

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11503/2012

ACJC/1367/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 NOVEMBRE 2014**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ et **B** \_\_\_\_\_, domiciliés 1 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 décembre 2013, comparant par Me Malek Adjadj, avocat, 25, Grand-Rue, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**C** \_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, intimée, représentée par **D** \_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.11.2014.

---

**EN FAIT**

- A. Par jugement JTBL/1491/2013 du 18 décembre 2013, expédié pour notification aux parties le 19 décembre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ par avis officiels du 10 mai 2012 pour le 30 juin 2013, portant sur l'appartement de \_\_\_\_\_ pièces situé au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève, a dit qu'aucune prolongation de bail n'était accordée, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont constaté que les avis officiels de résiliation étaient formellement valables, puisqu'ils étaient signés par deux représentants autorisés de la régie disposant de la signature collective à deux, bien que ces signatures soient illisibles.

Sur le fond, le Tribunal a retenu qu'il ne s'agissait pas d'un congé-représailles, puisque des travaux avaient été régulièrement demandés par les locataires pendant des années et que la bailleuse leur avait toujours accordé ceux qu'elle estimait justifiés. S'agissant des derniers travaux requis avant le congé, le refus d'effectuer une rénovation complète de la cuisine avait été clairement justifié et l'intimée avait accepté les autres travaux demandés pour le surplus. Il s'agissait uniquement d'une coïncidence si cette demande de travaux était survenue peu de temps avant le congé, alors que la bailleuse avait appris à la même période que les locataires n'habitaient plus le logement, ce qui constituait le motif du congé.

Concernant le caractère abusif de la résiliation, le Tribunal a retenu que les locataires n'avaient pas apporté la preuve du caractère contraire aux règles de la bonne foi de la bailleuse et que celle-ci était par conséquent en droit de résilier le bail, conformément à sa volonté de mettre l'appartement à disposition d'une famille de quatre personnes.

Examinant la question de la prolongation de bail, les premiers juges ont considéré que les locataires habitaient depuis trois ans dans un bien leur appartenant et qu'ils ne démontraient pas en quoi la fin du bail pourrait avoir des circonstances pénibles pour eux.

- B. a. Par acte expédié par pli recommandé le 3 février 2014 au greffe de la Cour, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce qu'il soit dit que les congés notifiés par avis officiels du 10 mai 2012 pour le 30 juin 2013 concernant l'appartement de \_\_\_\_\_ pièces situé au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève sont nuls, subsidiairement, à ce qu'il soit dit qu'ils sont annulés.

Sur le plan de la validité formelle du congé, les locataires allèguent que les avis officiels étaient nuls, en ce sens que les signatures étaient illisibles et qu'il

---

incombait au Tribunal de vérifier qu'elles appartenaienent effectivement à des représentants autorisés de la bailleresse.

Subsidiairement, les appelants soutiennent qu'il s'agit d'un congé-représailles, signifié à la suite de leur menace de consigner les loyers si les travaux de rénovation complète de la cuisine n'étaient pas effectués. Ils prétendent que le motif de non-occupation invoqué par la bailleresse n'était qu'un prétexte pour échapper à l'exécution de ces travaux et que le congé était dès lors contraire à la bonne foi au sens de l'art. 271a al.1 let. a CO, puisqu'il est intervenu immédiatement après que les locataires ont fait valoir une prétention a priori fondée.

Enfin, les locataires reprochent au Tribunal d'avoir violé la maxime inquisitoire sociale en n'attirant pas leur attention sur le fait qu'il considérait que leur offre de preuve relative à leur intention de réintégrer les locaux n'était pas suffisante. Ils allèguent que les premiers juges ont retenu de manière arbitraire qu'ils n'avaient pas l'intention de réintégrer leur appartement et ajoutent que les sous-locataires avaient désormais déménagé de l'appartement de 1\_\_\_\_\_ et qu'ils étaient eux-mêmes en train de le réintégrer. Ils produisent par conséquent de nouveaux titres (pièces n<sup>os</sup> 22 à 50) relatifs aux démarches entreprises postérieurement au congé par les sous-locataires pour trouver un nouvel appartement, ainsi que par eux-mêmes en vue de louer leur appartement en France. En outre, ils sollicitent un nouvel interrogatoire des parties, ainsi que l'audition de quatorze témoins à l'appui de leurs déclarations.

**b.** Dans sa réponse du 10 mars 2014, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris, à ce que la Cour dise que le congé notifié à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 10 mai 2012 est valable et que le bail de l'appartement de \_\_\_\_\_ pièces au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève a valablement pris fin avec effet au 30 juin 2013 et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée.

