précités, il pourrait y loger les époux G\_\_\_\_\_.

---

Concernant l'incident du 3 juillet 2013, il en avait eu connaissance car il avait reçu les copies des courriels échangés en sa qualité de gérant du parc immobilier, mais n'y avait accordé aucune importance.

Quelques semaines avant le décès de J\_\_\_\_\_, il avait informé L\_\_\_\_\_ que son père s'estimait trompé par ses deux sœurs et que celles-ci devraient honorer leur promesse de quitter les appartements sis F\_\_\_\_\_ avant d'envisager la vente d'un appartement à leur mère.

L\_\_\_\_\_ a déclaré avoir eu plusieurs échanges tant avec Q\_\_\_\_\_ que I\_\_\_\_\_ s'agissant de E\_\_\_\_\_, sans jamais que P\_\_\_\_\_ ne soit concernée. L'incident du 3 juillet 2013 lui avait été relaté par I\_\_\_\_\_ lui-même, qui lui avait indiqué que son épouse était très fâchée et qu'il souhaitait donc que E\_\_\_\_\_ et sa famille quittent l'appartement dans un délai de deux ans, précisant qu'il souhaitait qu'ils partent dès que l'appartement sis chemin de K\_\_\_\_\_ serait disponible.

Au début de l'été 2014, I\_\_\_\_\_ avait pris contact avec lui au sujet de la vente de l'appartement à sa mère, lui spécifiant que cette vente n'aurait pas lieu sans le départ de E\_\_\_\_\_ de l'appartement litigieux et qu'au vu de la santé de son père, c'était à lui de faire le nécessaire pour obtenir ce départ. Un projet d'acte de vente de l'appartement avait déjà été rédigé par le notaire de I\_\_\_\_\_, il ne manquait plus que la question du choix de la place de stationnement pour finaliser la vente. Rendez-vous devait d'ailleurs être pris chez le notaire au retour de I\_\_\_\_\_ à Genève. Deux semaines après le décès de J\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ avait à nouveau affirmé que E\_\_\_\_\_ devait partir pour qu'un appartement soit vendu à sa mère.

Enfin, il n'avait eu connaissance de la volonté des bailleurs de louer l'appartement litigieux aux époux G\_\_\_\_\_ que bien après le début de la procédure, Q\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ n'ayant jamais invoqué d'autre motif de congé que le fait qu'il ne voulaient plus que D\_\_\_\_\_, et par voie de conséquence E\_\_\_\_\_, y habitent. Ils n'avaient jamais fait mention de la nécessité de loger des proches.

R\_\_\_\_\_ a déclaré avoir eu une conversation avec I\_\_\_\_\_, lors de laquelle elle lui avait fait part de son incompréhension quant au lien fait par ce dernier entre l'achat d'un appartement pour elle-même et le départ de ses filles de l'immeuble sis F\_\_\_\_\_, estimant qu'il ne s'agissait en réalité que d'un prétexte. Elle l'avait ensuite interrogé une dernière fois sur son accord ou son refus de lui vendre un appartement. Il lui avait alors répondu que ses filles devaient partir. Après lui avoir raccroché au nez, ils ne s'étaient plus parlé. Lors de cet entretien, il n'avait pas été fait mention du besoin de loger les époux G\_\_\_\_\_.

M\_\_\_\_\_, oncle de E\_\_\_\_\_, a déclaré que dans le courant du mois de septembre 2014, il s'était entretenu avec I\_\_\_\_\_, qui lui avait fait part de son mécontentement à l'égard de sa nièce en raison du non-respect par cette dernière de son engagement de quitter à terme son appartement. Il ressortait clairement de

cette discussion que le comportement de E\_\_\_\_\_ était la cause du refus de I\_\_\_\_\_ de vendre un appartement à R\_\_\_\_\_.

