



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15659/2014

ACJC/267/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 FÉVRIER 2016

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} septembre 2015, comparant en personne,

et

1) **Madame B** _____, domiciliée _____, Genève,

2) **Monsieur C** _____, domicilié _____, Genève,

intimés, comparant tous deux par Me Dominique BURGER, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 mars 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/963/2015 du 1^{er} septembre 2015, notifié aux parties le 4 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), dit que le congé donné le 20 juin 2014 à celui-ci pour le 31 décembre 2014 concernant l'appartement de 4.5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____, à Genève était valable (ch. 2), dit qu'aucune prolongation de bail n'était accordée au locataire (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont considéré comme valable le congé donné le 20 juin 2014, au motif que celui-ci ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi. Les bailleurs disposaient, au moment de la notification du congé, d'un intérêt digne de protection à résilier le bail au vu des retards successifs du locataire concernant le paiement de l'arriéré de loyer et du laxisme dont il faisait preuve à cet égard. Quant à une éventuelle prolongation de bail, le Tribunal a relevé qu'aucune prolongation ne pouvait être accordée en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO (art. 272a al. 1 let. a CO), déboutant ainsi A_____ de ses conclusions subsidiaires.

- B.** **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 5 octobre 2015, A_____ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Principalement, il conclut à la nullité du congé, subsidiairement à l'annulation de la résiliation du bail et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans.

Il offre que lui et son épouse soient entendus par la Cour de céans pour confirmer ses déclarations d'appel sous serment.

b. Dans leur réponse du 9 novembre 2015, B_____ et C_____ concluent au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Ils produisent une pièce nouvelle, à savoir un extrait du compte-locataire au 30 octobre 2015 faisant état d'un retard dans le paiement du loyer des mois d'août et septembre 2015.

c. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit à la réplique, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par avis du greffe de la Cour du 8 décembre 2015.

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

a. Par contrat de bail du 2 septembre 1985, D_____ a remis à bail à A_____ l'appartement de 4.5 pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble situé au _____ à Genève.

Le bail a débuté le 1^{er} octobre 1985 avec pour première échéance le 30 septembre 1988. Il s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 900 fr. par mois, charges non comprises.

b. A_____ occupe l'appartement avec son épouse, E_____.

c. En décembre 2011, F_____ et G_____ ainsi que H_____, I_____, J_____ et K_____ ont été inscrits au Registre foncier en tant que propriétaires aux côtés d'B_____, déjà inscrite comme telle depuis mars 2002, formant tous ensemble une propriété commune.

Par ailleurs, un usufruit grevant les parts de F_____ et G_____, H_____, I_____, J_____ et K_____ a été constitué en faveur de B_____ et C_____. Un second usufruit a été constitué en faveur d'L_____, lequel était toutefois primé par celui établi en faveur d'B_____.

d. A la suite de travaux de rénovation, le loyer mensuel a été porté, par avis de majoration de loyer du 6 juin 2007, à 1'312 fr. 40, charges non comprises (192 fr.), dès le 1^{er} octobre 2007.

A_____ a contesté cette hausse de loyer par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Courant février 2009, les parties sont parvenues à un accord en vertu duquel le locataire acceptait la totalité de la majoration notifiée avec effet au 1^{er} octobre 2007. Un avenant au contrat de bail a été signé le 11 février 2009, B_____ et C_____ étant désignés en qualité de bailleurs.

e. Malgré l'accord convenu entre les parties, A_____ a continué de s'acquitter de l'ancien loyer jusqu'en janvier 2010.

f. En février 2010, la régie M_____ (ci-après : la régie), en charge de la gestion de l'immeuble, a accordé à A_____ un arrangement de paiement afin qu'il puisse régler l'arriéré correspondant à la majoration de loyer dû depuis le 1^{er} octobre 2007 par paiements mensuels de 241 fr. 40, payables avant le 10 de chaque mois.