L'intimée expose que les faits nouveaux allégués par les locataires sous chiffres 4, 6, 7 et 8 de l'appel et les pièces n<sup>os</sup> 22 et 23, ainsi que les faits allégués sous chiffres 14 et 15 et les pièces n<sup>os</sup> 42 à 44 ont été produits tardivement en raison de leur négligence fautive et sont, par conséquent, irrecevables. Elle précise que les appelants n'ont jamais allégué en première instance avoir mis en location leur appartement sis en France.

S'agissant de la validité formelle de la résiliation, l'intimée produit une attestation des pouvoirs des deux personnes signataires du congé (pièce n<sup>o</sup> 3), contenant un spécimen de leur signature.

Au sujet du congé de représailles, la bailleresse indique qu'elle pouvait légitimement refuser l'exécution des travaux de réfection de la cuisine, ceux-ci offrant une plus-value au logement et devant, compte tenu de leur importance, préféralement être réalisés en l'absence d'occupants du logement, tandis que l'état de l'appartement avait été constaté comme étant généralement bon. Elle ajoute que

---

les autres travaux d'entretien réclamés par les locataires ont été exécutés et que ceux-ci ne peuvent se prévaloir d'aucun défaut de la chose louée. Elle précise que le congé a fait suite à un transport sur place de deux gérants techniques de la régie et au constat que le logement n'était plus occupé par les locataires, constat confirmé ensuite par un rapport d'enquêtes. Par conséquent, le congé ne se trouvait pas en lien de causalité avec la prétention en exécution des travaux.

Quant au caractère prétendument abusif du congé, l'intimée rappelle que la motivation de celui-ci réside dans sa volonté d'attribuer le logement à une famille de quatre membres au minimum, choisie au sein de ses assurés inscrits en liste d'attente, la question de l'intention des locataires de réintégrer les locaux n'étant pas pertinente. Elle allègue que la validité du congé s'examine en fonction des circonstances présentes au moment où la résiliation est notifiée, soit en mai 2012, alors que les recherches actives des sous-locataires n'avaient été entreprises que plus d'un an et demi plus tard. Elle souligne que le contrat de bail à loyer est régi par le principe de la liberté contractuelle et qu'elle est en droit d'installer dans les locaux le locataire de son choix, les appelants disposant de surcroît d'un logement dont ils sont propriétaires. Pour ce dernier motif, la bailleresse expose qu'il n'est nullement justifié de leur octroyer une prolongation.

**c.** Dans leur réplique du 1<sup>er</sup> avril 2014, les appelants allèguent nouvellement qu'ils ont réintégré l'appartement litigieux début mars 2014, tandis que les sous-locataires ont emménagé dans un nouvel appartement à 2\_\_\_\_\_. Quant à leur appartement en France, un mandat exclusif de location a été confié à une agence immobilière. A l'appui de ces faits nouveaux, les appelants produisent trois nouveaux titres (pièces n<sup>os</sup> 51 à 53), soit un contrat de bail signé le 12 février 2014 par les sous-locataires, une facture de déménageur et le mandat de location. Ils ont persisté au surplus dans leurs écritures.

**d.** Par mémoire de duplique du 8 mai 2014, l'intimée a persisté intégralement dans ses écritures et rappelé que les appelants, assistés d'un conseil, ont renoncé à l'audition de témoins, qu'ils n'ont pas démontré que le motif du congé était contraire à la bonne foi et que leur éventuelle intention de réintégrer le logement n'était pas pertinente pour déterminer la réalité du motif invoqué par la bailleresse.

**e.** Les parties ont été avisées le 14 mai 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 22 juin 1990, la bailleresse a remis à bail dès le 1<sup>er</sup> juillet 1990 à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ un appartement de \_\_\_\_\_ pièces situé au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans échéant au 30 juin 1995, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé signifié trois mois à l'avance.

L'appartement était destiné à l'usage d'habitation bourgeoise uniquement.

Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 18'180 fr. à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2002.

Au cours de l'année 1999, les locataires se sont adressés à la représentante de la bailleuse, D\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie), pour se plaindre de la détérioration de l'état de l'appartement et réclamer sa rénovation complète, mais à tout le moins de la cuisine et de la salle de bains.

