



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18584/2011

ACJC/237/2014

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 24 FEVRIER 2014**

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés 8B, chemin C_____, Genève appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2013, comparant par Me Karin Grobet-Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

1) Monsieur D_____, domicilié _____ (GE),

2) Monsieur E_____, domicilié _____ Genève, intimés, comparant tous les deux par Me Olivier Cramer, avocat, rampe de la Treille 5, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

3) Madame F_____, domiciliée _____ (Vaud), autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2014.

EN FAIT

- A.** Par mémoire adressé à la Cour de justice le 6 juin 2013, A_____ et B_____ ont formé appel contre le jugement JTBL/450/2013, rendu par la 5^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2013.

Par ce jugement, le Tribunal a déclaré valable le congé notifié à A_____ et B_____ pour le 31 mai 2013, pour la villa de 8 pièces sise 8B, chemin C_____, à Genève, leur a accordé une première prolongation de bail d'un an et trois mois, échéant au 31 août 2014, et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, les premiers juges ont considéré que les locataires, demandeurs, avaient échoué à démontrer avoir fait valoir des prétentions découlant du bail, de sorte que les conditions d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO, prévalant à la notification d'un congé qui aurait le caractère de représailles, n'étaient pas réunies. Ils ont également retenu que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, les bailleurs ayant prouvé le motif du congé, à savoir leur désir de réaliser une mise en valeur globale de la parcelle sur laquelle se situe la villa litigieuse, par la construction de plusieurs logements. Une pesée des intérêts en présence a été effectuée par le Tribunal s'agissant de l'octroi de la prolongation de bail.

- B.** Les appelants concluent à l'annulation du jugement entrepris et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, la Cour annule le congé notifié le 5 août 2011 pour le 31 mai 2013 et subsidiairement, renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants, plus subsidiairement encore, accorde aux locataires une pleine et entière prolongation de bail au 31 mai 2017.

- C.** Par écritures adressées à la Cour de justice les 9 et 10 juillet 2013, les intimés ont répondu à l'appel.

Ils ont conclu à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de leurs conclusions, les intimés ont produit des pièces nouvelles, à savoir des correspondances échangées entre leur conseil et celui des appelants, entre les 28 février et 21 mars 2013.

- D.** Par avis adressé le 8 août 2013 aux parties, le greffe de la Cour de justice leur a indiqué que la cause était mise en délibération.

- E.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par acte de donation inscrit au Registre foncier le 24 février 1994, D_____, F_____ et E_____ sont devenus propriétaires en copropriété de la parcelle sur laquelle se trouve la villa litigieuse. G_____ était au bénéfice d'un droit d'usufruit sur la même parcelle, inscrit au Registre foncier depuis le 24 février 1991.

b. Le 9 juillet 2008, une autorisation de construire a été délivrée à H_____ SA pour la construction d'un immeuble pour habitats groupés (44% minergie) au 11, route I_____.

Le 6 octobre 2009, une autorisation de construire a été délivrée à J_____ et Cie pour la construction de deux immeubles d'habitats groupés et garage souterrain au 8C et 8D, chemin C_____.

c. Par contrat signé le 18 mai 2010, G_____, bailleur, et A_____ et B_____, locataires, agissant conjointement et solidairement entre eux, se sont liés pour la location d'une villa de 8 pièces, sise 8B, chemin C_____ à Genève.

La durée initiale du bail a été prévue pour 3 ans, soit du 1^{er} juin 2010 au 31 mai 2013, le contrat devant se renouveler par la suite d'année en année, sauf préavis de trois mois au minimum, donné avant l'échéance du bail par l'une ou l'autre des parties.

Le loyer initial a été fixé à 132'000 fr., soit 11'000 fr. par mois, hors charges. Le contrat indique que ne sont pas compris dans la location les frais et accessoires, notamment le chauffage et l'eau chaude. L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 18 mai 2010 indique que les charges sont individuelles.

Les clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail, signées également le 18 mai 2010, mentionnent en leur art. 50, relatif à l'état des lieux d'entrée : *"Le locataire confirme avoir visité le logement en question, librement et sans restriction du bailleur ou du locataire en place. Le locataire déclare accepter de louer cet objet en l'état et avoir pris bonne note qu'aucun travaux de rafraîchissement ne seront effectués à charge du bailleur."*

Une attestation également signée par les deux locataires le 18 mai 2010 indique en outre : *"Notre attention a été attirée sur les dispositions des lois sur les constructions et installations diverses, d'une part, et sur les démolitions, transformations et rénovations, d'autre part. Indépendamment du principe général qui veut qu'un locataire ne fasse pas de travaux quelconques sans l'accord du propriétaire, nous certifions avoir pris bonne note que toutes modifications architecturales intérieures, en dehors de la simple rénovation, sont considérées comme des transformations et sont interdites, sauf autorisation spéciale."*

d. K_____, responsable de la gestion de l'immeuble auprès de la régie L_____, a indiqué le 23 mars 2011 par courrier électronique adressé à A_____ : *"Nous accusons réception de votre message. Nous l'avons transmis au propriétaire, pour information. Nous constatons que vous subissez de nombreux désagréments. N'hésitez pas, en cas de problème, à nous en tenir informé afin de nous permettre, d'appuyer, le cas échéant, vos demandes et doléances. Nous allons relancer Monsieur M_____ afin d'obtenir des réponses."*