A_____ a payé les premiers acomptes de remboursement, puis a cessé de satisfaire à ses obligations fin 2011, laissant ainsi un solde impayé de 4'345 fr. 20 en mars 2013.

g. Par courrier du 15 mars 2013, la régie a accepté, sur demande de A_____, de réduire les mensualités à 200 fr. par mois, payables avant le 30 de chaque mois, jusqu'à extinction de la dette. Il était précisé qu'en cas de manquement dans le paiement d'un acompte, la totalité du solde dû deviendrait immédiatement exigible sans autre préavis.

h. Les 12 juin et 27 août 2013, la régie a adressé des rappels à A_____ qui enregistré du retard dans le versement des acomptes de remboursement.

i. Par courrier du 27 novembre 2013, après avoir constaté que l'acompte du mois d'octobre 2013 n'avait pas été payé, la régie a fait savoir au locataire que la totalité du solde de l'arriéré de loyer était à nouveau exigible conformément à son courrier du 15 mars 2013 et l'a mis en demeure de procéder au versement du solde dû, soit 3'145 fr. 20, dans un délai de 30 jours en lui indiquant son intention de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO à défaut du paiement de la somme réclamée dans le délai imparti.

A_____ n'a pas donné suite à ce courrier, continuant de s'acquitter des acomptes de 200 fr. par mois. Les bailleurs n'ont cependant pas résilié le bail, quand bien même le montant réclamé n'avait pas été versé.

j. La mensualité d'avril 2014 n'ayant pas été réglée dans les délais, la régie a adressé au locataire une nouvelle mise en demeure avec menace de résiliation du bail si le solde de l'arriéré en 2'145 fr. 20 n'était pas acquitté dans les 30 jours.

Cette mise en demeure a été adressée par plis recommandés du 12 mai 2014 à A_____, ainsi qu'à son épouse.

k. Se trouvant alors à l'étranger, A_____ a pris connaissance de ce courrier, réceptionné dans l'intervalle par sa mère, à son retour le 27 mai 2014. Il a alors procédé au versement de 400 fr. le 27 mai 2014 et de 200 fr. le 16 juin 2014.

l. Le 20 juin 2014, constatant que le montant réclamé de 2'145 fr. 20 n'avait pas été réglé dans son intégralité, la régie a résilié le bail pour sa prochaine échéance au 31 décembre 2014 par avis officiel adressé distinctement au locataire et à son épouse. Il était indiqué que les bailleurs n'entendaient plus subir les retards répétés de paiement.

m. Par courriel adressé à la régie le 23 juin 2014 et courrier du 26 juin 2014, A_____ a indiqué vouloir solder l'arriéré de loyer s'élevant à 1'545 fr. 20 et a sollicité l'annulation de la résiliation, ce qui a été refusé par la régie, celle-ci réitérant que les bailleurs n'entendaient plus subir les retards répétés de paiement. Les bailleurs n'étaient en revanche pas opposés à lui accorder un délai de départ, le locataire étant invité à prendre contact avec la régie afin de parvenir à une solution amiable.

n. A_____ s'est acquitté du solde de la dette le 8 juillet 2014, par sept versements de 200 fr. et un versement de 145 fr.

D. a. Par acte du 22 juillet 2014, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé et en prolongation de bail, laquelle a été introduite le 5 novembre 2014 auprès du

Tribunal des baux et loyers à la suite de la délivrance de l'autorisation de procéder le 6 octobre 2014.

Il a conclu, principalement, à ce que la nullité de la résiliation soit constatée, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement encore, à ce qu'une prolongation de quatre ans lui soit octroyée. Il a également sollicité une réduction de loyer de 25% à compter du 19 août 2013 et le paiement de 5'450 fr. 90 en raison de nuisances et défauts provoqués par des travaux relatifs à la construction d'un nouvel immeuble avoisinant.