H\_\_\_\_\_ a déclaré que le courriel d'excuses de E\_\_\_\_\_ avait clos l'incident du 3 juillet 2013. Elle a ajouté qu'elle était opposée à la location de l'appartement aux filles de J\_\_\_\_\_, du fait qu'elles étaient déjà propriétaires d'un bien et qu'elle était persuadée qu'elles ne quitteraient pas l'immeuble sis F\_\_\_\_\_ une fois les travaux dans leur appartement sis chemin de K\_\_\_\_\_ achevés. Elle était également opposée à la vente de l'appartement à R\_\_\_\_\_ car il s'agissait de l'un des deux derniers logements qu'elle avait elle-même dessinés et qu'elle voulait conserver. S'agissant des époux G\_\_\_\_\_, il lui semblait juste qu'ils puissent louer l'appartement litigieux car ils n'avaient pas de logement ni des moyens financiers comparables à ceux de E\_\_\_\_\_ et de son mari. Enfin, elle ne savait pas pourquoi seul le contrat de bail de E\_\_\_\_\_ avait été résilié mais que logiquement, celui de P\_\_\_\_\_ aurait également dû être dénoncé.

w. A l'issue de l'audience du Tribunal du 29 janvier 2016, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a ensuite été gardée à juger.

x. Il ressort des registres de l'Office cantonal de la population et des migrations que depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2015, T\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ sont domiciliés U\_\_\_\_\_, soit dans l'un des immeubles du quartier de F\_\_\_\_\_ qui, selon le Registre foncier, appartient notamment à B\_\_\_\_\_.

## **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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 21'036 fr., hors frais accessoires, et celui des deux places de stationnement à 2'400 fr. chacune.

Ainsi, en prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2. 2.1.** Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). 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, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1). 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 II 105 consid. 3 b/bb).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive

---

(ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, in Commentaire romand du code des obligations I, n° 6 ad art. 271).

Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008; ACJC/1552/2014 du 17 décembre 2014).

**2.2** La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n° 290 et 319; Commentaire USPI, n° 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

Toutefois, pour établir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) ou tombe sous le coup de l'une des hypothèses d'annulation de l'art. 271a CO, il faut en connaître les motifs (LACHAT, op. cit., p. 730).

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation (CONOD, in Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n° 31 ad art. 271 CO).

En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

S'agissant du moment de la motivation, il faut partir du principe que "le bailleur diligent motive le congé ordinaire au moment où il l'expédie." (LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008/3, pp. 65 ss, notamment 68). Le bailleur n'a aucun intérêt à tarder à donner la motivation du congé : dans un tel cas, il devra expliquer son retard, en démontrant qu'il avait de bonnes raisons de taire le motif du congé un certain temps. Un retard inexplicable dans la communication de la motivation de la résiliation peut traduire l'embarras du bailleur (LACHAT, op.cit., p. 730).

---

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n° 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n° 10 ad art. 271 CO).

Il appartient ainsi au destinataire de la résiliation de démontrer que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC).

**2.3** Dans le cas présent, les appelants ont résilié les contrats de bail à loyer des intimés le 23 décembre 2014 pour le 30 juin 2015, invoquant comme motif le besoin de l'appartement par les bailleurs pour loger des proches, soit les époux G\_\_\_\_\_.

Or, les relations entre les époux H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ et les intimés ont commencé à se dégrader très rapidement après l'emménagement de ceux-ci dans leur appartement sis F\_\_\_\_\_. L'élément déclencheur a été l'incident survenu en date du 3 juillet 2013 lors duquel H\_\_\_\_\_ a été mal reçue par le locataire lors d'une visite de l'appartement en compagnie d'un architecte pour le contrôle des installations sanitaires. Dans le but de s'excuser et d'expliquer l'attitude de son époux, la locataire a adressé un courriel à H\_\_\_\_\_, courriel qui selon les déclarations de cette dernière lors de l'audience du 29 janvier 2016, aurait clos l'incident.

Toutefois, au cours de l'été 2014, le départ des intimés du logement litigieux est devenu la condition *sine qua non* de la vente par I\_\_\_\_\_ d'un appartement à R\_\_\_\_\_. A ce moment, il n'était pas encore question du besoin du couple G\_\_\_\_\_ de trouver un logement, car selon les dires de Q\_\_\_\_\_, ce n'est qu'au cours de l'automne 2014 que G\_\_\_\_\_ a fait part de sa situation difficile à sa sœur, qui, à son tour, en a informé son époux et I\_\_\_\_\_.