La régie a proposé, moyennant la conclusion d'un nouveau bail de cinq ans indexé, la réfection complète des peintures dans tout le logement, mais a refusé d'entrer en matière concernant la rénovation complète de l'appartement, considérant que la cuisine et la salle de bains faisaient l'objet d'une usure normale.

Cette proposition n'a pas été acceptée par les locataires.

**b.** Par courriers des 18 septembre et 27 novembre 2001, les locataires ont informé la régie que différents travaux étaient devenus nécessaires dans leur appartement, notamment relatifs aux parquets, à la peinture, à la robinetterie et à l'étanchéité des fenêtres.

**c.** Le 21 février 2002, la régie a proposé aux locataires un nouveau bail incluant les travaux de réfection complète des peintures (entrée, salle à manger, cuisine, salle de bains et trois chambres), ponçage et vitrification des parquets dans deux chambres à coucher.

**d.** Par contrat du 27 mars 2002, les parties ont conclu un nouveau bail indexé, portant sur le même appartement, d'une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> juillet 2002 au 30 juin 2007, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf préavis de résiliation de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé à 17'222 fr. et les charges à 960 fr.

Les travaux précités étaient mentionnés à l'art. 65 des clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail, les locataires s'engageant à en supporter l'exécution et à ne solliciter aucune indemnisation ou réduction de loyer à ce titre.

**e.** Les travaux de peinture ont été exécutés de mai à juin 2002 et le ponçage ainsi que la vitrification des parquets en juin 2002. Le coût de ces travaux s'est élevé à 14'550 fr. pour la peinture, respectivement à 2'656 fr. 85 pour le parquet.

**f.** En juin 2002, les locataires ont changé à leurs frais l'agencement de la cuisine.

**g.** Par courrier du 16 février 2011, la régie a informé les locataires qu'elle allait procéder à la rénovation entière de la salle de bain et des WC, avec agrandissement dans le hall. Il était précisé que la durée des travaux était estimée à un mois, sans possibilité d'utiliser les WC ni la salle de bains. Enfin, elle ajoutait qu'aucune augmentation de loyer ne serait supportée par les locataires et qu'elle ne réclamerait aucun frais, mais qu'aucune indemnité ne serait accordée pour la non-jouissance de ces pièces.

Les locataires ont contresigné ce courrier pour accord.

Le coût des travaux réalisés en 2011 s'est élevé à 38'209 fr.

**h.** Par courrier du 22 mars 2011, les locataires informé la régie de dégâts survenus à la suite des travaux effectués dans la salle de bains, notamment l'arrachage de la peinture des portes. Ils relevaient en outre qu'à la suite de la construction d'un nouvel appartement au \_\_\_\_\_ étage, la régie avait repeint le corridor et la salle à manger compte tenu des fissures provoquées par cette construction, mais avait refusé de prendre en charge la réparation des fissures sur le plafond du salon et de la chambre, la peinture des radiateurs, le changement des interrupteurs, ainsi que le changement des carrelages de la cuisine.

Les locataires ont indiqué qu'ils avaient quitté leur domicile depuis plus d'un mois en renonçant à une quelconque indemnisation et qu'il était important pour eux de réintégrer leur appartement "en palliant encore à ces quelques défauts".

**i.** Le 12 avril 2011, la régie a répondu qu'elle procéderait au rafraîchissement de la peinture de la porte et du cadre, ainsi qu'à une retouche de peinture sur les radiateurs de deux chambres. Pour le reste, elle ne pouvait pas entrer en matière; néanmoins les défauts seraient ajoutés à l'état des lieux de l'appartement.

**j.** Fin avril 2011, les locataires ont fait poser de nouveaux papiers-peints dans les chambres et le salon.

**k.** Par courrier du 26 février 2012, les locataires ont informé la régie qu'ils avaient effectué à leur charge des travaux de peinture des plafonds du salon et de la chambre, des radiateurs et de l'émail de la salle de bains. Ils demandaient à la bailleresse de prendre à sa charge des travaux de révision de l'installation électrique (changement des interrupteurs, de la prise TV et des prises à double entrée), des portes qui ne fermaient plus correctement, le remplacement d'une partie du parquet du corridor, ainsi qu'un nouvel agencement de la cuisine. Ils ajoutaient qu'ils étaient conscients que les travaux étaient assez importants et qu'ils étaient ainsi disposés à libérer l'appartement pour deux mois dès le 15 juin 2012 pendant leurs vacances annuelles et à ne pas demander d'indemnisation pour cette période. Par ailleurs, ils accepteraient une augmentation de loyer si la cuisine devait être entièrement refaite et aménagée avec un équipement complet. En l'absence de réponse favorable dans un délai de trente jours, les locataires ont indiqué qu'ils seraient contraints de consigner le loyer.