A_____ a invoqué la nullité du congé dans la mesure où la situation concernant la propriété de l'immeuble n'était, selon lui, pas claire et faisait peser certain doutes sur la qualité de bailleurs revêtu par B_____ et C_____. Il a par ailleurs allégué que le motif de résiliation, à savoir les retards répétés de paiement, ne concernait en réalité qu'un seul paiement versé hors délai. Il devait ainsi être considéré comme un prétexte justifiant l'annulation du congé. Pour le surplus, le locataire a invoqué les conséquences pénibles résultant de la résiliation au vu, notamment, du fait qu'il était domicilié depuis 29 ans dans l'appartement litigieux, que sa mère, âgée de 83 ans, et sa sœur, lourdement handicapée, vivaient dans l'appartement du palier d'en face et nécessitaient régulièrement son aide. Il a enfin fait valoir les difficultés à retrouver un appartement similaire compte tenu du marché actuel du logement.

b. Dans leur réponse du 23 janvier 2014, B_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de l'action en réduction de loyer, faute d'avoir été soumise à l'autorité de conciliation. Au fond, ils ont conclu à la validation du congé et au déboutement du locataire de toutes autres conclusions.

c. Lors de l'audience devant le Tribunal du 14 avril 2015, A_____ a déclaré, par la voix de son conseil, que la qualité des bailleurs n'était plus remise en cause au vu des explications données par ces derniers, de sorte que cette question était résolue. D'autre part, il s'est dit d'accord de retirer ses conclusions en réduction de loyer sans désistement afin de les réintroduire par-devant la Commission de conciliation.

B_____ a déclaré que le manquement des engagements du locataire portait sur l'arriéré de loyer qui était dû à la suite de la hausse de loyer, le loyer courant ayant été quant à lui régulièrement versé. Cependant, depuis le dernier versement qui avait soldé l'arriéré, le locataire avait à nouveau du retard dès lors que le loyer du mois de mars 2015 avait été versé le 2 avril 2015 et celui d'avril 2015 le 7 avril 2015.

A_____ a reconnu avoir reçu plusieurs mises en demeure, précisant qu'elles ne portaient que sur quelques mois. Sur question du Tribunal, il a indiqué ne pas avoir fait de recherches concernant un autre logement depuis la réception de l'avis

de résiliation. C'était pour lui une "mission impossible". Il a expliqué s'occuper de sa sœur, handicapée mentale, qui vivait avec sa mère dans l'appartement voisin sur le palier, étant précisé qu'elle travaillait la journée dans une institution et rentrait dormir le soir chez sa mère.

d. Lors de l'audience devant la Tribunal du 26 mai 2015, N_____, mère de A_____, a exposé que son fils était d'un énorme soutien pour elle dans la mesure où elle n'avait plus de voiture et qu'elle ne pouvait plus lire ni écrire. Etant malvoyante depuis deux ans, c'était son fils qui s'occupait de ses papiers, sa fille n'étant pas en mesure de l'aider dans la vie de tous les jours. Elle a précisé être une personne active.

E_____, épouse de A_____, a confirmé que son mari voyait souvent sa mère, surtout quand c'était nécessaire et que c'était lui qui gérait les paiements du ménage.

O_____, gérante d'immeubles auprès de la régie M_____, a expliqué avoir suivi le dossier de A_____ depuis 2009 en tout cas. Elle n'avait pas souvenir qu'entre la mise en demeure, en mai 2014, et la résiliation le locataire l'ait contactée. Pour elle, les échanges avaient eu lieu après la résiliation. La mise en demeure de 2014 faisait suite à de nombreuses relances, toujours pour les acomptes relatifs à l'arriéré. Il manquait alors deux acomptes consécutifs (avril et mai 2014), ce qui avait rendu la totalité de la dette exigible. Les bailleurs avaient opté pour une résiliation ordinaire, dans la mesure où ils souhaitaient laisser le temps au locataire pour retrouver un logement.

e. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 22 juin 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions, sous réserve du locataire qui a retiré sa conclusion en réduction de loyer et abandonné celle en constatation de la nullité du congé.

