



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20479/2022

ACJC/1055/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 11 JUILLET 2025

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu le 3 décembre 2024 et d'une ordonnance rendue le 7 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur C_____ et Madame D_____, domiciliés _____, intimés, représentés par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 août 2025.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/1183/2024 du 3 décembre 2024, reçu par les parties le 5 décembre 2024, le Tribunal des baux et loyers a dit que le congé notifié le 13 septembre 2022 pour le 31 mars 2023 à B_____ et A_____, pour la villa sise sur la parcelle n° 1_____ de la commune de E_____ [GE], était valable (ch. 1 du dispositif), condamné les précités à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, la villa susmentionnée (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

b. Par ailleurs, par ordonnance du 7 mai 2024, reçue par B_____ et A_____ le 13 mai 2024, le Tribunal avait rejeté les offres de preuve des parties, à l'exception de la comparution personnelle.

B. a. Le 20 janvier 2025, B_____ et A_____ ont formé appel du jugement et de l'ordonnance précités, concluant principalement à ce que la Cour de justice les annule, annule la résiliation de bail du 13 septembre 2022 et déboute leurs parties adverses de toutes leurs conclusions.

Préalablement, ils ont conclu à ce que la Cour ordonne l'apport à la présente procédure des causes C/3_____/2023 et C/4_____/2023, ordonne à D_____ et C_____ de produire leurs déclarations d'impôts et avis de taxation pour les années 2021 à 2024, tous documents permettant de déterminer les biens immobiliers dont ils sont propriétaires, les charges hypothécaires, amortissements, frais d'entretien et impôts de leur maison, les sociétés dont ils sont propriétaires économiques et la comptabilité de celles-ci pour les années 2020 à 2023, ainsi que l'accord "separation agreement" signé par D_____ dans sa version non caviardée.

b. D_____ et C_____ ont conclu à la confirmation du jugement et de l'ordonnance querellés.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. Elles ont été informées le 23 mai 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. D_____ a travaillé comme directrice pour F_____ SA de novembre 2017 au 31 mars 2022, date de prise d'effet de son licenciement, motivé par le fait que son poste avait été supprimé. En 2023, elle a touché des indemnités chômage d'environ 87'000 fr. nets par an.

C_____ a quant à lui travaillé pour la société G_____ INC. d'avril 2002 au 30 juin 2023, date à laquelle les parties ont mis fin d'un commun accord au contrat de travail. Le salaire versé au précité par cette société entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2023 a été de 237'971 fr. nets. Par la suite, entre septembre et décembre 2023, il a perçu un salaire mensuel de 11'365 fr. net, versé par la société H_____ GMBH.

Depuis le 1^{er} septembre 2023, D_____ est associée gérante de H_____ GMBH, sise à Schwyz, qui a pour but social des services de conseil, notamment dans le domaine du développement durable.

Le _____ 2021, les époux C_____/D_____ ont par ailleurs créé la société I_____ AG sise dans le canton de Schwyz, active dans le domaine de l'immobilier, dont ils sont actionnaires uniques. Selon le Registre du commerce, ils ont effectué lors de la fondation de cette société un apport en nature sous forme de deux parcelles situées à J_____ [GE] d'une valeur de 1'235'000 fr. Le 3 mai 2022, I_____ AG a obtenu une autorisation de construire trois villas contiguës sur ces parcelles. D_____ a déclaré lors de son interrogatoire par le Tribunal en septembre 2024 que cette société avait été financée par un prêt de sa mère et ne réalisait pas de bénéfices.

b. D_____ et C_____ sont propriétaires des parcelles contiguës n° 1_____ et 2_____, de la Commune de E_____. Ils ont occupé jusqu'en février 2023 la villa située sur la parcelle n° 2_____, sise no. 36, rue 5_____ (ci-après également : "la grande villa").

En 2018, les époux C_____/D_____ ont achevé la construction d'une villa plus petite que celle qu'ils occupaient à l'époque, située sur la parcelle n° 1_____ (no. 36b, rue 5_____).

c. Par contrat du 12 mars 2018, ils ont loué, dès le 1^{er} avril 2018, cette villa (ci-après également : la petite villa) à B_____ et A_____, pour une durée de deux ans, arrivant à échéance le 31 mars 2020, reconductible d'année en année sauf résiliation 4 mois avant l'échéance.