**l.** Le 28 mars 2012, la régie informé les locataires qu'elle ne pouvait pas donner une suite favorable à leur requête, jugeant l'appartement en bon état et ne nécessitant pas de travaux de rafraîchissement, se référant à un constat effectué dans l'appartement par ses collaborateurs en date du 22 mars 2012. Elle indiquait, d'autre part, qu'elle procédait uniquement à la rénovation complète des cuisines lorsqu'un appartement était vacant, et que le remplacement des plaques des prises cassées incombait aux locataires en tant que menus travaux. En revanche, la régie leur remettait en annexe les bons qu'elle avait adressés à deux entreprises en vue

de la remise en état du parquet du hall (lames qui se décollaient) et du réglage de la porte de la salle de bains.

**m.** Sur mandat de la régie, la société d'investigation E\_\_\_\_\_ a surveillé l'appartement des locataires durant la période du 29 mars au 30 avril 2012. Elle a constaté dans son rapport du 30 avril 2012 que les locataires ne vivaient plus dans l'appartement loué, mais qu'ils étaient domiciliés depuis plusieurs mois en France, au 3\_\_\_\_\_, dans un appartement qu'ils auraient acquis en 2010. L'appartement litigieux était occupé, selon les voisins et la concierge de l'immeuble, depuis plus d'un an par le fils des locataires et son épouse, à savoir F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_. Elle précisait que leurs noms figuraient sur la boîte aux lettres, que leur voiture était garée en face de l'immeuble, tandis qu'ils étaient officiellement domiciliés au 4\_\_\_\_\_ à Genève, appartement occupé par des membres de leur famille depuis plusieurs mois.

**n.** Par avis de résiliation officiels séparés du 10 mai 2012, la bailleuse, représentée par la régie, a résilié le bail pour le 30 juin 2013 sans mentionner de motif.

Le 14 mai 2012, les locataires ont demandé à la régie le motif de résiliation.

Par pli du 29 mai 2012, la régie a indiqué aux locataires que la bailleuse souhaitait récupérer le logement afin de l'attribuer à un locataire de son choix, étant donné qu'ils ne l'occupaient plus à titre personnel.

**o.** Le congé a été valablement contesté le 8 juin 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'affaire, déclarée non conciliée à l'issue de l'audience du 20 septembre 2012, a été portée devant le Tribunal le 22 octobre 2012. Les locataires ont conclu, principalement, à ce qu'il soit constaté que les congés étaient nuls et, subsidiairement, à ce qu'ils soient annulés.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont exposé avoir emménagé en France en février 2011 où ils habitaient depuis lors, dans un appartement qu'ils avaient acquis dans un but d'investissement. Dans la mesure où celui-ci était neuf, ils avaient décidé d'en jouir immédiatement pour une durée de l'ordre de deux à trois ans au plus, le temps pour B\_\_\_\_\_ de prendre sa retraite. Etant âgés et proches de la retraite, ils savaient qu'ils ne pourraient pas habiter longtemps à l'étranger, sans moyen de transport en commun, d'autant plus que l'appartement litigieux était situé à proximité directe du lieu de travail de A\_\_\_\_\_. Ils avaient ainsi planifié leur retour dans l'appartement de 1\_\_\_\_\_ à moyen terme, sans date précise, mais dans un délai n'excédant pas trois ans. Dans l'intervalle, les locataires avaient laissé la libre disposition de l'appartement litigieux à leur fils et son épouse, tout en continuant de payer eux-mêmes les loyers.

Au surplus, ils ont ajouté que les courriers de résiliation avaient été signés par une personne dont l'identité n'était pas connue ni déterminable.

**p.** Dans sa réponse du 29 janvier 2013, la bailleuse a conclu à la validation du congé et à ce qu'il soit refusé toute prolongation aux locataires.

---

Elle a indiqué ne pas avoir été informée par les locataires de leur installation en France et n'avoir découvert leur départ qu'à la suite d'une enquête privée réalisée en avril 2012. Elle a contesté le caractère temporaire de ce départ, l'appartement ayant été totalement remeublé et décoré par le fils des locataires. En apprenant la non-occupation du logement par les locataires, la bailleresse avait instruit la régie de leur signifier leur congé pour la prochaine échéance, afin qu'elle puisse installer dans l'appartement un locataire de son choix. Elle souhaitait y héberger une famille de quatre personnes au moins, choisie autant que possible au sein de ses assurés.