Dans ses écritures, le locataire a reconnu que les bailleurs avaient été très cléments envers lui, tolérant, en 2009, une année de retard dans le paiement de l'arriéré de loyer, acceptant ses "*desiderata*", lui accordant "sans discuter" un arrangement de paiement en 2010 et un nouvel accord en 2013. Ils avaient à nouveau fait preuve d'une "extrême clémence", selon ses termes, lorsqu'ils avaient décidé de ne pas résilier le bail à la suite de la première mise en demeure de novembre 2013, restée sans suite. Le locataire a ainsi qualifié le comportement des bailleurs comme étant une "attitude imprégnée de tolérance et de magnanimité durant cinq ans. Nonobstant les nombreux retards du demandeur [le locataire], le bail n'a jamais été résilié, alors que les premiers reproches lui furent formulés déjà en 2009."

A réception des plaidoiries écrites des parties, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale 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_457/2013 du 4 février 2014 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 1'504 fr. 40 (1'312 fr. 40 + 192 fr.).

En prenant en compte la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. ($1'504 \text{ fr. } 40 \times 12 \times 3 = 54'158 \text{ fr. } 40$). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 142 al. 3 CPC), l'appel est recevable.

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

2. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

En l'espèce, la seule pièce nouvelle produite en appel est l'extrait de compte-locataire au 30 octobre 2015 faisant état du retard de l'appelant dans le paiement du loyer des mois d'août et septembre 2015. Dès lors qu'elle se rapporte à des faits postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, la pièce nouvellement produite par l'intimée est recevable.

3. L'appelant sollicite que son épouse et lui-même soient entendus par la Cour pour confirmer ses dires sous serment.

3.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 4 ss ad art. 316 CPC).

L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (arrêts du Tribunal fédéral 5A_11/2014 du 3 juillet 2014 consid. 2.2; 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

3.2 En l'espèce, l'offre de preuve de l'appelant n'est ni nécessaire ni opportune, dès lors que tant l'appelant que son épouse ont déjà été entendus par le Tribunal sur les points essentiels de l'affaire. L'appelant ne prétend au demeurant pas qu'il aurait de nouvelles déclarations à faire en complément de celles consignées au procès-verbal des audiences des 14 avril et 26 mai 2015. De surcroît, les faits pour lesquels il offre d'être entendu sont entièrement contenus dans son mémoire d'appel et donc déjà à disposition de la Cour. Partant, son interrogatoire, ainsi que celui de son épouse, ne sont pas susceptibles d'apporter des éléments nouveaux et déterminants au dossier.

La cause est ainsi en état d'être jugée, la Cour étant suffisamment renseignée.

- 4.** L'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas avoir vérifié d'office la validité formelle du congé, qu'il conteste à nouveau en appel. Il considère que la résiliation est nulle, au motif que l'identité des bailleurs n'est pas claire. Il remet en cause la notification du congé effectuée par B_____ et C_____ seulement alors que figurent au Registre foncier comme propriétaires F_____ et G_____, H_____, I_____, J_____ et K_____ ainsi que B_____.

4.1 Quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC).

Le principe de la bonne foi, ancré à l'art. 2 al. 1 CC, s'applique à l'ensemble des domaines du droit. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Il peut y avoir abus de droit lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire ("venire contra factum proprium"; ATF 125 III 257 consid. 2a; 123 III 70 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 2.5). En particulier, il est contraire au principe de la bonne foi d'invoquer après coup des moyens que l'on avait renoncé à faire valoir en temps utile en cours de procédure, parce que la décision intervenue a finalement été défavorable (ATF 127 II 227 consid. 1b, JdT 2002 I 674; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1047/2008 du 20 mars 2009 consid. 1.2).

Le Code des obligations prévoit dans certaines circonstances un transfert de bail ex lege, soit en particulier lorsque le bailleur aliène la chose louée (art. 261 CO) ou lorsqu'il accorde à un tiers un droit réel limité et que l'opération équivaut à un changement de propriétaire (art. 261a CO). Cette dernière hypothèse est notamment réalisée lorsqu'un bailleur confère par voie successorale à son conjoint survivant un droit d'usufruit sur l'immeuble loué (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 685). L'usufruitier devient de plein droit partie au contrat de bail. De par le droit fédéral, il se substitue à l'ancien bailleur dans la procédure en cours, pour autant que celle-ci ait une incidence sur les relations postérieures au transfert du bail (ATF 113 II 121 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 1.2 et les références doctrinales citées); tel est le cas en l'espèce, s'agissant d'une demande en contestation de congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 1.2).

