

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14493/2009

ACJC/1301/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011

Entre

Monsieur B_____ et Madame B_____, domiciliés à Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 février 2011, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

S_____ SA, ayant son siège à Zurich, intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, 7, rue Versonnex, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.11.2011.

EN FAIT

- A. a.** Par contrat du 18 avril 2000, S _____ SA a remis à bail à Monsieur B _____ et à Madame B _____, la sœur de ce dernier, un appartement de 6 pièces au 13^{ème} étage de l'immeuble sis _____, avenue G _____ à Genève.

Le bail a été conclu du 1^{er} mai 2000 au 30 novembre 2000, renouvelable ensuite tacitement pour une durée indéterminée et résiliable par avis reçu au moins trois mois à l'avance pour la fin d'un mois, excepté le 31 décembre.

Le loyer mensuel a été fixé à 2'700 fr., charges non comprises.

- b.** Par contrats du 16 mai 2000, S _____ SA a remis à bail à Monsieur B _____ les places de parking no 65 et no 66 sises _____, avenue G _____ à Genève.

Les baux ont été conclus du 16 mai 2000 au 30 novembre 2000, renouvelables ensuite tacitement pour une durée indéterminée et résiliables par avis reçu au moins trois mois à l'avance pour la fin d'un mois, excepté le 31 décembre.

Le loyer mensuel a été fixé pour chaque place de parking à 130 fr.

- c.** Madame B _____ n'a jamais vécu dans l'appartement. Elle est intervenue à titre de caution uniquement. En revanche, V _____, un ami que Monsieur B _____ connaissait depuis 25 ans, a vécu avec lui dès 2001.

- d.** Par courrier du 5 mars 2002, Monsieur B _____ et Madame B _____ ont informé L _____ SA, la régie en charge de l'immeuble, de leur désir de sous-louer l'appartement et ont requis l'accord de cette dernière.

Leur demande de sous-location précisait qu'ils entendaient sous-louer l'appartement à M _____ et à V _____ pendant une année, du 1^{er} juin 2002 au 31 mai 2003, du fait qu'ils partaient "pour le travail à l'étranger".

- e.** Par courrier du 21 mars 2002, contresigné par Monsieur B _____ et M _____, L _____ SA a précisé que sa sous-location était valable à bien plaisir jusqu'au 31 mai 2002 (recte 2003).

Il était précisé : "Aucune prolongation, ni aucun renouvellement de cette sous-location ne pourra être obtenu. Une demande pour une plus longue période vous amènerait à devoir résilier votre bail en cours pour sa plus proche échéance".

- B. a.** Monsieur B _____ n'est cependant pas parti travailler à l'étranger, ayant dû différer ce projet "pour des raisons familiales".

Il a néanmoins procédé à la sous-location prévue, s'étant engagé envers V _____, qui avait emménagé avec sa future épouse dans l'appartement.

Lui-même affirme avoir beaucoup voyagé dès 2002 et avoir séjourné, entre deux voyages, dans l'appartement sous-loué à V_____ où il avait conservé quelques biens personnels.

b. Par courrier du 16 juin 2004, M_____ et V_____, ce dernier s'affirmant faussement cousin de Monsieur B_____, ont demandé à N_____ SA, la régie en charge de l'immeuble, s'il leur était possible, pour "des raisons familiales", de se substituer à Madame B_____, celle-ci ne voulant plus figurer sur le bail. Ils ont précisé que "cela ne serait que pour une durée limitée" puisqu'ils envisageaient de reprendre la villa des parents de V_____.

c. Par courrier du 23 juin 2004, N_____ SA a indiqué à M_____ et V_____ qu'en cas de résiliation des baux par Monsieur B_____ et Madame B_____, l'appartement pourrait leur être loué pour un loyer échelonné, charges non comprises, de 2'700 fr., puis de 3'500 fr. dès le 1^{er} avril 2006 et de 4'000 fr. dès le 1^{er} avril 2007, et les places de parking pour un loyer de 140 fr. chacune.

