REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17565/2019 **ACJC/929/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 7 JUILLET 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Monaco et **Monsieur B_____,** domicilié _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 juillet 2021, représentés tous deux par la [régie immobilière] C_____, _____ [GE], en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

et

Monsieur D_____, domicilié _____ [GE], intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.07.2022.

EN FAIT

A. **a.** Par jugement JTBL/657/2021 du 15 juillet 2021, reçu le 10 août 2021 par les parties, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié le 1er juillet 2019 à D_____ pour le 31 août 2019 concernant l'appartement de 2 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que les conditions de l'article 257f al. 3 CO, soit la disposition sur laquelle s'étaient fondés les bailleurs pour notifier le congé litigieux, n'étaient pas remplies car, outre le fait que la formulation de la mise en demeure émise par ces derniers en date du 15 mars 2019 à l'encontre du locataire était peu précise, ceux-là n'avaient pas démontré que celui-ci aurait sous-loué son logement, ni *a fortiori* qu'ils auraient subi un inconvénient majeur.

b. Par acte expédié à la Cour de justice le 14 septembre 2021, A_____ et B_____ ont fait appel de ce jugement et en demandent l'annulation. Cela fait, ils concluent à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal en raison d'une violation de leur droit d'être entendus et au déboutement de D_____ de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions. A titre subsidiaire, ils concluent préalablement à l'audition de E_____ et principalement à ce que le congé notifié le 1er juillet 2019 pour le 31 août 2019 soit déclaré valable. A titre plus subsidiaire, ils concluent à ce que le dossier soit renvoyé au Tribunal afin qu'un nouveau jugement soit rendu dans le sens des considérants de l'arrêt de la Cour.

Ils font valoir que le Tribunal aurait omis de retenir une série de points dans la partie en fait du jugement querellé.

En outre, s'agissant du fond, le jugement attaqué violerait leur droit d'être entendus car le Tribunal avait décidé de renoncer à l'audition de E_____ par ordonnance du 4 mai 2021, alors que celle-ci avait été requise en date du 9 juin 2020, que A_____ avait souligné la pertinence de cette audition lors de l'audience de débats du 11 juin 2020, et que l'importance de celle-ci avait également été rappelée par courrier du 2 février 2021 de [la régie] C_____.

A titre subsidiaire, ils soutiennent que la mise en demeure du 15 mars 2019 ne souffrirait d'aucun défaut de précision, et que le Tribunal aurait retenu à tort l'absence d'une sous-location, respectivement d'un inconvénient majeur pour les bailleurs.

c. Dans sa réponse du 18 octobre 2021, D_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Il soutient que A_____ et B_____ se plaignent de l'omission par le Tribunal de faits non pertinents pour la résolution du présent litige. S'agissant de l'audition de E_____, les bailleurs n'auraient nullement réagi suite à la notification de l'ordonnance du Tribunal du 4 mai 2021 dans laquelle il était renoncé à l'audition de ce témoin, ni même lors de l'audience du 17 juin 2021 lors de laquelle le Tribunal avait clôturé la phase d'administration des preuves. Il souligne ensuite que la formulation de la protestation écrite litigieuse n'est clairement pas valable et ne saurait fonder une résiliation au sens de l'art. 257f al. 3 CO, et que le congé serait inefficace.

d. A_____ et B_____ ont répliqué en date du 11 novembre 2021, D_____ a dupliqué en date du 8 décembre 2021, puis la cause a été gardée à juger le 21 décembre 2021.

B. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Le 26 mai 2009, A_____ et B_____, bailleurs, et D_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces situé au 7ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation.