4.2 En l'espèce, la question de la légitimation d'B_____ et C_____ en tant que bailleurs a été débattue devant le Tribunal lors de l'audience du 14 avril 2014, au cours de laquelle l'appelant a finalement admis leur qualité de bailleurs à la suite de leurs explications données sur la situation juridique de l'immeuble, de sorte que cette question a été résolue.

Le comportement de l'appelant, qui remet en cause la qualité de bailleurs de ses parties adverses alors qu'il l'avait expressément admise devant l'instance inférieure, si bien qu'il en avait abandonné sa conclusion en nullité du congé y relative, est ainsi contraire aux règles de la bonne foi et ne saurait dès lors être suivi. De surcroît, l'appelant ne pouvait ignorer de bonne foi l'identité réelle de ses bailleurs, dans la mesure où l'avenant au contrat de bail du 11 février 2009 portant sur la majoration de loyer mentionnait expressément B_____ et C_____ comme bailleurs.

Pour ce motif, ce grief sera rejeté.

En tout état de cause, le grief est infondé. En tant qu'il instaure un droit réel limité, l'usufruit permet à son titulaire de se substituer à l'ancien bailleur et de devenir de plein droit partie au contrat. Dans la mesure où B_____ et C_____ sont devenus seuls usufruitiers de l'immeuble en question, il faut admettre, par application des art. 261 et 261a CO, qu'ils ont acquis la légitimation active pour résilier le bail. L'usufruit instauré en faveur d'L_____ demeure sans incidence dès lors que, primé par celui d'B_____, il n'interviendra qu'à l'extinction de celui-ci.

Ainsi, contrairement à l'avis de l'appelant, la notification du congé faite par B_____ et C_____ seuls est valable.

L'appel sera par conséquent rejeté sur ce point.

5. L'appelant soutient que la résiliation consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, compte tenu du fait qu'il doit régulièrement subvenir aux besoins de sa mère âgée et de sa sœur handicapée vivant sur le même palier et que sa situation financière modeste l'empêche de trouver un appartement correspondant à ses ressources et à ses obligations personnelles, alors qu'en revanche la bailleuse n'a pas d'intérêt impératif à récupérer l'appartement en question. En outre, il fait valoir que le litige ne concerne pas à proprement parler un retard de loyer courant, ce dernier étant régulièrement payé, mais uniquement l'arriéré de loyer consécutif à la majoration de 2007.

5.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; LACHAT, Commentaire romand, no 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, nos 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra-juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n. 43b).

La jurisprudence reconnaît au bailleur le droit de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2009 du 23 mars 2010 consid. 3; BARBEY, op. cit., n. 36, p. 120).

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (LACHAT, Commentaire romand, no 12 ad art. 271 CO).

5.2 En l'espèce, le motif invoqué à l'appui du congé consiste en les retards répétés dans le paiement du loyer. Certes, le locataire s'est toujours régulièrement acquitté du loyer courant. Il a toutefois enregistré d'importants retards dans le règlement de l'arriéré dû à la suite de la majoration de loyer de 2007. Après l'accord intervenu entre les parties en février 2009, l'appelant a attendu une année avant de commencer à rembourser le solde dû, soit en février 2010, avant d'interrompre les paiements quelques mois plus tard seulement, en décembre 2010. Un nouvel arrangement de paiement a alors été mis en place en 2013 à la demande du locataire afin de réduire les mensualités. Bien que les intimés aient accepté la réduction demandée, l'appelant ne s'est pas pour autant acquitté des acomptes de manière régulière. Le versement de ces acomptes a donné lieu à de nombreuses relances de la part de la régie qui a fini par lui adresser une première mise en demeure en mars 2013, puis une seconde en avril 2014, toutes deux assorties de la menace de résiliation du bail en cas défaut de paiement ou de paiement partiel. Ainsi, malgré un accord signé reconnaissant l'arriéré de loyer, les intimés n'ont cessé de relancer systématiquement l'appelant, pendant plus de cinq ans, pour qu'il respecte ses engagements, en vain, puisque le paiement de la dette n'est finalement intervenue qu'après la résiliation du bail.