Les congés n'étaient dans un premier temps pas motivés et ce n'est que suite à la demande des intimés, exprimée le 9 janvier 2015, que les appelants ont fourni, par courrier du 21 janvier 2015, une première motivation relativement imprécise, à savoir que les résiliations étaient intervenues en raison du besoin personnel du propriétaire de loger l'un de ses proches. Le nom des époux G\_\_\_\_\_ n'a toutefois

alors pas été mentionné. Ce n'est que trois mois après les résiliations querellées que le conseil des appelants a apporté un complément au courrier précité, révélant l'identité des proches à qui les congés devaient bénéficier. Cette motivation en plusieurs étapes permet déjà de douter de la véracité du motif invoqué.

L'écoulement du temps entre l'incident du 3 juillet 2013 et la résiliation des trois baux en décembre 2014 ne constitue pas la preuve que celui-ci n'en est pas la cause. Cet évènement a provoqué des tensions entre les parties, les époux H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ ayant estimé que les intimés n'avaient pas fait preuve de la gratitude et du respect attendus après la faveur qui leur avait été faite. La volonté de I\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ de voir les intimés quitter le logement litigieux s'est manifestée lors des discussions qui se sont tenues au cours de l'été 2014 concernant la vente d'un appartement à R\_\_\_\_\_, qui ne pouvait aboutir qu'à la condition *sine qua non* imposée par I\_\_\_\_\_ que les intimés quittent rapidement l'appartement litigieux.

T\_\_\_\_\_ n'ayant informé sa sœur, l'épouse de Q\_\_\_\_\_, de sa situation difficile que dans le courant de l'automne 2014, la condition imposée par I\_\_\_\_\_ en été 2014 ne pouvait être, à ce moment-là, justifiée par le besoin des époux G\_\_\_\_\_ de trouver un appartement, de sorte que la volonté des appelants de voir les intimés quitter leur logement est bien antérieure au besoin des époux G\_\_\_\_\_.

Il n'aurait pas été difficile pour I\_\_\_\_\_ de proposer un autre logement à ces derniers même si les exigences de T\_\_\_\_\_ étaient élevées, vu le nombre important d'immeubles dont il est propriétaire en nom ou par le biais de différentes sociétés lui appartenant. D'ailleurs, moins d'un an plus tard T\_\_\_\_\_ et son époux ont emménagé dans l'un desdits immeubles.

Au vu de ce qui précède, il apparaît que la motivation avancée par les bailleurs à l'appui des congés n'était qu'un prétexte et que le réel motif résidait dans la volonté des époux H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ de cesser toutes relations contractuelles avec ces derniers, volonté engendrée par l'animosité ressentie par les époux H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ à l'égard des intimés suite à l'épisode du 3 juillet 2013. Ce motif n'est pas digne de protection.

3. Il est superflu d'examiner les autres griefs des appelants, qui sont sans incidence sur l'appréciation qui précède. En tout état de cause, ces griefs sont infondés.

D'abord, les appelants reprochent à tort aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de la différence de contenu entre le courrier rédigé par l'intimée le 13 juin 2013 et le projet de courrier du 8 avril 2013 qui l'a précédé. En effet, le Tribunal a consacré un développement à ce sujet dans sa partie en fait sous lettre F, le passage auquel font référence les appelants a d'ailleurs été dûment cité.

Par ailleurs, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir accordé une importance prépondérante aux dépositions de l'intimée, de L\_\_\_\_\_ et de M\_\_\_\_\_. Or, les premiers juges n'ont pas retenu que lesdites dépositions étaient plus véridiques que les autres, mais uniquement que les précités étaient plus précis sur la question des discussions qui se sont tenues au cours de l'été 2014 concernant l'achat d'un appartement par R\_\_\_\_\_ et la condition imposée par I\_\_\_\_\_ quant au départ des intimés du logement litigieux. En cela, le Tribunal a correctement apprécié les preuves administrées.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il annule les congés litigieux.

Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner la question d'une éventuelle prolongation du bail.

4. A teneur de l'art. 22 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 7 septembre 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/618/2016 rendu le 24 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1052/2015-2.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

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