Le contrat a été conclu pour une durée fixe d'une année et 22 jours, du 8 juin 2009 au 30 juin 2010.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 15'420 fr. à partir du 1er juillet 2013 (soit 1'285 fr. par mois).

b. A compter du 1er juillet 2010, le bail s'est renouvelé tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de trois mois pour l'échéance annuelle du bail, selon l'avenant du 15 juin 2010.

c. Courant octobre 2017, le locataire a demandé aux bailleurs de pouvoir sous-louer, totalement ou partiellement quand il serait présent à Genève, son appartement à son frère, F_____, expliquant être amené à partir souvent à l'étranger pour des raisons professionnelles.

d. La sous-location a été autorisée par les bailleurs pour la période courant du 15 décembre 2017 au 30 juin 2018, sans renouvellement possible, à un sous-loyer maximum mensuel de 1'933 fr. par mois, charges comprises.

e. Le 21 novembre 2017, les bailleurs ont été informés par l'Office cantonal de la population et des migrations que le locataire était officiellement domicilié à la rue 2_____ no. _____ à Genève. Ils ont demandé des explications à ce sujet au locataire par courrier du même jour.

f. Par pli du 8 janvier 2019, le locataire a informé les bailleurs que, devant s'absenter pour une durée indéterminée, il avait l'intention de mettre en sous-location son appartement meublé depuis le mois de janvier 2019 pour une période de 5 à 6 mois. N'ayant pas encore de sous-locataire, il transmettait aux bailleurs un modèle de contrat qu'il ferait signer à son futur sous-locataire, précisant que la sous-location ne serait effective qu'à réception de l'accord écrit des bailleurs.

g. Les bailleurs ont établi la liste des documents à fournir en cas de demande de sous-location, à savoir : le motif de la demande, une copie du projet de contrat de sous-location indiquant la durée et le prix demandé, une copie d'une pièce d'identité et/ou du titre de séjour valable, une attestation de l'Office des poursuites, une attestation de l'employeur du sous-locataire comprenant la durée du contrat et son revenu ainsi que des trois dernières fiches de salaire. Dès réception, ils traiteraient la demande, précisant que, tant qu'il n'avait pas obtenu leur accord écrit, le locataire n'était pas autorisé à sous-louer son appartement.

h. Sans nouvelles du locataire, les bailleurs lui ont rappelé par courrier du 28 février 2019 être dans l'attente des documents demandés, lesquels devaient leur être adressés d'ici au 15 mars 2019, le courrier valant sommation au sens de l'article 257f al. 3 CO.

i. Le locataire a répondu le 9 mars 2019 que, devant s'absenter pour une longue période, il se trouvait dans le besoin de sous-louer son appartement dans les plus brefs délais et leur a transmis une copie de la pièce d'identité de son futur sous-locataire, ainsi qu'une copie du contrat de sous-location pour l'appartement meublé pour la période courant du 1er avril 2019 au 31 octobre 2019 pour un loyer de 1'465 fr. par mois, dont 100 fr. d'électricité et de téléphone. Les autres documents demandés n'étaient pas transmis dans la mesure où le contrat contenait toutes les informations nécessaires.

j. Par pli du 15 mars 2019, les bailleurs ont refusé la sous-location, indiquant que le motif invoqué n'était selon eux pas valable et que les documents nécessaires n'avaient pas été fournis. Ils ont ajouté se réserver le droit de procéder à des contrôles réguliers de l'occupation de l'appartement, et attiré l'attention du locataire sur le fait que cette lettre valait "sommation au sens de l'article 257f al. 3 CO" et qu'à défaut de la respecter, ils seraient en droit de résilier le bail.

k. Par courrier du 3 mai 2019, suite à une demande de baisse de loyer du locataire, les bailleurs ont demandé à ce dernier de fournir toutes informations relatives aux sous-locations auxquelles il se serait livré, en particulier les preuves des loyers encaissés.

l. Le locataire a répondu le 27 mai 2019 que les bailleurs avaient, à de multiples reprises, sollicité des documents qu'ils n'avaient nullement le droit de demander

pour donner leur accord à la sous-location; en tout état, il avait renoncé à sous-louer son logement en 2019.

m. Par avis du 1er juillet 2019, les bailleurs ont résilié le bail pour le 31 août 2019 en se référant à leur sommation du 15 mars 2019.

n. Par requête du 31 juillet 2019, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 31 octobre 2019 et portée devant le Tribunal le 28 novembre 2019, le locataire a conclu préalablement à l'inefficacité du congé, principalement à son annulation et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant le 31 août 2023.