Dans un courriel adressé à K_____, le 13 mai 2011, A_____ a sollicité son intervention au sujet d'une inondation intervenue sur le terrain en raison des travaux voisins et ayant touché le parterre au niveau du portail et garage, le perron devant la porte d'entrée et provoqué des refoulements par les lavabos/WC dans la maison. Elle faisait également mention de l'état de dégradation du chemin et du manque de nettoyage de la route demandé à plusieurs reprises à Monsieur M_____, la canalisation/rigole qui traverse le chemin et collecte les eaux ayant été défoncée par les camions et la grille du dessus arrachée et jamais remise. Des pommes de pin, feuilles et divers détritiques s'y étaient engouffrés car le chemin n'avait jamais été nettoyé. De ce fait, l'écoulement n'avait pu se faire à ce niveau avec la conséquence décrite au-dessus. Elle indiquait en particulier : *"Il est désormais nécessaire que la régie prenne le relais pour exiger une remise en état de ses éléments auprès du constructeur du chemin Tavan et ce de manière immédiate et contraignante. Un autre côté de notre clôture a également encore été défoncé hier et plus personne chez N_____ ne répond à mes appels. Je vous passe un coup de téléphone ce matin pour que nous discutons des mesures à prendre."*

Dans un courrier électronique du 19 mai 2011, A_____ relançait K_____ en indiquant : *"Avez-vous reçu des nouvelles de Monsieur M_____ depuis lundi ? De mon côté, j'ai tenté de nouveau de joindre Monsieur J_____N avec qui j'avais déjà été brièvement en contact la semaine dernière mais - encore - sans succès. Je vous remercie de faire le nécessaire pour que nous obtenions un rendez-vous et des actions extrêmement rapidement."* Elle indiquait que les importantes pluies avaient à nouveau fait déborder les regards et qu'un bruit important se produisait dans les tuyauteries de la maison. De plus, d'autres problématiques se poursuivaient tels que le transport par grue au-dessus des terrains alors que les enfants jouaient dans le jardin et le manque de réparation de la clôture.

Par courrier électronique adressé le 23 mai 2011 au conseil des bailleurs, A_____ a indiqué que les locataires avaient pris note du changement de bailleur et de la résiliation du contrat de gérance avec la L_____ et qu'ils souhaitaient pouvoir entrer en contact avec les propriétaires au sujet de quelques questions d'ordre pratique résultant de ces changements (sort des prestataires, discussions en cours avec L_____/G_____ etc.). Elle demandait que l'avocat transmette ses coordonnées téléphoniques à ses clients, étant précisé que les locataires se tenaient à disposition des bailleurs pour un entretien téléphonique ou pour une visite.

Par courrier électronique du 24 mai 2011, K_____ a informé A_____ de ce que le contrat de gérance avec L_____ avait été résilié pour le 1^{er} juin et lui conseillait de contacter l'étude de l'avocat des bailleurs pour toute question ayant trait à la gestion technique de la maison.

Par courrier électronique du 29 juin 2011, A_____ demandait au conseil des bailleurs de bien vouloir lui communiquer leurs coordonnées, dans la mesure où les locataires souhaitaient entrer en contact avec eux rapidement.

Par courrier électronique adressé à A_____ le 8 juillet 2011, O_____ lui a indiqué être la personne désormais en charge de répondre à ses questions et la pria de communiquer par courrier électronique.

Par courrier du même jour, A_____ a répondu que les locataires souhaitaient rencontrer leur référent en cas de question sur la location de la maison et pour discuter des projets en cours ou à venir pour la villa. Elle ajoutait que les locataires s'y plaisaient et souhaiteraient y rester (et éventuellement étendre le bail) mais que dans le même temps, elle comprenait qu'il pourrait être question d'une vente à court ou moyen terme.

Par courrier électronique du 27 juillet 2011, A_____ indiquait à O_____ que les locataires venaient d'apprendre du jardinier lui-même que son contrat pour l'entretien du jardin avait été dénoncé et qu'ils n'en avaient pas été informés. Ils souhaitaient savoir quel remplacement était prévu pour la suite, et d'une manière générale, pouvoir être informés des décisions et changements qui concernaient la gestion de la maison (notamment qui était habilité à entrer chez eux, ou non) et ce de façon formelle. A ce titre, une communication restreinte au courrier électronique ne paraissait pas appropriée. Les locataires souhaitaient également recevoir une quittance de loyer tous les mois. Depuis la réception du courrier de l'avocat des bailleurs informant les locataires d'un changement de propriétaire, et transmettant les coordonnées bancaires du compte sur lequel faire le virement concernant le loyer, les locataires n'avaient eu aucune autre signe de la part des propriétaires et devaient à chaque fois tenter par eux-mêmes d'obtenir des informations de base. Elle se permettrait d'appeler O_____ dans l'après-midi concernant ces sujets et d'autres relatifs à la maison.