La bailleresse précisait que le courrier de résiliation avait été signé par H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, tous deux au bénéfice de la signature collective à deux pour engager valablement la régie.

**q.** Lors de l'audience de débats principaux du 27 novembre 2013 devant le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs écritures et conclusions.

Les locataires ont expliqué qu'ils résidaient depuis 2010 en France dans un appartement qu'ils avaient acheté en 2009. Ils y avaient emménagé de manière provisoire en raison des travaux qui devaient être entrepris dans l'appartement de 1\_\_\_\_\_. Par la suite, leur fils, F\_\_\_\_\_, était à la recherche d'un logement, de sorte qu'ils lui avaient proposé de s'installer dans l'appartement litigieux. Il avait réaménagé l'appartement et payait le loyer aux locataires, qui le versaient à la régie. Depuis lors, il s'était marié et avait eu un enfant, de sorte qu'il était à la recherche d'un nouvel appartement. Les locataires envisageaient de réintégrer l'appartement dès qu'il serait parti. Leur fils ne pouvait pas réintégrer son ancien appartement de 4\_\_\_\_\_, car celui-ci était trop petit pour sa famille. Ce logement de quatre pièces était toujours à son nom et actuellement occupé par la fille des locataires. L'appartement en France n'était pas en vente. Les locataires étaient toujours officiellement domiciliés à 1\_\_\_\_\_. Ils n'avaient pas averti la régie de leur départ en France car ils voulaient s'arranger en famille et, dans la mesure où leur fils occupait l'appartement, ils pensaient qu'il n'était pas nécessaire d'en aviser la régie. B\_\_\_\_\_ avait arrêté de travailler cette année et était à la retraite anticipée. Elle touchait environ 3'300 fr. par mois. A\_\_\_\_\_ travaillait quant à lui au J\_\_\_\_\_ et percevait un revenu de 6'000 fr. par mois.

**r.** Le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins.

F\_\_\_\_\_, le fils des locataires, a déclaré qu'il habitait à 1\_\_\_\_\_ depuis début 2011, qu'il était plus commode pour lui d'habiter sur la rive droite, puisque son épouse travaillait à K\_\_\_\_\_ et que, ses parents ayant eu l'opportunité d'acquérir un bien en France, il avait saisi cette occasion. La situation était provisoire, puisqu'il cherchait avec son épouse à emménager dans le canton de \_\_\_\_\_ pour des raisons professionnelles. Ils avaient entamé des recherches, mais n'avaient encore rien trouvé. Ils n'avaient pas informé la régie de leur emménagement. Il a confirmé payer le montant du loyer à ses parents, ainsi que le fait qu'il avait

---

réaménagé l'appartement lorsqu'il l'avait intégré avec son épouse, alors qu'ils venaient d'un autre appartement situé à 4\_\_\_\_\_, sur la rive gauche. Celui-ci était actuellement sous-loué officiellement par sa sœur, qui cherchait également à se reloger.

G\_\_\_\_\_, belle-fille du locataire, a indiqué habiter l'appartement de 1\_\_\_\_\_ depuis mars 2011. Avec son époux, ils avaient souhaité quitter l'appartement de la 4\_\_\_\_\_ et cela tombait bien, car les locataires avaient acquis un appartement en France où ils souhaitaient emménager. Ses beaux-parents souhaitaient profiter quelques années de leur nouvel appartement avec l'idée de réintégrer leur logement genevois plus tard pour être plus proches de leurs enfants. De leur côté, ils n'étaient pas fixés sur leur avenir professionnel, de sorte que cette opportunité leur convenait bien. Elle avait dû renoncer à un poste qui lui avait été proposé au printemps au L\_\_\_\_\_ en raison de sa grossesse. Ils avaient cherché un autre appartement mais n'avaient rien trouvé de concret à ce jour. Son mari était toujours titulaire du bail de l'appartement de 4\_\_\_\_\_, alors occupé par la sœur de son époux. Ils n'avaient pas pour projet d'y retourner.

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

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER Basler Kommentar ZPO, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO,

---

il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Le dies a quo court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 18'180 fr., soit 54'540 fr. sur une période de trois ans, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (JEANDIN, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1). L'existence d'une procédure simplifiée implique logiquement qu'elle doit être plus rapide et plus expédiente. Il serait paradoxal qu'elle soit en réalité plus difficile parce que le plaideur négligent pourrait faire rebondir la cause en appel en invoquant pour la première fois des faits ou moyens de preuve qu'il a omis de présenter en première instance, et ce aussi lorsque s'applique la maxime inquisitoriale (ATF 138 III 625).