Le contrat mentionne que la surface de la villa, comportant 6 pièces, est de 140 m². Le prix de location est de 4'200 fr. par mois, sans les charges.

L'art. 5 du contrat prévoit que les locataires s'engagent à régler directement les factures de charges, notamment de chauffage et d'électricité, aux Services industriels ou autres fournisseurs et à leur demander "le paiement directement". Il est précisé que le coût du chauffage sera établi sur un ratio de 1/3 des coûts réels de la propriété sise no. 36, rue 5_____ ou sur un tarif forfaitaire de 200 fr. par mois, selon préférence du locataire.

d. Les locataires étaient les premiers occupants de la villa en question. A leur entrée dans les locaux, le chantier n'était pas complètement terminé, de sorte qu'il a été nécessaire de procéder à des retouches et des aménagements.

Entre mars 2018 et décembre 2020, les parties ont échangé par courriels, en termes cordiaux, sur la réalisation de divers travaux de finition. Les locataires ont en outre relevé l'existence de problèmes d'étanchéité de la terrasse, d'humidité et de climatisation. Les bailleurs ont donné suite à la plupart des demandes des locataires.

A_____ et C_____ ont notamment dans ce cadre évoqué diverses solutions pour améliorer la température en été dans la villa. Relevant qu'il comprenait les soucis budgétaires des bailleurs et leurs préoccupations écologiques, A_____ leur a proposé de commencer par la pose de stores sur les vitres les plus exposées et d'envisager un 2^{ème} point de ventilation dans la pièce du haut, en suggérant de reconsidérer au besoin l'installation d'une climatisation l'année suivante. Avec l'accord de C_____, A_____ a donc fait l'acquisition de stores, les parties convenant de prendre en charge les frais y relatifs par moitié chacune. Cette question a été finalisée en avril 2020.

Les derniers échanges entre les parties intervenus avant la résiliation du bail et concernant des travaux ont eu lieu en décembre 2020. Le 10 décembre 2020, les bailleurs ont ainsi fait savoir aux locataires qu'une entreprise allait passer pour faire une expertise des problèmes d'humidité et vérifier l'évacuation des eaux, étant précisé que l'intervention et le curage des canalisations se ferait par la suite.

e. En parallèle, un désaccord a surgi entre les parties concernant le paiement des frais d'électricité des locataires, étant précisé que l'alimentation en électricité des deux villas était initialement commune et que des compteurs séparés n'ont été installés qu'en mars 2023.

Le 21 décembre 2018, les bailleurs ont fait savoir aux locataires qu'ils avaient calculé un coût moyen de 100 fr. par mois pour l'électricité. Ils proposaient de tenir compte de 200 fr. par mois de charges.

Plusieurs courriels ont été échangés entre les parties à ce sujet entre janvier 2019 et septembre 2021, sans qu'elles ne parviennent à un accord.

Le 18 octobre 2021, les bailleurs ont transmis aux locataires un calcul de leur consommation électrique, duquel il résultait qu'ils avaient payé 10'880 fr. pour l'électricité et l'eau de ceux-ci depuis le début du bail. Ils entendaient envoyer aux locataires une majoration de loyer/modification du bail prévoyant cet ajustement pour le futur. En parallèle, rendez-vous était pris avec les SIG pour séparer les compteurs d'électricité et d'eau. Les bailleurs suggéraient de "couper la poire en deux" pour le passé.

Le 25 octobre 2021, les bailleurs ont fait savoir aux locataires que des compteurs pour l'électricité et l'eau seraient installés à leur domicile. Ils recevraient à l'avenir leurs propres décomptes, étant précisé que le contrat du 12 mars 2018 restait en vigueur dans son état actuel.

Les locataires n'ont pas répondu à ces courriers.

Le 22 juillet 2022, les bailleurs les ont relancés à ce sujet, mais en vain.

f. Le 4 août 2022 D_____ a proposé une réunion aux locataires pour discuter des travaux et factures ouvertes. Elle relevait qu'elle avait rendez-vous avec l'électricien et le maçon pour faire séparer l'électricité des deux maisons.