Par courrier électronique du lendemain matin, O_____ lui répondit : *"Nous sommes absents durant tout le mois d'août. Nous vous répondrons dès notre retour."*

Par courrier électronique du 28 juillet 2011, A_____ indiquait à O_____ qu'elle prenait note de son dernier courrier électronique mais surtout du contenu déconcertant de leur conversation téléphonique et qu'elle lui demandait de faire suivre ses coordonnées aux propriétaires eux-mêmes. En ce qui concernait le jardinier, elle comprenait que personne ne viendrait en août puisqu'elle n'avait pas été informée d'un quelconque changement.

Par courrier électronique du même jour, O_____ lui indiquait qu'elle ne voyait aucun défaut compte tenu de la conversation et que le propriétaire n'était pas obligé d'informer les locataires pour changer de jardinier. Un autre jardinier viendrait prendre la relève.

e. Par courrier recommandé du 5 août 2011, le mandataire des bailleurs indiquait à A_____ que ses mandants entendaient récupérer la pleine disposition de leur immeuble avec pour objectif de réaliser une mise en valeur globale - actuellement à l'étude - de la parcelle susmentionnée pour la construction de plusieurs logements. Dans cette perspective, ils se voyaient contraints de dénoncer le contrat de bail pour sa prochaine échéance contractuelle, soit le 31 mai 2013. Ce courrier était également adressé par pli recommandé et séparément à B_____.

Un avis officiel de résiliation du bail adressé aux deux locataires séparément, du même jour, indiquait également que le contrat de bail était résilié pour le 31 mai 2013, en référence avec le courrier d'accompagnement annexé.

f. Par requête en contestation de congé et subsidiairement en prolongation de bail adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 1^{er} septembre 2011, les locataires ont contesté le congé, sollicitant son annulation et subsidiairement l'octroi d'une première prolongation de leur bail échéant au 31 mai 2016. Ils sollicitaient qu'il soit ordonné aux bailleurs de produire des pièces attestant du caractère concret de leur projet immobilier.

Par courrier adressé par l'ASLOCA le même jour au mandataire des bailleurs, les locataires ont indiqué avoir contesté le congé et demandaient des précisions sur le projet de mise en valeur globale de la parcelle dont il était question, en particulier si les bailleurs avaient l'intention de vendre la parcelle elle-même ou les immeubles qu'ils y construiraient.

Le 8 décembre 2011, les bailleurs ont produit un chargé de pièces auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, comportant une copie du plan d'implantation de leur projet de construction des deux immeubles résidentiels au chemin C_____ 8B, un extrait du Registre foncier relatif à la parcelle concernée, une copie du plan de coupe du projet de construction des deux immeubles résidentiels, ainsi qu'une copie des projets de plan des immeubles A et B.

Une audience de conciliation a eu lieu le 20 septembre 2012 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, à l'issue de laquelle, aucun accord n'étant envisageable entre les parties, l'autorisation de procéder a été délivrée aux demandeurs.

g. Les locataires ont introduit une requête en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail auprès du Tribunal des baux et loyers le 22 octobre 2012, concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné aux bailleurs de produire toutes les pièces utiles attestant du caractère concret et actuel de leur projet immobilier, principalement à l'annulation du congé notifié le 5 août 2011 pour le 31 mai 2013 et subsidiairement à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail au 31 mai 2017.

Ils ont allégué avoir sollicité dès le début du bail la possibilité d'obtenir un contrat de plus longue durée, auprès de la régie, des assurances leur ayant été données en

ce sens qu'aucun projet de vente, construction etc. n'était prévu. Ils ont en outre allégué avoir effectué d'importants travaux de rénovation, pour un montant minimum de 20'000 fr., dont le bailleur avait refusé la prise en charge en prétextant que la villa était louée "en l'état". Il s'agissait de l'installation d'un rideau protégeant la piscine pour un montant d'environ 11'000 fr., de la réfection et de l'automatisation du portail pour un montant d'environ 7'000 fr., de l'installation d'un éclairage extérieur, de la réfection des peintures des pièces au rez-de-chaussée, de la réfection de l'ensemble des penderies de la maison, de l'installation d'une barrière brise-vue pour un montant d'environ 2'000 fr. et de l'installation de haies et d'arbres pour isoler la propriété de la vue du chantier voisin. Ils s'engageaient à produire les factures en cours de procédure. Les demandeurs ont également allégué avoir eu la désagréable surprise peu de temps après leur entrée dans les locaux de constater qu'un chantier allait prendre place sur la parcelle adjacente à leur jardin, destiné à la construction d'un immeuble comprenant plusieurs logements. Dès le début du chantier en été 2010, ils s'étaient régulièrement plaints auprès de la régie des nuisances subies, lesquelles n'avaient jamais été prises en considération. De nombreux courriers électroniques avaient été échangés au sujet des nuisances et de la prolongation du contrat. Par ailleurs, le congé présentait pour eux des conséquences très pénibles, dans la mesure où, au vu de la pénurie de logements, il leur serait extrêmement difficile de trouver un logement équivalent, en particulier s'agissant de la proximité du lieu de la crèche des enfants, la fréquentant déjà pour le premier et y étant déjà inscrit pour le deuxième.