Il a exposé être également titulaire d'un contrat de bail pour un appartement sis rue 2_____ no. _____ qu'il partageait avec son épouse, bail conclu postérieurement au bail litigieux. Vu les fréquentes disputes avec son épouse, et afin de préserver leur couple, il était nécessaire pour lui de pouvoir disposer d'un appartement pour lui seul où il pouvait passer du temps lorsque les disputes étaient trop fréquentes. Il résidait dans l'appartement litigieux plusieurs jours par semaine. De manière ponctuelle, il avait eu besoin de sous-louer son appartement lorsqu'il devait séjourner à l'étranger.

o. Le 25 septembre 2019, G_____ [détectives privés] a rendu, à la demande des bailleurs, un rapport portant sur une suspicion de sous-location et de non-occupation du logement avec pour but de définir le réel domicile du locataire et de déterminer l'identité de l'occupant de l'appartement litigieux.

Selon ce rapport, le locataire louait depuis le 1er avril 2016 avec son épouse un appartement sis rue 2_____ no. _____ et aurait aussi loué du 15 septembre 2009 au 31 octobre 2017 un appartement sis rue 3_____ no. _____ dont le bail avait été résilié pour sous-location non autorisée et non occupation du logement. Il avait en outre été co-titulaire avec son frère d'un bail pour un appartement sis rue 4_____ no. _____ à Genève du 1er décembre 2002 au 31 octobre 2006.

Lors de ses déplacements du 22 août 2019 au 25 septembre 2019 à la rue 1_____ no. _____, H_____, enquêteur, avait discuté avec les voisins de l'immeuble qui avaient fait mention de personnes diverses qui occupaient le logement litigieux, celui-ci pouvant être vacant pendant certaines périodes. Selon eux, l'appartement était sous-loué de manière régulière depuis plusieurs années, et les personnes qui y étaient logées se faisaient très discrètes. Le frère du locataire avait officiellement été domicilié à l'adresse de l'appartement litigieux du 23 mars 2018 au 30 octobre 2018. L'appartement litigieux n'était selon le rapport pas occupé par le locataire.

Entendu comme témoin, H_____ a déclaré s'être rendu sur place une vingtaine de fois à des heures différentes, toujours en journée. Il avait sonné plusieurs fois à la porte du locataire, mais il n'y avait personne. Il n'avait jamais vu le locataire

dans l'immeuble ou autour de l'immeuble durant ses observations. Il avait entendu trois ou quatre voisins qui n'étaient pas forcément des voisins de palier, mais aussi des habitants d'autres étages. Le fait que l'appartement était sous-loué et que les personnes logées étaient discrètes relevait de ce qui lui avait été indiqué par les voisins. Il n'avait pas observé lui-même de mouvements particuliers dans cet immeuble ni vu personne entrer ou sortir de l'appartement litigieux.

p. Dans leur réponse du 13 février 2020, les bailleurs ont sollicité des enquêtes et conclu à la validation de la résiliation et au refus de toute prolongation de bail.

q. Lors de l'audience devant le Tribunal du 11 juin 2020, le locataire a expliqué que l'appartement litigieux était son ancien logement mais aussi actuellement son lieu de vie personnel. Il ne pouvait en effet pas faire ce qu'il voulait, notamment recevoir des invités, dans son appartement de la rue 2_____ no. _____. Il n'était pas séparé de son épouse malgré leurs disputes et se rendait dans l'appartement litigieux pour éviter que la situation s'envenime et y demeurait pour quelques jours ou pour une semaine. Il s'y rendait également pour s'occuper de ses affaires personnelles. Il n'avait sous-loué l'appartement qu'une seule fois à son frère à la fin du bail de l'appartement sis rue 3_____ no. _____. Il ne sortait pas beaucoup de chez lui, car il avait des problèmes de santé et était très fatigué. Il était au bénéfice d'une rente AI et le Service des prestations complémentaires l'aidait à payer le loyer du logement de la rue 2_____ no. _____. Il avait restreint son budget au maximum pour pouvoir payer les deux loyers, car c'était une nécessité pour lui. Le rapport de G_____ était selon lui très léger.