Par courrier du 4 août 2004, N_____ SA a refusé d'effectuer la substitution des parties requise.

d. Dès juillet 2004, jusqu'à son départ en août 2006 pour l'île Maurice, Monsieur B_____ a loué un studio sis _____, avenue T_____ à Genève où il fut désormais officiellement domicilié.

Monsieur B_____ a indiqué avoir loué ce logement pour une amie, dont il n'a jamais indiqué le nom et qu'il n'a pas fait citer comme témoin, car celle-ci se trouvait dans une situation financière précaire et ne pouvait pas obtenir un bail à son nom.

Il n'avait lui-même pas vécu dans ce logement. Après avoir mentionné qu'il s'était domicilié à cette adresse parce qu'il l'avait cru nécessaire, il a exposé dans un second temps qu'il aurait été enregistré "malgré lui" à ce domicile.

Interrogé sur ce point, le père de Monsieur B_____ a exposé qu'il était "possible" que son fils ait vécu dans un appartement sis rue T_____ mais qu'il ne s'y était lui-même jamais rendu.

e. Toujours est-il que Monsieur B_____ a quitté la Suisse pour s'établir à l'île Maurice en août 2006 où il a monté un commerce d'import-export. Il y a également rencontré sa compagne, ressortissante mauricienne, avec laquelle il a eu une fille, née probablement en 2009.

Monsieur B_____ vit toujours actuellement à l'île Maurice.

-
- C. a.** A la faveur d'un contrôle de leur dossier, L_____ SA, nouvelle régie de la baille-
leresse, a constaté que la sous-location de l'appartement sis _____, avenue
G_____, qui devait prendre fin le 31 mai 2003, se poursuivait encore.

Par courrier du 7 janvier 2009 adressé aux locataires, L_____ SA mit ceux-ci en
demeure de lui indiquer avant le 25 janvier 2009 la date précise à laquelle ils
entendaient réintégrer l'appartement, à défaut de quoi leur bail serait résilié.

b. Par lettre du 22 janvier 2009, Monsieur B_____ et Madame B_____ ont
répondu vouloir poursuivre la sous-location, ajoutant qu'ils n'avaient aucunement
l'obligation, selon la loi ou la jurisprudence, de communiquer la durée de la sous-
location.

e. Le 28 janvier 2009, L_____ SA réitéra sa sommation, invitant les locataires à
lui fournir, avant le 15 février 2009, délai repoussé au 28 février 2009, les
conditions de la sous-location et les raisons pour lesquelles l'appartement était
sous-loué depuis 2003.

d. Par pli du 27 février 2009, Monsieur B_____ et Madame B_____ ont rappelé
avoir communiqué à la précédente régie, le 23 avril 2002, toutes les conditions du
bail de sous-location, précisant que le loyer était identique à celui du bail
principal.

Quant aux raisons de la sous-location, elles tenaient, comme cela avait été men-
tionné précédemment, "à un séjour à l'étranger provisoire et de durée indéter-
minée, la réintégration de l'appartement étant prévue dès le retour de l'étranger".

e. Par courrier du 3 mars 2009, L_____ SA a mis en demeure les locataires de
réintégrer avant le 30 avril 2009 l'appartement et les places de parking, sous peine
de résiliation des baux. L_____ SA a observé que la sous-location n'était plus
provisoire puisqu'aucune date précise de retour ne lui avait été transmise.

f. Contestant l'interprétation de la régie, Monsieur B_____ et Madame B_____,
par courrier du 20 avril 2009, ont notamment indiqué à L_____ SA que
Monsieur B_____ comptait revenir "un jour" à Genève où il avait toujours vécu
et où vivaient sa famille et ses proches amis, ajoutant qu'il tenait grandement à
l'appartement, ne serait-ce que pour les investissements qu'il y avait effectués. Ces
derniers n'étaient toutefois ni précisés, ni documentés.

g. Par avis séparés adressés à chacun des locataires sur formule officielle, la bail-
leresse a résilié le 5 mai 2009, pour l'échéance contractuelle du 31 août 2009, les
baux de l'appartement et des places de parking.