h. Par courrier électronique adressé le 9 décembre 2012 à sa fille "Ani", G_____ lui a indiqué avoir loué la villa litigieuse à P_____ et Q_____ dès le 16 août 2009. Ces derniers étaient des locataires assez difficiles qui avaient donné leur congé de manière prématurée pour le 30 avril 2010, en raison des nuisances provoquées par les chantiers de chaque côté de la propriété. Le 5 mai 2010, la L_____ lui avait proposé de nouveaux locataires, A_____ et B_____. C'est la régie qui avait discuté le bail. Lors de la conclusion du contrat, il y avait donc déjà des chantiers des deux côtés de la propriété et les locataires ne pouvaient donc pas prétendre qu'ils étaient dans l'ignorance qu'il y aurait des chantiers. Il n'avait pas promis de renouvellement ou de bail de longue durée car il ne savait pas s'il allait conserver son usufruit. En 2011, quand il avait renoncé à son usufruit, la L_____ lui avait adressé un courrier électronique lui disant que les locataires désiraient entreprendre les travaux dans la villa à _____ et aurait voulu un bail de longue durée. Il avait répondu qu'il venait de céder l'usufruit et ne pouvait donc pas s'engager.

i. Par mémoire de réponse du 15 janvier 2013, les défendeurs ont conclu principalement à ce qu'il soit constaté que le congé notifié le 5 août 2011 pour le 31 mai 2013 était valable, subsidiairement à ce qu'une unique prolongation de bail d'une durée de 1 an et 3 mois, échéant au 31 août 2014, soit accordée aux demandeurs. Ils ont contesté que le congé soit intervenu parce que les locataires se seraient

plaintes auprès des bailleurs des nuisances qu'ils subissaient en lien avec le chantier de construction voisin de leur villa, les bailleurs n'ayant jamais reçu de telles plaintes des locataires qui étaient informés de l'existence des chantiers puisqu'ils avaient déjà débuté lors de la signature du bail en mai 2010. S'agissant des projets de développement de la parcelle, ils étaient étudiés par les bailleurs depuis des mois, étant rappelé qu'ils étaient devenus pleinement et seuls propriétaires depuis le mois de mai 2011. Au vu du changement législatif intervenu quelques jours auparavant, le projet initialement retenu méritait d'être modifié pour tenir compte des nouveaux indices d'utilisation du sol. Un projet de transformation de la parcelle, impliquant la démolition de la villa, était donc effectivement en cours. Il n'était pas démontré par les demandeurs que le projet de développement mis en route serait fictif ou objectivement impossible de sorte que la validité du congé devait être reconnue. Par ailleurs, les défendeurs alléguaient que les locataires n'avaient fourni aucune indication quant à leurs éventuelles recherches de solutions de relogement. Cependant, même si des démarches engagées pour développer la parcelle concernée avançaient à bon rythme, les autorisations nécessaires ne seraient probablement pas délivrées avant l'été 2014, de sorte qu'il ne leur était pas nécessaire que la villa soit libérée de ses occupants avant cette date. Partant, ils n'étaient pas opposés à ce qu'une prolongation de bail d'une durée limitée soit accordée.

En sus des pièces déjà produites auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les défendeurs ont également produit une copie du projet de loi (PL10'891), visant à modifier la loi sur les constructions et installations diverses (LCI), du 30 novembre 2012, de même que l'arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'art. 109 de la loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (ArCAP), du 27 juillet 2011 (I 4 45.07), indiquant que, notamment pour les appartements de 1 à 7 pièces, le taux de vacance par catégorie est inférieur à 2%, en ce sens qu'il est considéré qu'il y a pénurie au sens de l'art. 109 de la loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement, ladite décision étant valable pour l'année 2011.

j. Le 4 mars 2013, une audience de débats et de premières plaidoiries a eu lieu lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a procédé à l'administration des preuves par voie d'interrogatoire des parties.