A_____ a, quant à lui, expliqué que la gérante de l'immeuble était convaincue de l'existence d'une sous-location. Par ailleurs, la liste des documents demandés au locataire pour sous-louer son logement était standard.

r. Par courrier du 30 novembre 2020, E_____, dont l'audition en qualité de témoin avait été sollicitée par les bailleurs, a transmis au Tribunal un certificat médical attestant de son incapacité à se rendre à l'audience du 10 décembre 2021, à laquelle elle avait été convoquée.

s. Le Tribunal a procédé à l'audition de témoins lors des audiences des 10 décembre 2020 et 17 juin 2021, dont l'essentiel des déclarations a été reproduit ci-dessus.

Pour le surplus, I_____, locataire au 4ème étage de l'immeuble litigieux, a déclaré ne pas connaître le locataire, précisant qu'elle était rarement chez elle. A deux reprises, en 2019, quelqu'un était venu sonner chez elle pour lui demander si elle avait entendu des va-et-vient dans un des appartements du demi-étage que cette personne lui avait désigné. Elle lui avait répondu qu'elle n'en savait rien. Elle n'avait jamais vu quelqu'un entrer ou sortir de cet appartement. Elle ne se rappelait pas si, en 2019, il y avait eu beaucoup de déménagement dans l'immeuble.

Quant à J_____, elle n'était locataire au 7ème étage de l'immeuble litigieux que depuis le mois de novembre 2019 et travaillait beaucoup, de sorte qu'elle ne croisait que rarement ses voisins. Elle n'avait jamais vu le locataire.

Enfin, K_____, laquelle avait travaillé pour [la régie] C_____ en qualité de gérante technique jusqu'en septembre 2020, n'a pu apporter aucun élément utile à l'enquête, ne sachant rien de la résiliation du bail de D_____, ni de l'occupation de son logement.

Les bailleurs ont persisté à solliciter l'audition de E_____, si son état de santé le permettait.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a indiqué qu'une prochaine audience serait appointée pour l'audition de E_____, sauf contre-indication des bailleurs d'ici le 15 janvier 2021.

t. Par courrier du 2 février 2021, les bailleurs ont informé le Tribunal que E_____ se trouvait toujours en arrêt de travail pour une durée prévue jusqu'au 28 février 2021, et qu'ils reviendraient vers le Tribunal lorsque son retour au travail serait effectif.

u. Par ordonnance du 9 février 2021, vu la durée de l'arrêt maladie de E_____ jusqu'à fin février 2021, le Tribunal a indiqué qu'il fixerait une audience pour son audition à une date ultérieure. La citation a été envoyée en date du 21 avril 2021.

v. Par courrier du 26 avril 2021, notifié au Tribunal le 3 mai 2021, E_____ a relevé ne pas pouvoir se présenter à l'audience du 17 juin 2021, étant en incapacité de travail et ne travaillant plus au sein de [la régie] C_____.

w. Par ordonnance du 4 mai 2021, le Tribunal a renoncé à l'audition de E_____, vu son courrier, et son incapacité d'être entendue comme témoin, et fixé les plaidoiries finales.

x. A l'issue de l'audience du 17 juin 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

y. Par courrier du 18 juin 2021, déposé au greffe du Tribunal le 21 juin 2021, les bailleurs ont produit une pièce nouvelle, à savoir un courrier du locataire du 29 novembre 2017, dans lequel celui-ci aurait mentionné s'être séparé de son épouse et se serait engagé à effectuer les démarches pour changer son domicile à la rue 1_____ no. _____.

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 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; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6).

