



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18678/2021

ACJC/1138/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 19 SEPTEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 février 2024,

et

Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés _____, intimés, représentés par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 octobre 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/134/2024 du 7 février 2024, reçu le 12 février 2024 par A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après: le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, a annulé le congé notifié le 15 septembre 2021 à B_____ et C_____ pour l'appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), rappelé que la procédure était gratuite (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 4 mars 2024 au greffe de la Cour de justice, A_____, comparant en personne, a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, il a conclu à ce que la Cour déclare valable le congé notifié le 15 septembre 2021 pour le 31 décembre 2021 et accorde une prolongation de bail de deux ans à B_____ et C_____, échéant le 31 décembre 2023.
- b.** Dans leur réponse, B_____ et C_____ ont conclu au rejet de cet appel et à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, plus subsidiairement, à ce que la Cour leur accorde une prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.
- c.** Par courrier du 26 avril 2024, A_____ a renoncé à répliquer.
- d.** Par avis du greffe de la Cour du 30 avril 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____, professionnel de l'immobilier, représenté par E_____ (ci-après : la régie), est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à D_____ (ci-après : l'immeuble).
- b.** B_____ était employé au sein de la régie et travaille actuellement auprès de l'entreprise immobilière F_____ SA.
- c.** Par courriel du 21 avril 2011, A_____ a indiqué à B_____ mettre par écrit leur accord, à savoir la location d'un appartement de quatre pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble, d'une surface d'environ 120m² (ci-après : l'appartement), pour une durée de trois ans, au terme de laquelle B_____ acquerrait ledit bien, si la situation juridique le permettait, à défaut de quoi ce dernier s'engageait à le libérer. Il était prévu que le loyer mensuel serait officiellement fixé à 2'700 fr., mais que B_____ s'acquitterait à ce titre de 2'000 fr. par mois dès le 1^{er} mai 2011, soit 1'400 fr. par mois et que la différence sur trois ans (21'600 fr.) devrait être versée en une seule fois.

d. Le 4 mai 2011, A_____, en qualité de bailleur, et B_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement pour la période du 1^{er} mai 2011 au 31 décembre 2014. Le loyer mensuel était arrêté à 2'700 fr., hors charges, montant figurant également dans l'avis de fixation initial du loyer du 28 avril 2011.

Par avenant du même jour, A_____ et B_____ ont convenu de réduire ledit loyer mensuel à 2'000 fr. et d'augmenter celui-ci à 2'700 fr. dès le 1^{er} janvier 2015.

e. Le 29 septembre 2014, un nouveau contrat de bail à loyer portant sur l'appartement a été conclu entre les précités, mentionnant également C_____ en qualité de locataire, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015, et indiquant un loyer mensuel de 3'000 fr., hors charges, montant figurant également dans l'avis de fixation initial du loyer du 29 septembre 2014.

Aux termes des clauses particulières de ce contrat et d'un avenant à celui-ci du 21 avril 2015, les parties ont fixé le loyer mensuel à 2'200 fr. dès le 1^{er} janvier 2015, puis à 2'400 fr. dès le 1^{er} janvier 2016.

f. Il est admis que courant 2021, A_____ et B_____ se sont réunis à deux reprises.

A_____ a déclaré avoir, lors du premier entretien, fait part à B_____ de sa volonté de récupérer l'appartement pour y effectuer des travaux, afin de diviser celui-ci en deux logements distincts. Ce dernier avait souhaité savoir si la vente de l'appartement était toujours impossible - comme en 2014 -. Vérification faite, il avait confirmé à B_____, lors du deuxième entretien, qu'une vente n'était toujours pas envisageable, de sorte qu'il avait réitéré son souhait de récupérer l'appartement et de résilier le contrat de bail.

B_____ a déclaré que A_____ lui avait dit vouloir augmenter le loyer mensuel à 3'000 fr., ce qu'il avait refusé. Le précité l'avait alors menacé de résilier le contrat de bail. Aucun projet de division de l'appartement n'avait été évoqué.

g. Par courrier du 15 septembre 2021 adressé à la régie, également envoyé par fax anticipé, les époux B_____/C_____ ont sollicité une réduction de loyer de 8.73% en raison de la baisse du taux hypothécaire.

h. Par avis du même jour, A_____ a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2021.

i. Par courrier du 20 septembre 2021 aux époux B_____/C_____, la régie s'est étonnée de leur requête de baisse de loyer. Elle a rappelé que le bailleur avait accepté de louer l'appartement à B_____ dans le but de le lui vendre après trois ans. Cette vente n'ayant pas pu se faire, le précité aurait dû restituer l'appartement.