Les bailleurs ont indiqué que le projet de loi 10'891 déposé en décembre 2011 et voté le 30 novembre 2012 n'avait rien modifié au motif du congé qui était la mise en valeur globale de la parcelle à la construction de plusieurs logements. Ce projet de loi les avait en revanche contraints à revoir leur projet. En août 2011, au moment de la notification du congé, des ébauches d'études avaient été faites par différents cabinets d'architectes, notamment R_____ et S_____. Aucune demande

d'autorisation n'avait encore été déposée. L'architecte R_____ était actuellement en train d'étudier le projet sur la nouvelle densification autorisée de 0,6, la nouvelle loi permettant d'augmenter la densification de 0,4 à 0,6 pour les parcelles de plus de 5'000 m², comme la parcelle litigieuse. Ils étaient devenus propriétaires à part entière lorsque leur père avait renoncé à son usufruit le 6 mai 2011. Il s'agissait d'un arrangement financier intervenu dans le cadre du divorce de leurs parents. Ils avaient notifié le congé presque 2 ans à l'avance pour permettre aux locataires de se reloger.

A_____ a indiqué que lors de la conclusion du bail jusqu'en mai 2011, elle n'avait eu comme seul contact côté bailleurs que K_____ de la L_____. Celui-ci lui avait dit qu'aucun projet immobilier n'avait cours car c'était impossible pour des raisons familiales de la famille _____. En mai 2011, il l'avait informée que la régie cessait son mandat étant donné que les enfants étaient devenus propriétaires à part entière. C'est à cette occasion qu'il avait écrit qu'il y aurait peut-être un projet de construction et c'est sur cette base qu'elle avait elle-même envoyé le courrier électronique du 8 juillet 2011. Lors de la conclusion du bail le 18 mai 2010, il y avait un chantier en cours sur une parcelle et rien sur l'autre où une maison avait été démolie. Lors de l'emménagement, fin juin 2010, cette parcelle-là faisait l'objet d'un chantier pour la construction de deux petits immeubles. Lors de la conclusion du bail, il n'y avait eu aucune discussion avec K_____ quant à une possibilité de reconduction à son échéance. Début 2011, elle avait indiqué à K_____ que les locataires étaient intéressés à pouvoir rester après 2013 et celui-ci lui avait dit qu'il en parlerait à G_____ mais elle n'avait pas eu de retour. Son mari et elle-même réalisaient à eux deux un revenu brut annuel supérieur à 600'000 fr. B_____, son colocataire était le frère de son mari T_____. Il habitait avec eux sans compagne ni enfant, voyageant beaucoup pour des raisons professionnelles. Indépendant, il était aisé financièrement, davantage qu'elle-même et son compagnon. Elle avait trois enfants : l'aîné âgé de 5 ans et demi suivait l'école à U_____, le deuxième âgé de 2 ans et demi qui était inscrit à la crèche voisine de la maison et le troisième de presque 6 mois, qui allait se rendre à cette même crèche. A ce stade, les locataires n'avaient pas entamé de recherches actives pour partir car ils n'étaient pas dans une optique de départ. Compte tenu de leurs obligations professionnelles, son mari et elle avaient une organisation familiale réglée au millimètre qui leur laissait peu de disponibilité. Elle s'était contentée de faire une veille sur les sites immobiliers de locations pour avoir une idée du marché. En d'autres termes, elle consultait les sites comme Homegate. Elle n'avait rien vu qui était susceptible de les intéresser. Son employeur avait ses bureaux à Vernier et celui de son mari à la rue de la Servette. Elle-même et son mari voyageaient chacun beaucoup. Ils avaient gardé l'école de U_____ car c'était sur son chemin pour aller au travail. Les nounous habitaient à proximité de la maison et la crèche se trouvait à 2 minutes de chez eux. Selon les locataires, la nouvelle loi n'avait pas d'impact sur la densification mais permettait uniquement de se passer d'une délibération communale. La maison avait été reprise en l'état et K_____

avait indiqué aux locataires que G_____ ne souhaitait pas faire de travaux. Il les avait en revanche autorisés à faire ce qu'ils voulaient, à savoir repeindre une partie de l'intérieur, sécuriser la piscine, procéder à la réfection du portail qui tombait et mettre des clôtures pour se protéger des chantiers voisins. Elle n'avait pas d'autorisation écrite. Elle disposait des factures afférentes aux travaux, réalisés pour un montant total de 25'000 fr.

Les parties ont indiqué au Tribunal qu'à leur avis, l'affaire était en état d'être jugée.

Sur quoi, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves.

A l'issue de l'audience, les parties ont sollicité d'un commun accord le dépôt de plaidoiries écrites, de sorte que le Tribunal leur a imparti à cet effet un délai au 15 avril 2013.

k. Dans leurs écritures de plaidoiries écrites du 15 avril 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Par chargé de pièces complémentaires du 15 avril 2013 déposé au Tribunal des baux et loyers, les locataires ont en particulier produit les échanges de courriers électroniques entre A_____ et K_____, intervenus en mars 2011 et mai 2011.

Le 15 avril 2013, les défendeurs ont aussi produit un chargé de pièces complémentaire. Il s'agissait notamment de l'avant-projet de construction de deux immeubles résidentiels au chemin C_____ 8B (coef.06), daté du 7 mars 2013.

F. En tant que de besoin pour l'issue du litige, l'argumentation des parties sera reprise dans la partie "EN DROIT" ci-dessous.