- D. a.** Par requête déposée le 25 mai 2009 auprès de la Commission de conciliation en
matière de baux et loyers, Monsieur B_____ et Madame B_____ ont conclu

principalement à l'annulation des résiliations et subsidiairement à une prolongation des baux de quatre ans.

Dans cette requête, Monsieur B_____ a confirmé qu'il vivait à l'île Maurice où il exerçait une activité professionnelle indépendante. Il avait néanmoins gardé ses attaches familiales et ses amis à Genève où il revenait régulièrement. S'il ne connaissait pas la date précise de son retour à Genève, il avait néanmoins l'intention de revenir y vivre.

Il n'apportait pas plus de précisions, si ce n'est, lors de l'audience, qu'il s'était uni avec une Mauricienne dont il venait d'avoir un enfant.

b. Par courriel du 20 février 2010, V_____, agissant comme représentant de Monsieur B_____, informa le mandataire de la bailleresse qu'en décembre 2009, Monsieur B_____ avait proposé de quitter l'appartement au 1^{er} janvier 2010 contre versement par la bailleresse d'un montant de 60'000 fr.

V_____ ajouta que Monsieur B_____, "en déplacement", ne pourrait être présent à l'audience (de la Commission prévue le 11 mars).

c. Par décision du 11 mars 2010, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré valable les résiliations et refusé toute prolongation des baux.

d. Le 14 avril 2010, les locataires ont porté le litige devant le Tribunal des baux et loyers.

Monsieur B_____ a réitéré son intention de regagner Genève où il possédait ses attaches, précisant - pour la première fois - que ce retour pourrait intervenir dès que sa fille aurait atteint l'âge de la scolarité.

e. Par ordonnance du 22 avril 2010, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la comparution personnelle des parties et l'a fixée au 11 mai 2010.

A cette audience, seuls les mandataires ont comparu.

Monsieur B_____ a fait savoir qu'il ne pouvait prendre l'avion, car sa fille était tombée malade. Il est cependant établi qu'il s'est rendu à Genève en mai 2010. Alors même que trois audiences d'enquêtes ont été convoquées ultérieurement, Monsieur B_____, pas plus que son mandataire, n'a souhaité être entendu par le Tribunal. Il n'a pas conclu dans ce sens non plus dans ses dernières conclusions.

f. Lors des enquêtes, le sous-locataire, V_____, et un ami, E_____ M_____, ont indiqué que Monsieur B_____ entendait revenir à Genève dans trois ans pour scolariser sa fille.

N_____ M_____ a indiqué quant à elle qu'il entendait revenir pour sa fille et pour lui - le système mauricien ne lui plaisant pas - sans pouvoir préciser de date. Un autre de ses amis, G_____, a ajouté que Monsieur B_____ avait "peut-être un peu l'intention de revenir". Le père de Monsieur B_____ a mentionné que son fils n'avait pour le moment pas formulé de décision précise quant à son intention de rester ou de quitter l'île Maurice.

g. Dans ses conclusions après enquêtes, Monsieur B_____ a expliqué que s'il avait envisagé, en décembre 2009, de renoncer à la location litigieuse contre le versement d'une indemnité, c'était parce qu'il était alors confronté à des difficultés avec sa compagne et pensait s'installer aux Philippines. S'étant ensuite ravisé, il en était revenu à son idée initiale de scolariser sa fille en Suisse.