Le bailleur avait toutefois accepté, par amitié, de maintenir la location. Durant l'été 2021, ce dernier avait annoncé à B_____ vouloir récupérer l'appartement. Lors de cet entretien, le précité avait demandé si une vente était toujours impossible. Lors d'un deuxième entretien le 13 septembre 2021, le bailleur avait informé B_____ qu'une vente n'était toujours pas envisageable et qu'il allait résilier le contrat de bail, ce qu'il avait demandé à la régie de faire immédiatement après cet entretien. Aucune hausse de loyer n'avait été évoquée.

j. Par courrier du 22 septembre 2021, les locataires ont requis de la régie le motif de la résiliation du contrat de bail.

La régie a répondu, par courrier du 27 septembre 2021, renvoyant les locataires à son courrier du 20 septembre 2021.

k. Par requête du 29 septembre 2021, les locataires ont sollicité une baisse de loyer par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation).

Cette procédure s'est terminée par l'acceptation de la demande par le bailleur en novembre 2022. Le loyer mensuel a été réduit à 2'190 fr., hors charges, à compter du 1^{er} janvier 2022.

l. Par courrier du 29 novembre 2021, la régie a confirmé aux locataires que la résiliation litigieuse était motivée par le souhait du bailleur d'entreprendre des travaux de transformation et de rénovation de l'appartement, afin de rétablir la situation préexistante, soit avant la réunion de deux appartements.

Par courrier du 3 décembre 2021, les locataires ont pris note de ce "nouveau" motif de congé, précisant que ce projet de travaux n'avait fait l'objet d'aucune étude particulière ni dépôt d'autorisation de construire.

m. Par courrier du 23 mars 2022, la régie a requis des locataires de pouvoir accéder à l'appartement, afin d'établir les plans de celui-ci.

n. Le 8 avril 2022, A_____ a fait état de son projet de division de l'appartement à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, lequel a répondu, par courrier du 4 mai 2022, que ce projet était "le bienvenu en cette période de pénurie" et qu'il "serait considéré comme une simple transformation d'un logement existant et la demande d'autorisation serait a priori favorable". L'appartement devait être vide avant de commencer les travaux.

D. a. Par requête du 29 septembre 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 7 septembre 2022 et portée devant le Tribunal le 5 octobre 2022, les locataires ont conclu à l'annulation de la résiliation du

15 septembre 2021, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans.

Ils ont allégué qu'en 2014 le bailleur avait décidé d'imposer une augmentation de loyer après s'être rendu compte qu'il ne pouvait pas vendre l'appartement à B_____, en raison de la législation en vigueur. Ainsi, lors de la conclusion du second contrat de bail en septembre 2014, ce dernier n'avait plus la volonté d'acquérir le logement. En 2021, le bailleur avait voulu imposer une nouvelle augmentation de loyer, menaçant, en cas de refus, de résilier le contrat de bail. Ils avaient refusé cette augmentation et requis, en toute bonne foi, une baisse de loyer. La résiliation litigieuse, qui faisait suite à cette requête, constituait donc un congé-représailles et avait été donnée de manière contraire à la bonne foi, de sorte qu'elle devait être annulée. En effet, la troisième motivation du congé, soit la division de l'appartement, était tardive et ce projet n'était pas concret ni élaboré au moment de la résiliation litigieuse.

Si le congé litigieux devait être valable, une prolongation de bail de quatre ans s'imposait. En effet, le bailleur n'invoquait aucune urgence à la réalisation de son projet de division. En outre, toutes les démarches entreprises pour trouver un nouveau logement s'étaient soldées par des échecs, en raison de la situation professionnelle de B_____ et de son nom de famille, son frère étant administrateur de F_____ SA. A cet égard, ils ont produit trois annonces de location pour des appartements à D_____. De plus, le congé aurait des conséquences pénibles pour leurs deux jeunes enfants, qui étaient scolarisés à D_____.

b. Dans sa réponse, A_____ a conclu à la validation de la résiliation litigieuse et s'en est rapporté à justice pour la durée de la prolongation de bail.