EN DROIT

1. 1.1. La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

1.2. 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 (LCHAT, 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 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral non publié du

4 septembre 2007, rendu dans la cause 4A_217/2007, consid. 1; LACHAT, op. cit., ch. 2.4.3, p. 49; ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

1.3. En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 132'000 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.

1.4. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux 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 lettre 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 faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., ch. 5.2.3.1, p. 186).

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

1.5. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 391/392, n. 119ss.).

1.6. Relativement aux faits nouveaux et pièces produites en appel, la Cour examine, en principe, cette question d'office (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les pièces produites par les intimés pour la première fois en appel, soit des courriers échangés entre les conseils des parties avant les plaidoiries finales de première instance, ne sont donc pas recevables, sans préjudice de leur pertinence.

Leur production en appel n'a par ailleurs pas été rendue nécessaire par l'invocation par les appelants d'un motif nouveau et inattendu.

2. Les appelants soutiennent tout d'abord que le Tribunal aurait écarté à tort les pièces produites avec leurs écritures de plaidoiries écrites du 15 avril 2013, alors qu'il avait pleinement admis celles produites le même jour par les bailleurs.

2.1. Il est admis que lorsque la maxime inquisitoire s'applique, les faits nouveaux peuvent être admis, par application de l'art. 229 al. 3 CPC, jusqu'aux délibérations (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 130-131, n. 42).

2.2. Dans le cas présent, les locataires avaient allégué avoir émis des plaintes auprès de la régie dans leurs écritures introductives d'instance. Ils ont également confirmé ces plaintes durant l'audience de comparution personnelle des parties.

Ils n'ont produit de pièces se rapportant auxdites plaintes que lors du dépôt de leurs plaidoiries écrites, ce qui, comme énoncé ci-dessus était admissible.

A la lecture du jugement, on constate que le Tribunal a tout de même examiné les pièces en question, soit les divers échanges de courriels intervenus entre mars et mai 2011 avec la régie, de sorte que le droit d'être entendu des appelants a été respecté.

Aussi, le respect de l'égalité des armes a-t-il été assuré, puisque les pièces produites avec leurs plaidoiries écrites par les bailleurs ont également été retenues.

3. A bon droit, les premiers juges ont examiné l'argumentation juridique soulevée simultanément à la production de ces pièces, à savoir la question du congé-représailles, soit les conditions d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO, contrairement à ce que soutiennent les intimés.

En effet, les intimés soutiennent que l'application de l'article précité n'a été invoquée que tardivement dans le cadre de la procédure de première instance, de sorte que cet argument ne devait pas être examiné par les premiers juges.

Cela est erroné. Les demandeurs ont allégué les faits pertinents et produits les pièces relatives en temps utiles.

De plus, le Tribunal appliquant le droit d'office selon l'art. 57 CPC, il pouvait sans autre prendre en considération cette disposition, peu importe qu'elle soit invoquée ou non par les demandeurs.

Au demeurant, s'il fallait considérer que ceux-ci avaient fait valoir un nouvel argument juridique, même à la fin de la procédure de première instance, celui-ci aurait été admis puisque les nouveaux arguments juridiques peuvent être librement présentés par les parties, jusque dans la procédure de deuxième instance (RETORNAZ, op. cit., p. 401, n. 158-159).

-
4. Les locataires soutiennent en appel que les conditions prévalant à l'existence d'un congé-représailles devaient être retenues, contrairement à ce qu'a fait le Tribunal, pour annuler le congé.

Ils font également valoir dans ce cadre que leurs plaintes n'ont pas obtenu satisfaction de la part des bailleurs.

En outre, ils invoquent le fait que le congé leur a de toute façon été notifié de manière contraire aux règles de la bonne foi.

4.1. Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

La liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve toutefois une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, cette protection accordée au locataire procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, p. 108). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 105 consid. 3a, page 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010, consid. 2.1.6, repris dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal

fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004, consid. 2.1).

Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I, page 34; arrêt du Tribunal fédéral 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

Le bailleur, qui envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués, se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux; c'est pourquoi la résiliation du contrat de bail ne contrevient pas aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112, consid. 4).

Dans le cas d'une telle résiliation, il a été jugé que le congé doit également être annulé en raison de son caractère abusif si le projet de construction ou de transformation est objectivement impossible, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes (arrêt du Tribunal fédéral 4P.274/2004 du 24 mars 2005, consid. 3.3; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, n° 211, p. 179; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, adaptation française du Svit-Kommentar Mietrecht, sous le Droit suisse du bail à loyer, Schulthess 2011, n° 40a ad art. 271 CO), ce qu'il incombe au locataire de prouver.

La validité d'un congé donné en raison de la volonté du bailleur de procéder à de lourds travaux de rénovation n'est pas subordonnée à l'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.6.).

Le congé est cependant abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_425/2009 du 11 novembre 2009, consid. 3.2.2.).