A_____ a répondu qu'il avait l'intention de contacter les SIG pour connaître leur offre en matière de panneaux solaires et a demandé si cela était inclus dans les projets de travaux dont les bailleurs voulaient leur parler lors de la réunion. D_____ a répondu que tel n'était pas le cas.

g. La réunion susmentionnée s'est tenue le 12 septembre 2022.

h. Le 13 septembre 2022, les bailleurs ont adressé aux locataires une lettre de résiliation du bail, pour usage propre, avec effet au 31 mars 2023. Ils relevaient que D_____ avait perdu son travail, que les enfants avaient quitté la maison et qu'ils ne pouvaient plus rester dans la maison principale, devenue trop onéreuse. Ils remerciaient les locataires de tout remettre dans l'état d'origine en vue de l'état des lieux fixé au 31 mars 2023, à l'exception des investissements conjoints, notamment des stores.

i.a Les parties divergent sur la teneur des discussions intervenues lors de la réunion du 12 septembre 2022.

Sur ce point, les locataires ont allégué dans leur demande que les bailleurs leur avaient enjoint de payer les arriérés de frais d'électricité, ce qu'ils avaient refusé, au motif que les bailleurs avaient tardé à installer un compteur séparé. Ils avaient quant à eux demandé de "parler des travaux qui devaient être effectués pour supprimer les défauts", ce à quoi les bailleurs avaient répondu qu'ils n'entendaient pas entrer en matière. Les locataires n'ont pas allégué dans leur demande que la question de la résiliation du bail avait été évoquée lors de cette réunion, ni que les bailleurs les avaient à cette occasion menacés de résilier le bail à titre de représailles.

Les bailleurs ont quant à eux contesté dans leur réponse à la demande que la discussion ait porté sur des travaux demandés par les locataires. Ils ont allégué que la réunion avait porté sur la répartition des frais d'eau et d'électricité, les travaux projetés par les SIG ainsi que sur la volonté des bailleurs de résilier le bail

pour leur besoin propre. Les locataires ont contesté dans leurs déterminations subséquentes que la discussion avait porté sur la résiliation du bail.

i.b Lors de son interrogatoire par le Tribunal en date du 2 septembre 2024, A_____ a déclaré que la discussion relative à l'électricité qui avait eu lieu le 12 septembre 2022 était tendue. Il a ajouté ce qui suit : "j'ai par ailleurs demandé à ce que des travaux complémentaires soient effectués, soit ceux mentionnés dans les messages précédents. Il ne s'agissait pas de travaux à plus-value mais de travaux mentionnés dans l'autorisation de construire. J'étais donc enclin à entrer en matière sur les questions d'électricité moyennant la mise en œuvre de ces travaux. C'est là que la porte s'est refermée, qu'il m'a été dit qu'il était hors de question de mettre en œuvre ces travaux et que si nous insistions le bail serait résilié. On nous a donc menacé de résiliation pour que nous acceptions de payer l'électricité et que nous renoncions aux travaux requis". Il a ajouté que le problème principal était que la grande pièce vitrée n'était pas munie de stores sur toute sa surface; il avait été discuté de l'installation d'une climatisation en raison de la température élevée qu'il faisait en été dans cette pièce. Les bailleurs voulaient que les locataires prennent en charge une partie du coût. Des travaux étaient en outre nécessaires en lien avec des infiltrations d'eau.

D_____ a pour sa part déclaré, lors de la même audience, que l'année 2022 avait été très compliquée pour eux. Elle avait perdu son emploi à F_____ SA et son mari avait anticipé la fermeture de la branche genevoise de l'entreprise pour laquelle il travaillait, fermeture intervenue au cours des mois suivants. Ils avaient dès lors dû revoir leur budget pour le futur. Leurs enfants avaient quitté Genève, la maison qu'ils occupaient était trop grande et ses charges, estimées à 120'000 fr. par an, trop importantes, notamment en raison de l'augmentation des taux hypothécaires. Ils voulaient réduire leurs dépenses en emménageant dans la villa plus modeste dont ils étaient propriétaires.