Il a allégué avoir eu, durant l'été 2021, le projet de transformer l'appartement, notamment en reconstruisant une salle de bain, afin de le diviser en deux logements distincts. Il avait expliqué ce projet à la régie et à B_____. Ce dernier lui avait alors demandé s'il était en l'état possible d'acheter l'appartement, comme convenu au départ entre les parties. Cette vente n'étant toujours pas possible, il avait confirmé au précité résilier le contrat de bail. Il n'avait pas requis d'augmentation de loyer. Le motif du congé, dûment annoncé, était réel, de sorte que la résiliation litigieuse était valable. Une prolongation de bail équitable devait être prononcée.

c. Lors de l'audience du Tribunal du 2 mai 2023, les locataires ont déclaré que le motif du congé avait varié dans le temps. Au départ, il s'agissait de la volonté du bailleur d'augmenter le loyer, puis de l'impossibilité de vendre l'appartement et, enfin, en cours de procédure, il s'agissait de la division de celui-ci en deux

logements distincts. Ils avaient effectué des démarches en vue de retrouver un nouveau logement à D_____, en vain.

Le bailleur a déclaré que l'appartement était issu de la réunion de deux logements. Lors de cette réunion, une salle de bain avait notamment été supprimée. Il souhaitait effectuer des travaux de transformation pour recréer celle-ci et diviser l'appartement en deux logements, soit les remettre à leur état d'origine. L'impossibilité de vendre l'appartement à B_____ s'était déjà avérée en 2014, raison pour laquelle un second contrat de bail avait été conclu, le précité souhaitant rester dans ce logement.

d. Lors des audiences des 26 septembre et 31 octobre 2023, le Tribunal a entendu des témoins.

G_____, employé auprès de la régie depuis 2008 et gestionnaire de l'immeuble, a déclaré connaître personnellement chacune des parties. Celles-ci avaient convenu de louer l'appartement à B_____ dans le but de le lui vendre par la suite, ce qui n'avait pas pu se concrétiser en raison de la loi. Courant 2021, le bailleur avait discuté avec les locataires en rappelant leurs accords. L'appartement ne pouvant pas être vendu, A_____ souhaitait le récupérer pour le diviser en deux logements distincts. Il s'agissait de remettre cet appartement dans l'état d'origine. Compte tenu des liens d'amitié entre les parties, A_____ avait expliqué ce qui précède aux époux B_____/C_____ avant qu'ils ne reçoivent la résiliation de la régie. Les loyers convenus entre les parties étaient faibles par rapport au marché locatif. Le témoin a confirmé la teneur du courrier du 20 septembre 2021, qu'il avait lui-même rédigé. Celui-ci ne précisait pas le motif du congé, car la situation était claire. Le bailleur avait déjà indiqué oralement aux locataires que le congé était motivé par son souhait d'effectuer des travaux pour diviser l'appartement en deux logements. Aucun autre motif n'avait été invoqué. A ce jour, le témoin ne connaissait pas le détail des travaux envisagés, précisant que la régie n'avait pas eu accès à l'appartement pour effectuer les plans.

H_____, employé au sein de la régie, a déclaré connaître personnellement chacune des parties. La régie ne mentionnait pas systématiquement le motif d'un congé, cela dépendait de la situation. Dans le cas d'espèce, les parties se connaissaient bien et la situation était claire.

I_____, directeur de la régie F_____ SA, a déclaré que les employés de celle-ci ne pouvaient pas louer un logement sous sa gérance. B_____ lui avait fait part des difficultés qu'il rencontrait dans ses recherches de logement. La situation professionnelle de ce dernier et le fait que son frère était administrateur du groupe F_____ compliquaient fortement lesdites recherches.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 12 décembre 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, sur quoi la cause a été gardée à juger.

f. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que le bailleur avait, dans un premier temps, motivé la résiliation du contrat de bail par l'impossibilité pour les locataires d'acquérir le bien en cause, puis s'était prévalu, en cours de procédure, d'un projet de division du logement. Or, le premier motif était connu avant la signature du second contrat de bail en 2014. Quant au projet de transformation de l'appartement, celui-ci n'était pas élaboré au moment de la notification du congé.

Au vu de ces circonstances, le motif allégué par les locataires, soit l'envoi d'un congé-représailles à la suite de leur demande de baisse de loyer, était probant.

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2017, n° 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 précité consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel du logement s'élève à 2'190 fr., hors charges. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (2'190 fr. x 12 mois x 3 ans = 78'840 fr.).

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

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, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir annulé le congé litigieux, alors que le motif invoqué à l'appui de celui-ci, à savoir récupérer l'appartement pour effectuer des travaux afin de le diviser en deux logements distincts, n'avait jamais varié et était réel.

2.1. 2.1.1 Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 148 III 215 consid. 3.2; 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.2 et 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 et 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

2.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.2 et 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.2). Le congé est également annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO).

La protection conférée par ces dispositions 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 148 III 215 consid. 3.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2021 précité consid. 4.1.2).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour lui (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1) ou que son intérêt au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux, cette pesée des intérêts n'intervenant que dans l'examen de la prolongation du bail (ATF 148 III 125 consid. 3.1.2).