4.2. Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. La communication des griefs par le locataire n'est soumise à aucune condition formelle. Elle peut résulter d'écrits ou avoir été faite oralement au bailleur ou à ses représentants (CONOD, in Droit du bail à loyer, éd. BOHNET/MONTINI, Bâle 2010, n° 8 ad art. 271a CO).

Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, refuser des travaux qui ne peuvent pas raisonnablement lui être imposés conformément à l'art. 260 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_442/2011 du 25 novembre 2011; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 11 ad art. 271a CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, n° 5.2.3 p. 740) - sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de

cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Cette preuve peut résulter d'une grande vraisemblance et d'indices suffisants (CONOD, op. cit., n° 12 ad art. 271a CO). La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (BURKHALTER et alii, op. cit., n° 14 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., n° 5.2.5 p. 741).

Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêt du Tribunal fédéral 4A_442/2011 du 25 novembre 2011; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 13 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., n° 5.2.4 p. 740/741, avec références à d'autres auteurs).

4.3. En vertu de l'art. 259a al. 1 let. a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsqu'il est empêché d'user de la chose conformément au contrat, le locataire peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose, à savoir par exemple la suppression des nuisances et la réparation des parties de la chose louée qui sont endommagées.

4.4. En l'espèce, la résiliation a été notifiée le 5 août 2011, soit quelques jours après les derniers échanges de courriers électroniques entre les locataires et la représentante désignée par les bailleurs.

Elle suit également de quelques semaines les échanges de courriers électroniques qui ont eu lieu entre les locataires et la régie entre les mois de mars et mai 2011, dans le cadre desquels les premiers ont fait valoir des plaintes liées à des nuisances et des dégâts subis dans le cadre de la jouissance de la chose louée, du fait des travaux exécutés sur le fonds voisin. On peut sans conteste considérer que les locataires ont ainsi fait valoir de bonne foi certains droits, ce d'autant plus que la régie a reconnu les nuisances.

Peu importe, par contre, au regard de l'art. 271a al. 1 let. a CO que les bailleurs n'aient pas apporté de solution aux différentes plaintes, ni contesté le droit des locataires de se plaindre des nuisances subies, dans la mesure où celles-ci ont été reconnues par la régie dans la correspondance et que la preuve de la mauvaise foi des locataires n'a pas été apportée.

Reste à vérifier si les bailleurs ont apporté la contre-preuve du lien de causalité entre le congé et les différentes demandes des locataires, en justifiant d'un besoin sérieux invoqué à l'appui du congé.

4.5. Le besoin invoqué est la volonté des bailleurs de démolir la villa pour y faire construire deux nouveaux immeubles et valoriser ainsi leur parcelle.

Les appelants considèrent que le congé a en tous les cas été donné contrairement aux règles de la bonne foi, dans la mesure où le projet des bailleurs ne paraît pas

avoir de caractère concret. Ils allèguent que le projet se trouvait à l'état d'ébauche lors de la notification du congé, que les plans n'ont été établis que postérieurement, en novembre 2011, que la demande d'autorisation de construire n'avait pas encore été déposée lors des plaidoiries finales de première instance. Il n'était pas possible de prouver que les travaux pourraient être réalisés, alors que contrairement au cas de figure de l'arrêt 4A_518/2010, il s'agissait de travaux de démolition totale d'une villa pour y construire deux immeubles et non pas de travaux de rénovation. Les plans produits par les bailleurs ne mentionnaient même pas les gabarits de construction et ne contenaient ni le plan du premier étage, ni celui de l'attique, et ne comportaient aucune cote précise. La défense des droits des locataires était impossible avec l'admission systématique des congés donnés en vue d'un projet immobilier sans tenir compte de l'état d'avancement et de concrétisation des projets, les bailleurs pouvant se contenter de faire état d'une simple idée pour valider le congé.

Pour justifier le retard pris à concrétiser leur projet par la production de plans plus élaborés notamment, les bailleurs ont invoqué le dépôt du PL 10891 qui leur permettait d'envisager une augmentation de la surface constructible des immeubles projetés. La réalité du dépôt de ce projet de loi en cours de procédure, ainsi que de sa votation fin 2012 est incontestable, comme le fait que les plans initiaux devaient être modifiés en conséquence. Les bailleurs ont produit des plans confiés à un architecte dans ce sens, établis le 7 mars 2013, lors des plaidoiries écrites du 15 avril 2013. Le fait que ces plans soient encore incomplets ne rend pas leur projet invraisemblable ni sans aucune réalité tangible. En outre, le fait de n'avoir pas encore déposé de dossier de demande d'autorisation s'explique par le caractère encore incomplet des plans au 7 mars 2013, et celui de n'être pas en possession d'une autorisation ne peut pas être sanctionné, au vu de la jurisprudence citée plus haut.

En outre, ainsi que l'a retenu le Tribunal, la parcelle litigieuse se trouve dans un quartier amené à se développer en matière de construction d'immeubles, ce qui est corroboré par les constructions entreprises sur les deux parcelles voisines, suite à la délivrance d'autorisations en 2008 et 2009 déjà.