Il a ainsi persisté dans ses conclusions.

h. La bailleuse a conclu à ce que soient déclarées valables les résiliations de bail notifiées à Monsieur B_____ et Madame B_____ le 5 mai 2009 portant sur l'appartement sis au 6^{ème} étage de l'immeuble _____, avenue G_____ à Genève et sur les deux places de parking no 65 et no 66 avec effet au 31 août 2009. Elle a sollicité également que soit rejetée la demande de prolongation de bail des locataires.

i. Statuant par jugement JTBL/110/2011 rendu le 10 février 2011 et communiqué aux parties le 17 février 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valables pour l'échéance du 31 août 2009 les résiliations des baux précités et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

j. En substance, les premiers juges ont considéré que les résiliations étaient valables, car les sous-locations, qui duraient depuis près de 9 ans alors qu'aucune intention du locataire principal de réintégrer le logement n'apparaissait clairement perceptible, s'apparentaient à des transferts de baux déguisés.

Aucune prolongation du bail ne devait être consentie aux locataires, qui ne pouvaient invoquer à leur profit d'éventuelles conséquences pénibles pour le sous-locataire, étant rappelé que Monsieur B_____ résidait encore à l'île Maurice et que sa sœur n'avait jamais occupé l'appartement litigieux.

E. a. Par acte déposé le 21 mars 2011 auprès du greffe de la Cour de justice, Monsieur B_____ et Madame B_____ ont fait appel dudit jugement concluant à son annulation, puis à celle des résiliations des baux concernant l'appartement sis _____, avenue G_____ à Genève et les deux places de parking intérieures dudit immeuble, no 65 et no 66.

Subsidiairement, ils ont requis une prolongation de bail d'une durée de quatre ans.

b. L'intimée a conclu au déboutement des appelants et à la confirmation du jugement entrepris.

c. La Cour a gardé la cause à juger sans autre acte d'instruction.

EN DROIT

- 1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
- 2.** **2.1.** La décision attaquée est une décision finale de première instance.

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 388 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

2.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 2.4.2 p. 47).

Ainsi, 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici 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 lit. e CO (TF n.p. 4A_217/2007 du 4.9.2007, consid. 1, LACHAT, op. cit., ch. 2.4.3 p. 49).

2.3. En l'espèce, le loyer annuel du seul bail de l'appartement s'élevait, à la conclusion du bail, à 32'400 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. prévue pour l'appel est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 3.** **3.1.** Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitations sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 lit. c CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., ch. 5.2.3.1 p. 186).

3.2. En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

3.3. La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

- 4.** Les appelants soutiennent que la résiliation des baux, qui leur a été notifiée par la bailleuse pour leur échéance ordinaire, serait annulable, car contraire aux règles de la bonne foi; plus particulièrement, ils font valoir qu'il s'agirait d'un congé de repréailles, consécutif à la prétention, légitime selon eux, qu'ils avaient exprimée de poursuivre la sous-location de l'appartement et des places de parc.

4.1. Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Ainsi, le congé peut notamment être annulé 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 lit. a CO).

Selon la jurisprudence, le droit de sous-louer, aux conditions de l'art. 262 CO, compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (TF, SJ 2001 I 17, consid. 2a et réf. citées).

Le fardeau de la preuve des faits fondant l'annulation incombe à la partie qui s'en prévaut (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 29.4.8 p. 739 et réf. citées note 96).

Le locataire, qui fait valoir une prétention, est présumé de bonne foi (art. 3 al. 1 CC). Sa bonne foi subsiste, même si sa prétention n'est pas objectivement fondée; il suffit, sur le plan subjectif, que le locataire ait cru être dans son droit. Il appartient donc, sur ce point, au bailleur de démontrer la mauvaise foi du locataire (LACHAT, op. cit., ch. 29.5.2.5 p. 741; CONOD, in Droit du bail à loyer 2010, n. 11 ad art. 271a CO p. 1038).

4.2. En l'espèce, bien que l'intimée n'ait pas motivé les avis de résiliation adressés aux locataires, elle a expressément reconnu avoir donné congé à ceux-ci en considérant qu'ils avaient procédé à un transfert déguisé du bail, par le biais de la sous-location poursuivie, sinon déjà conclue, dans le seul intérêt des sous-locataires, les

appelants n'ayant aucune intention de réintégrer le logement, étant observé que l'appelante n'y avait même jamais vécu.