En lien avec la discussion du 12 septembre 2022, elle a expliqué qu'elle et son mari avaient pour habitude d'annoncer les bonnes et mauvaises nouvelles par oral. Ils avaient donc profité d'un meeting prévu à cette date, au cours duquel ils devaient évoquer des problèmes et travaux à effectuer au niveau de l'électricité, pour faire part aux locataires de leur décision de résilier le bail. Celle-ci avait été confirmée par écrit le lendemain.

j. Peu après, B_____ a pris contact avec les bailleurs pour évoquer la résiliation et trouver un arrangement. A sa demande, D_____ et C_____ ont indiqué être disposés à accepter une prolongation de bail.

k. Lors d'une réunion du 2 octobre 2022, un projet de transaction a été soumis à A_____, qui a requis des modifications, notamment la mise en œuvre de travaux.

Un projet amendé a été adressé aux locataires le 3 octobre 2022. Le préambule de ce projet indiquait que les bailleurs avaient résilié le bail, que les locataires souhaitaient obtenir une prolongation de bail et avaient "émis des réclamations quant à la surface et la qualité (Minergie; défauts liés à la régulation de la température, escalier trop étroit) de l'objet loué avec une éventuelle demande de diminution de loyer". Les bailleurs avaient pour leur part émis des prétentions de l'ordre de 9'400 fr. au titre de remboursement de frais d'électricité et d'eau pris en charge à la place des locataires. Par gain de paix, les parties avaient trouvé un accord prévoyant que les bailleurs acceptaient une prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2024 et s'engageaient à effectuer des travaux d'étanchéité et d'écoulement d'eau pluviale, ainsi qu'à installer une climatisation réversible, si possible avec des panneaux solaires, pour la mezzanine.

l. Par courriel du 5 octobre 2022, A_____ a fait savoir aux bailleurs qu'il considérait que ce projet de convention posait des problèmes de droit et ne recouvrait pas l'ensemble des sujets en suspens. Il avait consulté un avocat et indiquait être contraint de s'opposer au congé. Il donnait en outre la liste des travaux "les plus importants et urgents affectant l'habitabilité de la maison", à savoir améliorer la gestion thermique de la pièce principale, traiter les infiltrations d'humidité au rez-de-chaussée et obtenir un relevé séparé de sa consommation d'eau et d'électricité. Il proposait pour ce faire la pose de stores sur toutes les fenêtres, la transformation de certains vitrages fixes, la pose d'une climatisation réversible et de panneaux solaires, la pose de collecteurs de gouttières, différentes reprises sur les façades et raccords d'étanchéité, la réfection complète du circuit des drains en périphérie de la maison, la modification du ballon d'eau chaude sanitaire au motif que le ballon de 300 litres était trop important pour deux personnes et n'avait pas de thermostat programmateur ce qui ne permettait pas de régler la consommation électrique en heures creuses, l'installation d'un système de pilotage autonome du chauffage au sol et d'une pompe à chaleur.

m. Les bailleurs habitent depuis le 15 février 2023 un logement qu'ils ont pris à bail à K_____ en France voisine pour un loyer de 2'560 euros par mois. Ce contrat leur permet de résilier le bail à tout moment.

Ils ont par ailleurs mis en location la maison qu'ils occupaient sur la parcelle n° 2_____ de la commune de E_____, dès le 1^{er} avril 2023, en signant un contrat d'une durée de trois ans renouvelable ensuite d'année en année. Le loyer est de 140'000 fr. par an.

D_____ a indiqué lors de son interrogatoire par le Tribunal en septembre 2024 qu'elle avait un petit appartement à Schwyz. Elle y résidait occasionnellement et l'avait mentionné comme domicile officiel car elle voulait rester domiciliée en Suisse. Les époux C_____/D_____ ne résidaient que temporairement en France, dans l'attente de pouvoir récupérer la villa occupée par les époux

A_____/B_____. Leur maison en France était trop éloignée de Genève et humide.