**2.2** En l'occurrence, les locataires produisent de nouveaux titres relatifs aux démarches entreprises par les sous-locataires pour trouver un nouvel appartement, ainsi que par eux-mêmes en vue de la location de leur appartement en France. Les pièces n<sup>os</sup> 22, 23, ainsi que 42 à 44 sont antérieures au jugement querellé et

auraient pu, avec la diligence requise, être produites en première instance. Les appelants n'allèguent aucun motif, se limitant à se référer à la maxime inquisitoire sociale, à l'appui de leur production, si bien qu'elles seront déclarées irrecevables et écartées du dossier, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

En revanche, les pièces n<sup>os</sup> 24 à 41, ainsi que 45 à 53 sont postérieures au jugement de première instance et ne pouvaient par conséquent être produites plus tôt, de sorte qu'elles sont formellement recevables, même si elles ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige, puisque seules sont déterminantes les circonstances qui prévalent au moment du congé pour déterminer sa validité.

Pour cette même dernière raison, il n'y a pas lieu de procéder à l'audition de témoins afin d'établir si les locataires avaient ou non l'intention de réintégrer l'appartement, ce fait étant impropre à influencer sur l'issue du litige.

L'intimée produit quant à elle une nouvelle pièce n<sup>o</sup> 3, à savoir une attestation des personnes signataires du congé. Dans la mesure où cette pièce est destinée à répondre à un grief soulevé par les appelants devant la Cour, elle ne pouvait être produite devant la première instance et sera déclarée recevable.

- 3. 3.1** Le bailleur qui loue des habitations ou des locaux commerciaux doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO). Le congé qui ne satisfait pas à ces exigences de forme est nul (art. 266o CO).

Le formulaire officiel doit être signé de manière manuscrite (art. 14 al. 1 CO) du bailleur ou de son représentant et indiquer la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail, ainsi que la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (art. 9 al. 1 OBLF). L'apposition de la signature autographe, dans les déclarations où une forme est prescrite (art. 11 al. 2 CO), répond au besoin de pouvoir attribuer une déclaration à une personne clairement identifiable (ATF 140 III 54 consid. 2.3; 138 III 401 consid. 2.4.2).

Le but poursuivi par la forme ne permet pas de renoncer à la signature. Ainsi, le fait que l'obligation d'utiliser la formule officielle ait pour but d'informer le locataire de ses droits n'exclut pas que la signature constitue un élément important de la forme, lorsque sans cela l'identité du déclarant ou le contenu de la déclaration demeurerait peu clairs. Sous réserve de l'art. 14 al. 2 CO qui n'est pas invoqué par les parties, la signature de la bailleresse ou de sa représentante, en tant qu'élément fondamental de la forme écrite, est nécessaire au respect de la forme écrite qualifiée de la formule officielle. Le Tribunal fédéral a dès lors confirmé que la formule officielle de majoration devait être revêtue de la signature autographe et originale et qu'à défaut ledit avis était inopérant, en application de

---

l'art. 269a al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral du 8 juillet 2003 publié in CdB 2003 p. 97 ss).

Pour la jurisprudence et la doctrine (arrêt du Tribunal fédéral 4C.308/2004 du 10 novembre 2004, consid. 2.2.2; BOHNET, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 19 ad art. 266l CO), les considérations qui précèdent peuvent être reprises s'agissant de la formule officielle de résiliation de bail, les exigences matérielles des art. 269d CO et 266l CO étant identiques. Le Tribunal fédéral a en outre récemment considéré que le congé donné par le bailleur dans une formule officielle non signée est valable si le courrier qui l'accompagne contient lui-même une signature manuscrite originale (ATF 140 III 54 consid. 2).

**3.2** En l'occurrence, l'intimée a fait usage d'une formule officielle approuvée par le canton, signée de façon manuscrite par sa représentante autorisée, la régie D\_\_\_\_\_.

Les appelants allèguent que les signatures figurant sur la résiliation étaient illisibles et rendaient les congés nuls. Ils soutiennent que le Tribunal a mal interprété la loi en considérant que cette objection était abusive et qu'il incombait aux premiers juges de vérifier que les signatures apposées sur le congé émanaient bien de représentants autorisés de la bailleuse.