Le lien de causalité entre la sous-location et la résiliation des baux litigieuse est ainsi établi.

4.3.

4.3.1. Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (TF, SJ 2001 I 17, consid. 2b).

4.3.2. En l'occurrence, l'intimée n'a pas soutenu que l'une ou l'autre de ces conditions aurait justifié qu'il soit mis fin à la sous-location. En effet, les appelants avaient sollicité, préalablement à la conclusion du bail de sous-location, l'autorisation de sous-louer - pour une année - et l'avaient obtenue. Si la sous-location s'est poursuivie au-delà du temps initialement prévu, la bailleresse n'en a pas tiré argument, à juste titre, puisqu'elle avait, par la demande de substitution partielle de locataires formulée en juin 2004 par le sous-locataire, appris la prolongation de la sous-location et n'avait pas réagi, ratifiant tacitement cette situation.

Par ailleurs, il n'a jamais été contesté que le loyer payé pour la sous-location était identique à celui du bail principal, de sorte que les conditions de la sous-location, connues de la bailleresse, n'étaient pas abusives.

Quant à l'existence d'un inconvénient majeur, l'intimée n'en a fait valoir aucun qui puisse entrer dans cette catégorie telle que la définit la jurisprudence (TF, in Cahiers du bail, I/95 p. 19 du 11 octobre 1994, consid. V.b.). S'agissant de la durée exceptionnelle de la sous-location, qui pourrait, selon les circonstances, constituer un tel inconvénient (TF, ibid. V.c.), celle-ci n'a été mentionnée que dans le cadre du grief fondé sur la substitution détournée de locataires, qui sera examiné infra. Il sied de rappeler que la durée limitée de la sous-location n'est pas une condition de celle-ci, laquelle ne trouve aucune assise dans le texte clair de l'art. 262 CO (TF, SJ 2001 I p. 17 consid. 2b).

4.3.3. La bailleresse a fait valoir que la poursuite de la sous-location n'était plus admissible, car il apparaissait que les appelants agissaient de mauvaise foi, ayant procédé à un transfert déguisé du bail et n'ayant nulle intention de reprendre un jour possession du logement et des parkings. En détournant l'institution de la sous-location à d'autres fins, ils commettaient un abus de droit.

4.3.4. Selon la jurisprudence, outre les cas prévus à l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location lorsque le locataire abuse de son droit à celle-ci au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 et TF n.p. 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (TF n.p. 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 2.1).

Cette dernière jurisprudence traduit un durcissement de la position qui avait été celle des arrêts précédents en la matière, qui excluaient abus de droit et substitution détournée de locataires tant que le sous-bailleur n'avait pas "perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues" (TF, SJ 2001 I 17 consid. 2b et TF, Cahier du bail I/95 consid. 4c).

Dès lors, le sous-bailleur ne peut plus se contenter d'invoquer la "perspective d'un événement futur incertain" pour justifier le maintien de la sous-location (cf. TF n.p. 4A_367/2010 consid. 2.1).

4.3.5. Savoir si le locataire a l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués est une question de fait; plus exactement, il s'agit de déterminer un fait relevant du for intérieur en procédant à des déductions sur la base des circonstances et des déclarations (TF, n.p. 4A_367/2010 consid. 2.2).

Le bailleur qui - comme ici - soutient que la prétention du sous-bailleur au maintien de la sous-location constituait un abus de droit doit en apporter la preuve.

Le bailleur doit ainsi prouver que le sous-bailleur n'avait pas - ou plus - l'intention de réintégrer les locaux et qu'il abusait en conséquence de son droit de sous-louer. S'il parvient à apporter des preuves très convaincantes, le locataire ne peut pas se

désintéresser de l'administration des preuves et il doit s'efforcer de prouver les circonstances particulières qui pourraient ébranler la force probante des éléments apportés par le bailleur.

Le locataire doit s'y astreindre d'autant plus qu'il supporte le fardeau de la preuve principale, en tant qu'il doit démontrer que les conditions justifiant l'annulation du congé sont réalisées.