- D. a.** Par requête du 13 octobre 2022, déclarée non conciliée le 12 juillet 2023 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 30 août 2023, B_____ et A_____ ont formé une demande tendant principalement à l'annulation de la résiliation. A titre subsidiaire, ils ont conclu en dernier lieu à ce que le Tribunal leur octroie une prolongation de bail d'une durée de quatre ans et fixe le loyer à 1'376 fr. 10 par mois.

Ils ont allégué que le congé devait être annulé au motif qu'il s'agissait d'un congé signifié à titre de représailles suite à leurs demandes de travaux. Le motif de congé allégué par les bailleurs n'était pas véridique car leur situation financière ne s'était pas détériorée après le congé. La société I_____ AG était en train de concrétiser un projet de construction à J_____ [GE] et ils touchaient des revenus à ce titre.

b. Les bailleurs ont conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal déclare le congé valable, déboute leurs parties adverses de toutes leurs conclusions et, sur demande reconventionnelle, prononce l'évacuation de celles-ci et les autorise à requérir l'exécution du jugement d'évacuation dès son entrée en force. A titre subsidiaire, ils ont conclu à ce que le loyer soit fixé à 4'406 fr. par mois jusqu'au 1^{er} décembre 2023, puis à 4'532 fr. dès le 2 décembre 2023.

Ils ont notamment allégué que, au moment du congé, ils prévoyaient que les charges de leurs deux villas allaient augmenter dès 2024, notamment du fait de l'augmentation de la charge hypothécaire, pour atteindre 116'500 fr. environ par an pour la villa litigieuse. Ils ont affirmé, pièces à l'appui, que leurs créanciers hypothécaires exigeaient, pour refinancer l'hypothèque, qu'ils réalisent des revenus annuels d'au moins 410'000 fr. ou mettent en location la villa principale.

c. Les locataires ont conclu à ce que le Tribunal déboute les bailleurs de leur prétentions reconventionnelles.

d. Le 28 mars 2023 les locataires ont déposé par devant le Tribunal une requête tendant à la constatation de la nullité du montant du loyer et à sa fixation judiciaire (C/3_____/2023) et une autre requête tendant à la réparation de défauts allégués et à la réduction du loyer (C/4_____/2023).

Ces causes sont actuellement pendantes devant le Tribunal.

e.a A titre d'offre de preuve dans la présente procédure, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal ordonne aux bailleurs de produire les documents mentionnés sous consid. B.a ci-dessus afin de démontrer que la situation financière de ceux-ci ne s'était pas péjorée en 2022 et 2023, de sorte qu'ils n'étaient pas contraints de

renoncer à vivre dans la grande villa pour s'installer dans la plus petite pour des raisons économiques.

Les bailleurs ont également formulé des offres de preuves.

e.b Par ordonnance du 7 mai 2024, le Tribunal a ordonné la comparution personnelle des parties et rejeté les autres offres de preuve qu'elles avaient formulées. Il a retenu que le motif du congé n'était pas la situation économique des bailleurs, mais leur souhait d'occuper eux-mêmes la petite villa. Il incombait ainsi aux locataires de démontrer que les bailleurs n'avaient pas cette intention, étant précisé qu'il n'était pas pertinent de savoir si ce projet était ou non justifié économiquement. Il n'y avait dès lors pas lieu d'ordonner la production des pièces requises par les locataires.

f. Les locataires ont produit en cours de procédure une expertise effectuée le 5 mars 2024 faisant état de différentes malfaçons et défauts affectant la villa qu'ils occupent.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 16 septembre 2024, les locataires ont conclu à ce que ce dernier ordonne la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans les causes C/3_____/2023 et C/4_____/2023, voire les joigne, voire ordonne l'apport desdites causes dans la présente procédure, révoque son ordonnance du 7 mai 2024 et ordonne les mesures probatoires sollicitées par leurs soins. Pour le reste ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

Les bailleurs ont également persisté dans leurs précédentes conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 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).

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).

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 du 15 mars 2017 consid. 1).

Les ordonnances d'instruction qui ne causent pas un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, et ne peuvent dès lors pas faire l'objet d'un recours séparé au moment de leur notification, peuvent être remises en cause en même temps que la décision principale subséquente, par la même voie de droit que celle-ci (JEANDIN, Commentaire romand, 2019, n. 24 et 25 ad art. 319 CPC).