Or, les appelants n'ont pas remis en doute en première instance le fait que la régie était autorisée à représenter la bailleuse, mais ont uniquement invoqué la nullité de la résiliation en raison du défaut de mention de l'identité des personnes ayant signé l'avis.

Toutefois, les signatures étaient manuscrites et répondaient aux conditions de forme du congé, leur identité ne devant pas faire nécessairement l'objet d'une mention.

De plus, le rapport de représentation résultait clairement du congé et les personnes désignées par la régie comme signataires du congé disposaient des pouvoirs d'engager valablement la régie. Ces faits ne sont pas contestés par les appelants.

La formule officielle de résiliation du bail ici en cause a été signée, en original et en manuscrit, par deux représentants autorisés de l'intimée. Les conditions formelles strictes posées par la jurisprudence sont par conséquent remplies.

Partant, le congé sera déclaré formellement valable.

- 4. 4.1** Dans un contrat de bail, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi.

Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO).

Il s'agit d'un congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. Le locataire qui agit en justice est protégé par les lettres d et e de l'article 271a alinéa 1 CO (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739).

Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, d'où l'utilité de la lettre recommandée, la relation de causalité, elle, peut résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices). L'art. 271a al. 1 let. a CO peut aussi trouver application si un grand laps de temps s'est écoulé entre la prétention et la résiliation. La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale. Si le bailleur, qui assume le fardeau de cette contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LCHAT, *op. cit.*, p. 740 s).

**4.2** Les appelants prétendent que le congé leur a été donné en raison des travaux de rénovation demandés par eux le 26 février 2012, soit moins de trois mois plus tôt, et refusés par la bailleresse. Ils soutiennent que la régie a mandaté une société d'investigation à la suite de leurs prétentions afin de déterminer si les locataires habitaient toujours personnellement dans l'appartement et que ce motif de résiliation constituait un prétexte pour échapper aux travaux.

L'intimée allègue qu'elle était en droit de refuser les travaux sollicités et que le lien de causalité avec le congé fait par conséquent défaut. La découverte de la non-occupation du logement était subséquente à ce refus, fondé sur un transport sur place de deux gérants techniques, et constituait le réel motif du congé.

**4.3** Selon les déclarations des appelants, confirmées par les témoins, ils n'occupaient plus personnellement l'appartement litigieux au moment du congé. Cet élément a été révélé à la bailleresse par une enquête privée ayant précédé la résiliation. Il n'existe pas d'élément permettant de mettre en doute la réalité du motif donné à l'appui du congé, à savoir la volonté d'attribuer le logement à une famille de quatre personnes au moins. Dans le contexte de pénurie sévère de logements que connaît le canton de Genève, le choix de favoriser une occupation optimale des appartements n'apparaît en rien abusif, de sorte que le fait de destiner à une famille de quatre personnes au moins un appartement de \_\_\_\_\_ pièces échappe en soi à la critique.

Par ailleurs, à chaque demande des locataires, la bailleresse a accepté sans autre de réaliser des travaux. Ainsi, des travaux pour un montant de l'ordre de 17'000 fr. ont été réalisés en 2002; en 2011, l'appartement a été rénové pour un coût final de 38'209 fr., soit l'équivalent de plus de 2 ans de loyer. Il en résulte que les demandes légitimes des locataires ont été admises par la bailleresse. Rien ne permet de

déduire des demandes des locataires une exaspération de la bailleresse, qui aurait pu l'amener à vouloir se séparer de co-contractants qu'elle estimerait excessivement exigeants.

Les locataires eux-mêmes reconnaissent que la réfection et le réaménagement de la cuisine sollicités en 2012 revêtaient une certaine ampleur. Selon le constat effectué par les gérants techniques de la régie, ces travaux n'étaient pas indispensables, mais apportaient une plus-value à l'appartement, ce qui a amené la bailleresse à en refuser la réalisation. A cela s'ajoute le fait qu'elle n'effectue en général ce genre d'interventions lourdes que lorsqu'un changement de locataire a eu lieu. La bailleresse a en revanche admis d'autres demandes, relatives à des travaux portant sur la remise en état du parquet du hall et le réglage de la porte de la salle de bains.

**4.4** Compte tenu de l'ensemble des circonstances, il n'existe pas d'élément qui permette de retenir un lien de causalité entre la demande formulée et le congé donné; le lien est purement temporel, celui-ci suivant celle-là. A la suite de la demande de février 2012, la bailleresse a été amenée à constater que les locataires n'occupaient plus l'appartement loué, ce qui l'a amenée à mettre un terme au bail, celui-ci n'ayant, selon elle, plus d'utilité pour les locataires. En outre, le fait que deux personnes occupent un appartement de \_\_\_\_\_ pièces est contraire à la pratique de la bailleresse.