1.2 En l'espèce, vu le loyer annuel s'élevant à 15'420 fr. depuis le 1er juillet 2013, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

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

2. Les appelants allèguent nouvellement que l'intimé ne saurait être en mesure de subvenir à ses propres besoins et à ceux de sa femme, s'il ne sous-louait pas le logement litigieux, et reprochent ainsi au Tribunal de ne pas avoir pris en considération le montant des revenus totaux du couple, soit 5'300 fr. bruts par mois, ce qui l'aurait amené à constater que les explications de l'intimé étaient erronées.

2.1 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les appelants n'ont rien allégué à ce sujet durant toute la procédure de première instance. Ils émettent des considérations à propos des revenus de l'intimé pour la première fois au stade de la procédure d'appel. Or, ils ont été

représentés par un mandataire professionnellement qualifié durant toute la procédure de première instance. De plus, ils avaient la possibilité d'exposer des faits, de fournir des moyens de preuve jusqu'à la clôture des débats, ce qu'ils n'ont pas fait.

Dès lors, les éléments relatifs à la situation économique de l'intimé sont irrecevables et il n'en sera pas tenu compte.

3. Dans un premier grief, les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits. Ils considèrent que le Tribunal aurait ignoré certains faits pertinents qui auraient pourtant été dûment établis par pièces. Ils se plaignent également de ce que le Tribunal a renoncé à l'audition du témoin E_____.

3.1

3.1.1 Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Conséquence essentielle du droit d'être entendu (art. 53 CPC), le droit à la preuve, consiste à pouvoir démontrer la véracité des faits pertinents qui ont été allégués, par l'administration des moyens adéquats de preuve, requis en temps utile et en la forme prescrite (ATF 122 III 219 et les références citées).

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

3.1.2 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 135 I 187 consid. 2.20; 129 II 497 consid. 2.2). Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi de manière spéciale par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 4A_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et la référence citée).

3.1.3 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. L'art. 8 CC consacre un droit des parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1).

L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable. Le juge peut refuser une mesure

probatoire lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2 et les arrêts cités).

L'art. 8 CC n'est pas violé lorsque le juge refuse une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ou pour le motif qu'il s'agirait de prouver un fait déjà établi ou un fait sans pertinence (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités).

Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C_63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, *in* : Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

Selon la jurisprudence, il n'y a violation du principe de la libre appréciation des preuves que si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction; en revanche, une appréciation des preuves fausse, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5).

3.2 En l'espèce, les faits que les appelants reprochent au Tribunal de n'avoir pas tenu pour établis ne sont pas pertinents, indépendamment de la question de savoir s'ils ont été valablement allégués. Soit ils concernent une période bien antérieure à la résiliation, soit ils ne sont d'aucune utilité pour résoudre le question de la validité du congé (cf. consid. suivant).

Même à les admettre, la solution retenue ci-après ne serait pas différente.

Par ordonnance du 4 mai 2021, le Tribunal a décidé de renoncer à l'audition de E_____.

Cette renonciation fait suite à plusieurs tentatives infructueuses du Tribunal de convoquer E_____ en qualité de témoin. En effet, suite à sa première convocation pour l'audience du 10 décembre 2020, celle-ci a transmis par courrier du 30 novembre 2020 un certificat médical attestant de son incapacité à se rendre à l'audience. Puis, par courrier du 2 février 2021, les appelants eux-mêmes ont informé le Tribunal que cette dernière se trouvait toujours en arrêt de travail jusqu'au 28 février 2021. Ainsi, en date du 21 avril 2021, l'autorité précédente a notifié à E_____ une citation à comparaître pour l'audience du 17 juin 2021. Celle-ci a alors répondu par courrier du 26 avril 2021 qu'elle ne pourrait se rendre à l'audience précitée, se trouvant toujours en incapacité de travail et ne travaillant plus au sein de [la régie] C_____.

C'est alors que l'autorité précédente a renoncé à son audition.

Le Tribunal n'a donc pas dénié d'emblée toute force probante au moyen de preuve considéré.