4.3.6. En l'occurrence, l'intimée a mis en exergue divers indices qui lui ont permis de déduire que les appelants, singulièrement l'appelant (puisque l'appelante reconnaît ne pas vouloir occuper le logement), n'avait pas l'intention de réintégrer les biens loués.

Elle a d'abord relevé que l'appelant avait indiqué vouloir sous-louer l'appartement - pour une année - parce qu'il allait travailler à l'étranger, alors qu'il était resté à Genève jusqu'en 2006; son ami, sous-locataire, avait cherché, en se faisant passer pour son cousin, à devenir co-titulaire du bail, en remplacement de l'appelante, ce qui avait été refusé par la régie, à moins qu'il ne conclue un bail avec un loyer nettement plus élevé. A cette même époque, l'appelant avait loué un appartement, dans le même quartier, prétendument pour rendre service à une amie, au sujet de laquelle il n'avait donné aucune précision. Alors que l'appelant avait affirmé n'avoir pas vécu dans ce logement, son propre père avait avancé qu'il était "possible" qu'il y soit demeuré, le caractère évasif de cette déposition la rendant peu probante. De surcroît, l'appelant s'était gardé de révéler où il aurait alors résidé, comme il avait tu les raisons pour lesquelles il aurait été empêché de partir à l'étranger en 2002.

En 2006, alors qu'il avait quitté l'appartement litigieux depuis quatre ans, l'appelant avait émigré à l'île Maurice où il avait rencontré sa compagne actuelle, native de cette île, et y avait fondé une famille.

En 2009, alors que la bailleuse l'avait invité à la renseigner sur son intention de réintégrer son appartement, l'appelant avait éludé la réponse, soulignant que selon la loi et la jurisprudence, il n'avait pas l'obligation d'indiquer la durée de la sous-location.

Postérieurement à la résiliation de bail, il avait fait savoir à l'intimée qu'il était disposé à renoncer à son bail dès le 1^{er} janvier 2010 en échange d'un versement de 60'000 fr.

La bailleuse ayant refusé cette demande et considéré que celle-ci démontrait que son locataire n'avait nulle intention de retourner dans son appartement, celui-ci avait alors exposé, dans son écriture du 29 novembre 2010, qu'il avait effectivement envisagé à cette époque, à la suite de difficultés relationnelles avec sa

compagne (non étayées), de s'établir aux Philippines, projet qu'il avait ensuite abandonné.

Son idée était maintenant de rentrer en Suisse, à une date non précisée, pour y scolariser sa fille. Or, l'intimée faisait observer que cette intention de l'appelant était encore bien vague, car même son père avait reconnu qu'il n'avait pas encore pris de décision à ce sujet.

Tenant compte de l'ensemble de ces circonstances, l'intimée considérait que l'appelant avait eu, dès le début, l'intention de procéder à un transfert occulte du bail et qu'il avait fait preuve de mauvaise foi. Il n'avait jamais eu l'intention de réintégrer l'appartement sous-loué et abusait ainsi de son droit.

La Cour tient ces différents éléments pour convaincants et estime que l'appelant a perdu depuis longtemps, s'il l'a jamais eue, l'intention de réintégrer un jour l'appartement sous-loué en 2002.

En perpétuant la sous-location dans ces conditions, l'appelant a détourné cette institution de son but et voulu choisir, en lieu et place du bailleur principal, qui serait l'occupant de ce logement. Il a favorisé son ami sous-locataire qui a ainsi pu bénéficier pendant des années des conditions favorables du bail principal qui ne lui auraient pas été concédées s'il avait dû devenir lui-même locataire principal.

La bailleuse avait ainsi des motifs légitimes de refuser la sous-location.

Dès lors, elle était en droit de résilier les baux pour leur échéance ordinaire, les appelants ayant échoué à démontrer qu'ils avaient été victimes d'un congé de représailles.

5. Les appelants reprochent également aux premiers juges de ne pas leur avoir accordé, à titre subsidiaire, la prolongation des baux.