Ainsi que l'a relevé le Tribunal, les intimés ont fait preuve de patience et de compréhension à l'égard de l'appelant, lui laissant de nombreuses occasions pour qu'il s'acquitte de ses obligations. L'appelant a lui-même reconnu dans ses écritures finales de première instance que les bailleurs s'étaient montrés extrêmement cléments et magnanimes envers lui, nonobstant ses nombreux retards depuis 2009.

Le motif invoqué à l'appui de la résiliation répond manifestement à un intérêt digne de protection des bailleurs.

L'appelant a, certes, également un intérêt non négligeable à demeurer dans l'appartement, dès lors qu'il y vit depuis 30 ans et qu'il fournit une certaine aide à sa mère et sa sœur, qui vivent sur le même palier. Cela étant, l'appelant ne démontre pas la nécessité de vivre dans le même immeuble que ces dernières, dans la mesure où sa sœur travaille en institution la journée et que sa mère, selon les déclarations de cette dernière, est une personne active recourant à l'aide de son fils pour la véhiculer et pour s'occuper de ses papiers. Il pourrait ainsi continuer à fournir l'assistance qu'il offre aujourd'hui tout en étant domicilié dans un quartier à proximité. De plus, la situation était connue de l'appelant, puisqu'il a fait l'objet de nombreux rappels ainsi que de deux mises en demeure avec menace de résiliation de bail. Cela étant, il a persisté à faire preuve de désinvolture, faisant fi des

courriers de la régie, sans prendre la peine de contacter celle-ci pour trouver un terrain d'entente avant la résiliation.

Dans ces circonstances et à la lumière de la jurisprudence rappelée ci-dessus, il ne saurait être retenu que le congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal l'a validé.

- 6.** Dans un dernier grief, l'appelant reproche au Tribunal de lui avoir nié le droit à toute prolongation de bail.

6.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient.

En vertu de l'art. 272a al. 1 let. a CO, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire fondé sur l'art. 257d CO (ATF 117 II 415 consid. 3-5, JdT 1992 I 596; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014, 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Cette règle s'applique au bailleur qui a observé les formalités de l'art. 257d al. 1 CO (mise en demeure préalable avec menace de résiliation de bail et absence de paiement dans le délai comminatoire), et ce même s'il n'a pas donné le congé anticipé de l'art. 257d al. 2 CO pour lui préférer le congé ordinaire des art. 266a et 266c CO (ATF 117 II 415 consid. 3-5, JdT 1992 I 596).

Le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC).

6.2 En l'espèce, il est acquis que le motif du congé réside en la demeure du locataire concernant le paiement de l'arriéré de loyer. Il n'est pas contesté que les bailleurs ont signifié au locataire, ainsi qu'à son épouse, un avis comminatoire en date du 12 mai 2014 assorti de la menace de résiliation en cas de non-paiement, respectant ainsi les incombances de l'art. 257d CO. Partant, quoiqu'en dise l'appelant, il n'y a pas lieu de lui accorder une prolongation de bail, indépendamment des conséquences du congé.

Dans la mesure où les premiers juges ont été saisis, par le locataire, de la question d'une éventuelle prolongation de bail, il leur incombait de statuer sur ce point. Les bailleurs se sont opposés à toute prolongation. Ainsi, appliquant le droit d'office, le Tribunal n'a pas outrepassé ses pouvoirs en rappelant la teneur de l'art. 272a al. 1 let. a CO, qui exclut toute prolongation de bail en cas de demeure du locataire, quand bien même les intimés n'avaient pas invoqué cette disposition.

Le jugement entrepris sera par conséquent 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 5 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/963/2015 rendu le 1^{er} septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15659/2014-9 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; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.1).