2.1.3 La résiliation ordinaire du bail n'est pas subordonnée à l'existence d'un motif de résiliation particulier. La motivation ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité et elle n'a pas à être fournie dans le délai de 30 jours suivant la réception de celui-ci (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3).

L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; 143 III 344 consid. 5.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2022

du 28 février 2023 consid. 5.3.3; 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 et 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2).

La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. Des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1).

2.1.4 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est toutefois nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le tribunal de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

Pour déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 125 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Des faits ultérieurs peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3) ou permettre d'apprécier le degré d'impossibilité objective d'un projet de transformation au regard des règles du droit public (ATF 138 III 215; arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

2.1.5 Lorsque les locaux doivent subir un changement d'affectation et nécessitent des travaux de transformation, il y a lieu d'admettre, comme pour les résiliations ordinaires données pour effectuer des travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation, que la résiliation est contraire à la bonne foi si le projet du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2). La preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 précité consid. 4.2).

Il n'est pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu une autorisation, ni même qu'il ait déposé les documents dont elle dépend (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 précité consid. 4.2). Il s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé a été donné, l'autorisation des travaux envisagés paraissait de toute évidence exclue, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante. Autrement dit, il faut que le projet soit déjà, à ce moment-là, manifestement incompatible avec les règles du droit public (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021 précité consid. 4.2).

2.1.6 Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie le bail a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 148 III 215 consid. 3.1.5; 142 III 568 consid. 2.1; 140 III 433 consid. 3.1.2; 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2021 précité consid. 4.2 et 4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

2.2. 2.2.1 En l'espèce, les premiers juges ont retenu, sur la base du courrier de la régie du 20 septembre 2021, que le motif donné par l'appelant à l'appui de la résiliation litigieuse était l'impossibilité de vendre l'appartement aux locataires, puis, qu'en cours de procédure, ce dernier avait finalement motivé ce congé par le projet de division de l'appartement.

Or, aucun motif de congé ne ressort expressément du courrier susvisé, ce que le témoin G _____ a confirmé. En effet, il est uniquement fait mention du fait que l'appelant avait indiqué aux intimés vouloir récupérer son bien, sans autre précision. Ledit témoin a confirmé les allégations de l'appelant en déclarant ne pas avoir mentionné le motif du congé, car la situation entre les parties était claire, ce dernier ayant au préalable indiqué oralement aux intimés vouloir récupérer l'appartement pour effectuer des travaux afin de diviser celui-ci en deux logements distincts.

Contrairement à ce que soutiennent les intimés, aucun élément du dossier ne permet de douter de la crédibilité de ce témoignage. Le seul fait que ce témoin soit employé de la régie ne saurait suffire à cet égard, sans autre élément, étant rappelé que ce dernier a précisé entretenir des liens personnels avec chacune des parties. En outre, le témoin H _____ a aussi déclaré que la situation entre les parties était claire, ce qui accrédite les déclarations du témoin G _____.

Par ailleurs, il ressort du courrier du 20 septembre 2021 et des déclarations du témoin G _____ que c'est l'intimé B _____ qui a évoqué, lors du premier

entretien durant l'été 2021, la possibilité d'une éventuelle vente de l'appartement et non l'appelant. Après vérification, lors du deuxième entretien, une telle vente n'étant toujours pas envisageable - comme en 2014 -, l'appelant a alors confirmé à l'intimé B_____ sa volonté de récupérer son bien, tel que déjà annoncée.

Il convient également de prendre en considération la circonstance que les parties sont convenues, dès le début de leur relation contractuelle, que l'appartement en cause avait été remis à bail, pour une durée initiale de trois ans, à l'issue de laquelle l'intimé B_____ acquerrait le logement, si la situation juridique le permettait, à défaut de quoi le précité s'engageait à la libérer.

La thèse soutenue par l'appelant apparaît ainsi crédible, à savoir que le congé litigieux a toujours été motivé par son souhait de récupérer le logement afin de le diviser en deux logements distincts, ce que la régie a encore confirmé aux intimés par courrier du 29 novembre 2021, soit avant l'audience de la Commission de conciliation du 7 novembre 2022 et l'introduction au fond de la présente procédure. Le motif du congé n'a dès lors pas varié au cours du temps.