Au vu de ce qui précède, on ne peut considérer, comme le soutiennent les appelants, que l'admission du motif du congé se fonde sur une simple idée des bailleurs lors de la notification du congé. Leur volonté initiale, manifestée lors de la notification du congé a été confortée par leur comportement ultérieur en procédure. Les circonstances familiales des bailleurs établies au cours de la procédure permettent également de comprendre pour quelles raisons ces derniers n'ont pas pu entreprendre de démarche en vue d'un projet immobilier avant le mois de mai 2011 au minimum.

Ainsi au vu de l'ensemble des circonstances, il apparaît que le motif invoqué à l'appui du congé présente un caractère sérieux. Il ne s'agit donc pas d'un congé-représailles, ni contraire aux règles de la bonne foi.

Partant, le congé devait être validé, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

5. Les appelants contestent encore la durée de la prolongation de bail qui leur a été accordée par le Tribunal, notamment parce qu'il n'aurait pas tenu compte de la pénurie, ni sollicité de leur part la production de justificatifs supplémentaires de leurs recherches de solution de relogement, effectuées notamment par inscription sur des sites immobiliers et n'aurait pas tenu compte comme il l'aurait dû des investissements importants qu'ils avaient allégués avoir fait, sans avoir été contredits, pour rénover la villa.

5.1. Aux termes de 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. Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). 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. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b).

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 qui est de donner un temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, notamment en déployant des efforts pour se reloger (ATF 116 II 446 consid. 3a). S'agissant des conséquences pénibles, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197, consid. 3a; 102 II 2054).

Pour déterminer la durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 123 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; MP 204, p. 107 consid. 2b; LACHAT, op. cit., p. 782). Il doit donc se laisser guider par les règles de l'équité (art. 4 CC).

Pour un bail de locaux d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272 b al. 1 CO).

Dans son appréciation globale, en équité, des circonstances de la cause, le juge doit également examiner les efforts déployés par le locataire pour tenter de se reloger. Cette exigence est avant tout posée pour la seconde prolongation de bail. Elle peut toutefois être prise en compte dans le cadre d'une procédure de première prolongation, surtout si le locataire a disposé d'un temps relativement long entre la notification du congé et l'échéance pour laquelle il a été donné. On considère en effet que le locataire ne doit pas rester inactif. Il doit se mettre en quête d'une solution plus ou moins équivalente (ATF 125 III 226 consid. 4c; 116 II 446 consid. 3a; LACHAT, op. cit., p. 782; WEBER, Commentaire bâlois du Code des obligations, n° 13 ad art. 272).

Procéder par deux prolongations successives se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (HIGI, Zürcher Kommentar, n^{os} 35-36 ad art. 272b CO; LACHAT, op. cit., p.783). Le Tribunal fédéral a admis la nécessité de procéder par cette voie dans un cas où un projet se heurterait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2009 du 25 février 2010, consid. 2.4.2.).

5.2. Sauf s'il obtient l'accord écrit du bailleur, le locataire ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification des locaux (art. 260a al. 1 CO). Cette disposition est de droit absolument impératif, de sorte qu'il ne peut y être dérogé ni en faveur du bailleur, ni en faveur du locataire (LACHAT, op. cit., p. 827).

5.3. En l'espèce, le Tribunal a pris en considération les éléments précisés par la loi et la jurisprudence dans le cadre de la pesée des intérêts effectuée pour trancher de la prolongation de bail.

Il a dûment rappelé qu'il fallait tenir compte de la pénurie, tout en considérant que la situation financière favorable des locataires devait leur permettre de trouver un logement sans grande difficulté. Il est vrai que du fait de la pénurie, il est plus difficile de trouver un objet comparable à la villa litigieuse. Mais il est vrai également qu'à situation de pénurie égale, les locataires qui bénéficient conjointement de revenus importants, se verront certainement privilégiés par les régies pour l'attribution d'un logement qui les intéresse.

A_____ elle-même a admis en audience que les locataires avaient renoncé à faire des démarches en vue de trouver une solution de relogement. Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu la passivité des locataires à ce sujet.

Enfin, la question de l'amortissement des travaux de rénovation entrepris sans autorisation écrite par les locataires n'avait pas non plus à être prise en considération par les premiers juges. En effet, les locataires ont admis n'être pas en possession d'une autorisation écrite. De plus, quand bien même ils s'étaient engagés à

prouver par pièces leurs investissements, dans leurs écritures et en audience, les locataires n'ont produit aucun justificatif y relatif.

Ainsi, la prolongation concédée par le Tribunal, à savoir une première prolongation d'un an et trois mois, tient compte de toutes les circonstances pertinentes du cas d'espèce, y compris du caractère d'incertitude quant à la date potentielle de commencement des travaux.

Le jugement pourra donc également être confirmé sur ce point.

6. 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.
7. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. 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 le 6 juin 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/450/2013, rendu le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2013 dans la cause C/18584/2011-5-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 : cf. considérant 7.