De plus, bien que les appelants prétendent que E_____ serait un témoin essentiel dans le cadre de la présente procédure, ils n'ont pas persisté à solliciter son audition, et ce, ni suite à la notification de l'ordonnance du Tribunal du 4 mai 2021, ni lors de l'audience de débats du 17 juin 2021 à l'issue de laquelle le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et les parties ont plaidé leur cause, ni encore par leur courrier adressé ultérieurement au Tribunal le 18 juin 2021.

Par ailleurs, les appelants indiquent que l'audition de E_____ serait nécessaire car « *c'est elle qui a notamment découvert que Monsieur D_____ loue et louait plusieurs appartements, qu'il était un habitué des sous-locations et qu'il avait déjà eu plusieurs problèmes de résiliation de bail pour sous-locations illicites auprès d'autres propriétaires et d'autres régies de la place* » (cf. acte d'appel, p. 6).

Les appelants perdent ainsi de vue que le congé litigieux est fondé sur l'art. 257f al. 3 CO et que le but de la présente procédure n'est pas de déterminer si, par le passé, ou pour un autre logement, l'intimé aurait procédé à des sous-locations illicites.

En effet, le point litigieux de la présente cause concerne exclusivement la question du respect des conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO.

En outre, les appelants indiquent que le rapport de G_____ « *confirme les faits déjà constatés antérieurement, et même avant la résiliation de bail, par Madame E_____* » (cf. p. 8 de l'acte d'appel). Ainsi, les éléments que l'audition de celle-ci auraient pu apporter ressortent déjà du rapport précité, sans préjudice de leur pertinence.

Dès lors, l'audition de E_____ n'aurait nullement apporté d'éléments nouveaux et pertinents sur lesquels le Tribunal aurait pu fonder son raisonnement.

Par conséquent, la renonciation à l'audition de la précitée ne viole nullement le droit à la preuve et le droit d'être entendus des appelants.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir déclaré inefficace le congé litigieux, alors que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO seraient remplies.

La sommation du 15 mars 2019 serait valable car suffisamment précise, et le Tribunal aurait à tort retenu qu'ils n'avaient démontré que l'intimé aurait sous-loué son logement et qu'ils auraient subi un inconvénient majeur.

4.1

4.1.1 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

En vertu de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un immeuble, d'avoir pour les habitants et les voisins les égards qui leur sont dus.

Ainsi, en cas de violation persistante des devoirs énoncés ci-dessus, l'art. 257f al. 3 CO confère au bailleur un droit de résiliation anticipée (WESSNER, *in* : Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 3 ad art. 257f CO).

L'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : violation de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec les manquements évoqués par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4C_306/2003 du 20 février 2004 et 4A_87/2012 du 10 avril 2012).

La résiliation anticipée du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur qui a pour but de faire cesser une violation en cours et d'en empêcher une nouvelle; elle doit indiquer précisément l'obligation violée par le locataire et les mesures qu'il lui revient de prendre pour que la situation redevienne normale. La protestation écrite du bailleur doit mentionner l'état de fait constituant un usage contraire au bail et ce qu'il est demandé au

locataire (ACJC/1282/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.2 et autres arrêts cités). Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2 et 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2).

Ainsi, le congé doit correspondre à un fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne peut pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C_270/2001 du 26 novembre 2001 et ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003).

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

4.1.2 Il appartient au bailleur de prouver la réalisation desdites conditions. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

4.1.3 Pour apprécier la validité du congé anticipé, le juge doit prendre en considération le motif de congé invoqué par le bailleur et se placer au moment où il a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

4.1.4 Cette disposition est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l'art. 262 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1).

L'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur n'a pas de portée indépendante, lorsque le bail est résilié en raison d'une sous-location dénuée d'autorisation préalable et que la sous-location aurait pu être refusée à bon droit par le bailleur pour l'un des motifs prévus à l'art. 262 al. 2 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2).

4.1.5 Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO).