En outre, aucun élément du dossier ne vient appuyer la thèse des intimés, selon laquelle l'appelant aurait réclamé, durant l'été 2021, une nouvelle augmentation de loyer et menacé de résilier le contrat de bail en cas de refus. Les intimés n'allèguent d'ailleurs pas les raisons pour lesquelles l'appelant et l'intimé B_____ se sont, par la suite, entretenus une deuxième fois le 13 septembre 2021, ce qui ressort du courrier du 20 septembre 2021. Or, les explications de l'appelant à cet égard, à savoir qu'il avait informé l'intimé B_____ du résultat de ses recherches concernant la possibilité d'une vente émise par ce dernier, sont conformes à la teneur dudit courrier et aux déclarations du témoin G_____.

Par ailleurs, dans ces circonstances, le fait que la résiliation litigieuse ait été notifiée le 15 septembre 2021 quelques heures après la transmission de la requête en baisse de loyer des intimés ne saurait suffire pour retenir un congé-représailles, comme soutenu par ceux-ci. Il est d'ailleurs troublant que dite demande de baisse ait été préalablement adressée par fax à la régie. Au contraire, cette requête est intervenue alors que les intimés avaient été préalablement informés oralement de ce que l'appelant souhaitait récupérer l'appartement pour effectuer des travaux de division, ce qui, pour rappel, a été confirmé par le témoin G_____.

Les intimés n'ont ainsi pas prouvé, alors que la charge de la preuve leur incombait, que le motif du congé serait faux ou contraire aux règles de la bonne foi.

Il sera également relevé que les intimés, demandeurs en première instance, n'ont fourni aucune explication quant aux variations du loyer convenues entre les parties, ni quant aux intentions des parties au sujet du bail, entre 2014 et 2021.

2.2.2 Les intimés soutiennent qu'en tous les cas la résiliation litigieuse serait contraire à la bonne foi, dès lors que le projet de division de l'appartement n'était pas concret ni élaboré au moment de celle-ci, soit le 15 septembre 2021.

Cela étant, conformément aux principes rappelés *supra*, seule une incompatibilité manifeste du projet avec les règles du droit public est déterminante à cet égard. Or, les intimés, qui supportent le fardeau de la preuve à cet égard, n'apportent pas la preuve d'une telle incompatibilité.

Au contraire, il n'est pas contesté que l'appartement était issu de la réunion de deux logements préexistants. Le projet de l'appelant consistait donc à rétablir la situation d'origine en divisant l'appartement. L'autorisation des travaux envisagés n'apparaissait donc pas de toute évidence exclue, ce qui est d'ailleurs confirmé par le courrier du 4 mai 2022 de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, laissant entrevoir une issue favorable.

2.2.3 Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, le motif invoqué à l'appui du congé litigieux n'est pas contraire à la bonne foi, de sorte que celui-ci ne constitue pas un congé-représailles. Le congé notifié le 15 septembre 2021 aux intimés est par conséquent valable.

Partant, le jugement querellé sera annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

3. Les intimés font valoir d'importantes difficultés à trouver un nouveau logement et sollicitent donc une prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2025.

3.1 Lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée.

Le Tribunal doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b).

Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités).

3.2 En l'occurrence, en se limitant à produire trois annonces pour la location d'appartements à D_____, les intimés n'ont pas établi avoir entrepris des

démarches suffisantes pour trouver un nouveau logement depuis la résiliation litigieuse, qui devait prendre effet au 31 décembre 2021.

Il convient toutefois de prendre en compte les difficultés liées à la situation professionnelle de l'intimé B_____, soit son activité auprès de F_____ SA. En effet, le témoin I_____ a confirmé que les intimés ne pouvaient pas prétendre à la location d'un logement sous gérance de celle-ci et que le lien familial de l'intimé B_____ avec l'administrateur de cette société compliquait également leurs recherches auprès des autres régies.

De plus, l'intimé n'a pas allégué d'urgence à récupérer son bien ni à faire procéder aux travaux de division de celui-ci. Il n'a pas non plus allégué que les intimés ne s'acquitteraient pas du loyer actuel. Il n'est, en outre, pas contesté que les intimés sont parents de deux jeunes enfants, de sorte qu'un déménagement dans un autre quartier que celui de D_____ impliquerait de les faire changer d'école.

Dans ces circonstances, compte tenu du large pouvoir d'appréciation de la Cour, il se justifie de faire droit aux conclusions des intimés et de leur accorder une unique prolongation de bail de quatre ans, venant à échéance le 31 décembre 2025.

Le jugement entrepris sera ainsi complété en ce sens.

4. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 mars 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/134/2024 rendu le 7 février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18678/2021.

Au fond :

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Déclare valable le congé notifié le 15 septembre 2021 par A_____ à B_____ et C_____ pour l'appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à D_____.

Accorde à B_____ et C_____ une unique prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 décembre 2025.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2