5.1. 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. Le juge gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b; plus

récemment arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.1) ou, à tout le moins, tend à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour celui-ci. C'est le lieu de rappeler que le besoin légitime du bailleur, ou de ses proches, d'occuper les locaux prévaut généralement sur les intérêts du locataire, le but de la prolongation n'étant pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable.

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans, et que dans ses limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition et procéder à une pesée des intérêts en présence (TF, n.p. 4C.138/2006 du 31.8.2006, consid. 2.1).

5.2. En l'occurrence, l'appelant a avancé, pour seul argument en faveur d'une prolongation de son bail, qu'il aurait "d'immenses difficultés" à retrouver un logement à Genève, compte tenu de la pénurie, lorsqu'il devrait y revenir pour scolariser sa fille, ajoutant que l'intérêt de la bailleresse n'était que de se prémunir d'un transfert déguisé du bail.

Toutefois, l'appelant n'a ni démontré la crédibilité de son possible retour à Genève, ni établi, de manière concrète, en quoi le congé notifié en 2009 aurait des conséquences pénibles pour lui ou les siens, étant rappelé qu'une prolongation maximale du bail, de quatre ans, interviendrait le 31 août 2013, soit dans quelque deux ans seulement.

L'appelant n'a pas communiqué l'âge exact de sa fille, ainsi que la première date à laquelle elle pourrait être scolarisée en Suisse.

Il n'a par ailleurs donné aucune indication sur sa situation financière alors que ce critère joue naturellement un rôle important dans l'appréciation du cas, puisque ce sont avant tout les logements bon marché qui sont difficiles à trouver.

Enfin, il n'a pas soutenu avoir entrepris la moindre recherche de logement, ce qui confirme au demeurant la faible probabilité de son retour en Suisse.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal des baux et loyers a refusé d'accorder aux appelants la prolongation de leurs baux.

- 6.** Les appelants ont invoqué en dernier lieu la violation de leur droit d'être entendus au motif que l'appelant, convoqué à une audience de comparution personnelle le 11 mai 2010, n'avait pu s'y rendre et n'avait pas eu ultérieurement la possibilité de

se déterminer sur les points essentiels de la cause, notamment les dépositions des témoins.

6.1. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves, celui d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la procédure et celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leurs propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2; TF n.p. 4P.201/2006 du 20.12.2006, consid. 3).

Ce droit n'implique pas celui d'être personnellement entendu, oralement, par le juge (ATF 125 I 219 consid. 9b; 127 V 494).

Par ailleurs, selon la jurisprudence, sauf violation particulièrement grave du droit des parties, la violation du droit d'être entendu peut être réparée au stade de l'instance de recours si celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'instance précédente (TF, SJ 2000 I 514 consid. 2).

6.2. Dans le cas présent, il apparaît que les premiers juges n'ont aucunement violé les droits des appelants, qui, représentés par un avocat dès le début de la procédure, ont pu exposer leur version des faits, leurs moyens de droit, administrer leurs preuves et en discuter les résultats, en particulier dans leurs écritures du 29 novembre 2010 dans laquelle ils se sont prononcés sur les témoignages recueillis. Ils ont en outre encore pu le faire dans leur mémoire d'appel, étant relevé que le pouvoir d'examen de la Cour n'était pas plus restreint que celui des premiers juges.

Enfin, l'appelant n'a pas exposé en quoi son audition personnelle aurait été nécessaire, ni l'art. 29 al. 2 Cst, ni le droit cantonal de procédure (art. 430 aLPC) ne l'imposant par ailleurs.

Ce moyen, soutenu à la limite de la témérité, ne peut qu'être écarté.

7. L'appel, infondé, est rejeté et le jugement entrepris, confirmé.
8. A teneur de l'art. 17 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.
9. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 2 ci-dessus est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par Monsieur B_____ et Madame B_____ contre le jugement JTBL/110/2011 rendu le 10 février 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14493/2009-4-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs, Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.