1.1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel en 4'200 fr., charges non comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte tant à l'encontre du jugement du 3 décembre 2024 qu'à l'encontre de l'ordonnance du 8 mai 2024.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il est en particulier suffisamment motivé, contrairement à ce que font valoir les intimés.

1.3 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; 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. Les appelants ont formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.
3. Le Tribunal a retenu que le congé n'avait pas été donné en représailles à des prétentions des appelants au sujet des factures d'électricité ou de la température dans la villa. L'intention des intimés d'occuper la villa litigieuse était établie; ils avaient quitté la grande villa, l'avaient louée à des tiers et avaient pris provisoirement à bail un logement en France, en prévoyant des modalités leur permettant de quitter rapidement celui-ci. Il importait peu de savoir si cette décision était nécessaire compte tenu de leur situation financière, car un propriétaire avait la liberté de décider d'occuper son bien, quelles que soient les raisons de ce choix. Les déclarations des intimés sur la teneur de la réunion du 12 septembre 2022 avaient varié et étaient dénuées de crédibilité. La résiliation était donc valable.

Les appelants font valoir que le Tribunal a violé leur droit à la preuve en refusant d'ordonner aux intimés de produire des pièces établissant leur situation financière.

Même s'ils n'étaient pas tenus de prouver quel était le motif de la résiliation, ils les sollicitaient "par souci de collaborer à la recherche de la vérité". Les intimés avaient refusé de collaborer à ladite recherche alors que la preuve du motif de résiliation leur incombait. Le fait que les intimés aient déménagé quelques mois après la résiliation du bail ne démontrait pas qu'ils voulaient effectivement occuper la villa litigieuse. Leur situation financière ne s'était pas péjorée, contrairement à ce qu'ils avaient indiqué dans l'avis de résiliation. L'intimée avait reçu une indemnité de départ de la part de son ex-employeur. Au moment de la résiliation, l'intimé ne pouvait pas savoir que son contrat prendrait fin six mois plus tard. Le montant des charges de la grande villa n'était pas établi. Les appelants avaient fait valoir de bonne foi des prétentions liées au bail et la résiliation était en lien de causalité avec ces prétentions, ce qui était notamment attesté par le projet d'accord que leur avaient soumis les intimés. Ceux-ci n'avaient pas démontré que le motif du congé était celui qu'ils avaient avancé, à savoir la péjoration de leur situation financière, alors que cette preuve leur incombait.

3.1.1 Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (arrêt du Tribunal fédéral 4A_656/2010 consid. 4.1).

Même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie a 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 qu'elle invoque. Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 consid. 3.1).

La prétention du locataire visée par l'art. 271a al. 1 let. a CO n'a pas à être fondée objectivement. Le locataire ne doit cependant pas avoir fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive. La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (CONOD, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 11 ad art. 271a CO).

L'écoulement du temps entre la prétention et la résiliation constitue un indice important pour déterminer s'il existe un lien de causalité entre la prétention du locataire et la résiliation du bail. Plus l'intervalle entre les deux événements est long, plus l'éventuel lien de causalité devient ténu et plus les indices à fournir devront être convaincants pour que le congé soit invalidé (CONOD, op. cit., n. 13

ad art. 271a CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014, consid. 3.1).

Pour déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel, il faut se placer au moment où le congé a été notifié étant précisé que des faits survenus ultérieurement peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1 et 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1).

3.1.2 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).

Qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

Aux termes de l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

3.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre que le congé signifié le 13 septembre 2022 n'avait pas été donné par les intimés en raison du fait que les appelants faisaient valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Les appelants, au moment de leur installation dans la villa litigieuse et dans les mois qui ont suivi, ont demandé aux intimés de procéder à différents travaux, relevant pour l'essentiel de finitions, demande auxquelles les intimés ont donné suite. En avril 2020, les parties se sont en outre mises d'accord sur le fait que des stores seraient posés afin d'améliorer la température de certaines pièces en été.