Le locataire qui sous-loue totalement ou partiellement le logement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur viole son devoir de diligence et s'expose à une résiliation anticipée du contrat au sens de l'art. 257f al. 3 CO lorsque le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1).

Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c).

A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 134 III 446 consid. 2.4). Selon la jurisprudence, la sous-location est en soi conçue pour le 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 le cède provisoirement à un tiers pour se décharger du fardeau économique que constitue le loyer; est aussi envisageable le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite du décès ou du départ d'un membre de la famille, et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4). Le juge doit se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention, qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible du locataire de réintégrer les locaux loués. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.1 et 4A_556/2015 du 3 mai 2016 consid. 3.2).

4.2

4.2.1 En l'espèce, l'autorité précédente ne s'est pas penchée sur la question de la validité formelle de la protestation écrite du 15 mars 2019 car elle a directement examiné les autres conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO, mais elle a tout de même relevé que l'on pouvait douter qu'elle constituait une sommation valable vu sa formulation peu précise (consid. 5d du jugement querellé).

En effet, il ressort du courrier du 15 mars 2019 que la sous-location du logement litigieux n'était pas acceptée par les appelants, que le motif invoqué par l'intimé n'était pas valable, que ce dernier refusait de leur fournir les documents obligatoires à l'examen de ladite demande malgré les courriers du 23 janvier 2019 et 28 février 2019, et qu'ils se réservaient le droit de procéder à des contrôles réguliers de l'occupation du logement. Les appelants ont ensuite indiqué qu'à défaut de respecter la décision précitée, ils seraient en mesure de résilier le contrat de bail avec un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Ainsi, cette sommation ne peut être considérée comme une protestation écrite ayant pour objet de faire cesser une violation en cours et d'en empêcher une nouvelle; elle n'indique pas précisément l'obligation violée par l'intimé - il est fait

mention de diverses questions - et ne mentionne pas les mesures qu'il conviendrait de prendre pour corriger le tir.

4.2.2 Quant à la condition de la violation du devoir de diligence incombant à l'intimé, il ne ressort nullement de la procédure que celui-ci aurait sous-loué le logement litigieux sans l'autorisation préalable des appelants.

En effet, l'intimé a au contraire indiqué qu'il attendrait la réponse des appelants avant de procéder à une sous-location, ainsi que cela ressort des courriers des 8 janvier 2019 et 9 mars 2019 de l'intimé.

Les appelants n'ont au demeurant pas démontré l'existence d'une sous-location, alors que le fardeau de la preuve leur incombait.

Comme relevé par le Tribunal, il ressort des témoignages des voisines de l'intimé que, bien que ne connaissant pas ce dernier - étant rarement chez elles et ne rencontrant pas souvent leurs voisins - elles n'ont nullement aperçu des tiers entrer ou sortir du logement litigieux.

Le rapport de G_____ établi en date du 25 septembre 2019, est postérieur au congé litigieux. Ainsi, lors de la notification du congé, soit en date du 1er juillet 2019, les appelants ne possédaient pas les informations contenues dans ce rapport.

De plus, lors de son audition en date du 10 décembre 2020, l'enquêteur de G_____, soit H_____, n'a nullement relevé avoir observé lui-même de tierces personnes entrant ou sortant du logement litigieux. Il a notamment expliqué qu'il s'était rendu sur place une vingtaine de fois à des heures différentes, mais toujours en journée. Or, il ne ressort nullement du contrat de bail de l'intimé que celui-ci devrait obligatoirement se trouver à son domicile durant la journée.

Contrairement à ce que relèvent les appelants, le Tribunal a, à juste titre, considéré qu'il n'était pas ressorti de l'instruction de la présente cause l'existence d'une sous-location.

Les premiers juges ont à bon droit retenu que les appelants avaient échoué à prouver qu'ils étaient en droit de résilier le bail de manière anticipée sur la base de l'art. 257f al. 3 CO. Le congé a été déclaré inefficace à juste titre par l'autorité précédente.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

5. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/657/2021 du 15 juillet 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17565/2019-5-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.