Dès lors, le congé n'est pas un congé-représailles, puisqu'il repose sur un motif autre qu'une mesure de rétorsion à une prétention formulée par le locataire.

- 5. 5.1** 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 105). 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; LACHAT, op. cit., 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 (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

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; 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'appli-

cation de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

**5.2** Les appelants soutiennent que la bailleresse a donné le congé afin d'échapper à son obligation d'effectuer des travaux, prétention élevée de bonne foi et que le motif invoqué n'est qu'un prétexte.

**5.3** En l'occurrence, la procédure de première instance a permis d'établir que les intimés n'étaient plus domiciliés dans le canton de Genève au moment de la résiliation et qu'ils résidaient depuis 2011 dans l'appartement dont ils sont propriétaires en France voisine. Ainsi, au moment du congé le 10 mai 2012, le fils des appelants occupait l'appartement avec son épouse et leur enfant. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient un motif de résiliation valable.

En l'état, rien ne permet de retenir que l'intimée avait d'autres intentions que d'attribuer l'appartement à une famille de quatre personnes. A ce stade, il ne peut s'agir que d'une déclaration d'intention, dont rien n'autorise toutefois à mettre en doute le sérieux. Quoi qu'il en soit, l'appartement, non-occupé par les locataires, sera mis sur le marché et pourra être loué à des personnes désirant s'établir à Genève, canton dans lequel la situation sur le marché du logement est notoirement difficile. L'intimée dispose, a priori, d'un intérêt à remplacer des locataires n'occupant plus l'appartement personnellement par des locataires choisis sur la liste d'attente. Le fait que la bailleresse, par le congé, poursuive un but non pas égoïste, mais socialement souhaitable ne saurait avoir pour conséquence que la résiliation soit considérée comme abusive, faute d'intérêt personnel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.2).

Le congé notifié aux locataires ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par le législateur. Il ne touche pas au besoin indispensable des appelants au logement et l'on ne discerne en l'état aucun indice de mauvaise foi. La résiliation litigieuse ne révèle ainsi aucune disproportion grossière des intérêts en jeu, les appelants étant propriétaires d'un logement approprié. Dans ces circonstances, la bailleresse pouvait faire usage de son libre droit de résilier le bail pour le prochain terme contractuel. On ne saurait lui reprocher d'avoir contrevenu aux règles de la bonne foi, notamment en octroyant un délai de résiliation de plus d'une année aux locataires, de sorte que les congés signifiés le 10 mai 2012 pour le 30 juin 2013 sont valables.

Le motif allégué n'est manifestement pas un prétexte, de sorte que le congé n'est pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

**5.4** Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé.

- 
- 6. 6.1** Aux termes de l'art. 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas (ATF 136 III 190, consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 3.2). 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 procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190, consid. 6; 135 III 121, consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 3.2).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1).

**6.2** En l'occurrence, les appelants ne résidaient plus dans l'appartement au moment du congé, celui-ci étant alors occupé par leur fils. En outre, ils disposent d'une solution de relogement appropriée, étant propriétaires d'un logement qu'ils occupaient lorsque le congé a été signifié. Ils n'ont démontré aucun intérêt particulier à résider dans le canton de Genève, ayant opté pour un domicile situé en France voisine, bien qu'ils allèguent vouloir réintégrer le logement de Genève en raison de leur âge. L'intimée dispose quant à elle d'un intérêt à attribuer le logement à une famille de quatre personnes au moins.

Au-delà du fait que les appelants souhaiteraient pouvoir à nouveau occuper l'appartement litigieux dans lequel leur fils a vécu pendant qu'ils vivaient en France, ils n'indiquent pas quel inconvénient concret résulterait de la résiliation et qui devrait être pris en compte pour l'appréciation du principe, le cas échéant la durée, d'une prolongation de bail.

**6.3** Compte tenu de la durée écoulée du contrat de bail, du délai de congé accordé par la bailleuse, du motif du congé donné, mais aussi de la situation particulière des appelants, lesquels disposent d'un bien en propriété dans lequel ils résident depuis 2011, aucune prolongation ne leur sera accordée.

**6.4** Le jugement querellé sera par conséquent intégralement confirmé.

- 7.** 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 3 février 2014 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1491/2013 rendu le 18 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11503/2012-6-OSB.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 2.2).*