Les derniers échanges entre les parties en lien avec des travaux requis par les appelants sont intervenus en décembre 2020, époque à laquelle les intimés ont

annoncé aux appelants le passage d'une entreprise mandatée pour faire une expertise en lien avec des problèmes d'humidité. Par la suite, les appelants n'ont plus requis de la part des intimés l'exécution de travaux jusqu'à la date de la résiliation.

L'écart temporel entre la dernière manifestation de volonté des appelants tendant à l'exécution de travaux, intervenue au plus tard fin 2020, et le congé, signifié en septembre 2022, permet dès lors d'exclure l'existence d'un lien de causalité entre ces deux événements.

Ce qui précède est confirmé par la teneur des échanges entre les parties, intervenus avant la réunion du 12 septembre 2022. Lorsque l'intimée a proposé une réunion pour discuter des factures ouvertes et de travaux, l'appelant a demandé si les travaux dont les intimés voulaient discuter étaient ceux tendant à la pose de panneaux solaires, relevant qu'il avait prévu de se renseigner sur ce point. La manière dont cette question a été formulée corrobore le fait, que, à cette date, les appelants n'avaient formulé aucune prétention découlant du bail pour laquelle ils attendaient une réponse. Dans le cas contraire, ils n'auraient pas eu besoin de demander quels travaux les bailleurs voulaient évoquer. L'on remarquera en tout état de cause que le contrat de bail ne prévoit nulle part l'engagement des intimés de poser des panneaux solaires sur la villa litigieuse, de sorte qu'une telle prétention excède largement le cadre admissible des prétentions découlant du bail que le locataire peut faire valoir de bonne foi au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

Le Tribunal a par ailleurs retenu à juste titre que les déclarations de l'appelant, selon lesquelles les intimés l'avaient menacé, lors de la séance du 12 septembre 2022, de résilier de bail s'il insistait pour que des "travaux complémentaires" soient effectués, n'étaient pas crédibles.

Ces affirmations, formulées pour la première fois plusieurs années après les faits et l'introduction de la procédure, sont contestées par les intimés et ne sont corroborées par aucun élément de preuve.

Elles s'écartent de plus des faits allégués par les appelants dans leur demande. Celle-ci ne mentionne en effet pas que les intimés auraient menacé les appelants de résilier le bail s'ils persistaient à demander des travaux. Les appelants n'ont de plus pas indiqué dans leur demande que la résiliation avait été évoquée lors de la réunion du 12 septembre 2022 et ils ont contesté l'allégué de leur partie adverse selon lequel ladite résiliation avait bien été discutée lors de cette séance. Les déclarations de l'appelant lors de son audition par le Tribunal sont ainsi en contradiction avec ses allégués.

A cela s'ajoute qu'il est invraisemblable que les intimés aient subitement décidé, au cours de la réunion précitée, qu'une menace de résiliation du bail était nécessaire pour contraindre les appelants à renoncer à leur demande portant sur la

pose de panneaux solaires, tant il était évident que ceux-ci n'avaient aucun droit à exiger de tels travaux. Cela est d'autant plus vrai que les intimés ont toujours adopté, au moment des faits, une attitude courtoise et conciliante à l'égard des appelants.

Il ressort de ce qui précède que les appelants, contrairement à ce qu'ils allèguent, n'ont pas fait valoir, avant la résiliation, de prétention en exécution de travaux.

Le fait qu'ils aient refusé, lors de la réunion du 12 septembre 2022, de verser le montant requis par les intimés au titre de leurs frais d'eau et d'électricité, ne saurait quant à lui être considéré comme une prétention découlant du bail formée par les locataires au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Le contrat de bail ne prévoit d'ailleurs pas que les intimés seraient tenus de prendre en charge les frais d'eau et d'électricité des appelants.

La très longue liste de travaux adressée aux intimés le 5 octobre 2022 par les appelants est quant à elle postérieure à la résiliation, de sorte qu'elle ne saurait en être la cause. Cette liste, qui fait suite à la consultation de leur avocat par les appelants, a visiblement été établie pour les besoins de la cause. Ces derniers ne sauraient soutenir de bonne foi que la transformation des vitrages, l'installation d'une climatisation réversible, la pose de panneaux solaires, la réfection des façades, l'installation d'un programmateur d'eau chaude et d'un "système autonome de pilotage du chauffage au sol" sont des travaux "importants et urgents affectant l'habitabilité de la maison".

La lecture de cette liste confirme les constatations du Tribunal relatives au manque de crédibilité des affirmations des appelants. Il en résulte que les prétentions formées par ceux-ci après la résiliation, chicanières et excessives, ne l'ont pas été de bonne foi.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le projet d'accord qui leur a été transmis en octobre 2022 par les intimés ne démontre pas que les locataires ont émis des prétentions avant la résiliation. Le préambule de cet accord se limite à mentionner l'existence de la résiliation, précisant que les appelants ont souhaité prolonger le bail et ont fait valoir des réclamations relatives à la surface et la qualité de l'objet loué. La date à laquelle lesdites réclamations ont été formulées n'est ainsi pas indiquée, de sorte que ce document ne confirme pas la thèse des appelants.

Ces derniers font valoir à tort que les intimés auraient violé leur devoir de collaboration.

Les intimés ont produit plusieurs pièces concernant leur situation financière et les frais en lien avec leurs villas. La lettre de résiliation du bail indique que D_____

a perdu son travail, que les enfants ont quitté la maison, et que la grande villa est devenue trop onéreuse pour les bailleurs.

La perte du travail de l'intimée est attestée par le certificat de travail établi par son ancien employeur, qui figure à la procédure. Il n'est pas contesté que les enfants des intimés ont effectivement quitté la maison. Il résulte en outre des pièces 25 et 26 produites par les intimés que ceux-ci devaient faire renouveler leurs prêts hypothécaires en 2024 et que, s'ils voulaient continuer à occuper la grande villa, un revenu annuel net de 500'000 fr., sans les locations, était nécessaire.

Ces pièces suffisent à rendre vraisemblable qu'à l'époque les intimés prévoyaient que les charges relatives à leurs villas, notamment les charges hypothécaires, allaient augmenter. La question de savoir si, et dans quelle mesure exactement, ces prévisions se sont réalisées, n'est pas déterminante.

Aucun indice concret ne permet de retenir que les intimés auraient affirmé au moment du congé de manière contraire à la vérité qu'ils estimaient que la maison qu'ils occupaient était devenue trop onéreuse pour eux, étant précisé que cette notion dépend de l'appréciation des intimés, et non des critères fixés par les appelants.

Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, le comportement adopté par les intimés postérieurement à la résiliation atteste de la véracité des motifs qu'ils ont invoqués à l'appui de celle-ci. Les intimés ont effectivement quitté leur grande villa pour un logement moins onéreux et mis ladite villa en location pour en tirer un revenu. Leurs affirmations selon lesquelles ils attendent le départ des appelants pour réintégrer leur bien sont crédibles au regard des modalités de location de leur logement actuel, qui peut être restitué à court terme.

Le fait que les intimés aient fondé, en 2021, une société active dans le domaine de l'immobilier, qui possède depuis plusieurs années deux parcelles que les intimés souhaitent valoriser par un projet de construction, est quant à lui dénué de pertinence dans ce cadre, étant souligné qu'il n'est pas allégué que ce projet aurait abouti.

Les éléments figurant au dossier sont ainsi suffisants pour retenir que le motif de congé est exact.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il n'y avait pas lieu d'enjoindre aux intimés de produire les pièces requises par les appelants. Les documents en question ne sont effectivement pas nécessaires pour trancher des faits contestés et pertinents pour l'issue du litige. Il n'y a par conséquent pas lieu de modifier l'ordonnance rendue le 7 mai 2024 par le Tribunal.

La résiliation du bail étant valable, le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera confirmé.

Les appelants ne formulent aucune critique contre les chiffres 2 à 5 dudit dispositif, de sorte que ceux-ci seront également confirmés.

- 3.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 janvier 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1183/2024 rendu le 3 décembre 2024 et l'ordonnance rendue le 7 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20479/2022.

Au fond :

Confirme le jugement et l'ordonnance querellés.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Nevena PULJIC, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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.