

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26565/2011

ACJC/930/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 6 AOUT 2014

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 mars 2014, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____ et **D**_____, domiciliés _____, intimés, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.08.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 6 mars 2014, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 2 novembre 2011 à A_____ et B_____ pour l'appartement de cinq pièces, situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), accordé aux précités une unique prolongation de bail de deux ans échéant au 30 avril 2014 (ch. 2), autorisé les précités à résilier le bail en tout temps durant la prolongation, moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). Il a condamné A_____ et B_____ au paiement des débours de 190 fr. (taxe interprète; ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 3 avril 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à l'annulation du congé notifié le 2 novembre 2011 ainsi qu'au déboutement de C_____ et D_____ de toutes leurs conclusions (ci-après : les bailleurs ou les intimés). Subsidiairement, ils concluent à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 30 avril 2016, ainsi qu'à être autorisés à résilier le bail en tout temps durant la prolongation, moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois, les parties devant être déboutées de toutes autres conclusions.
- b.** Dans leur réponse du 7 mai 2014, C_____ et D_____ se rapportent à justice concernant la recevabilité de l'appel et "*l'infliction aux appelants d'une amende de discipline pour usage de procédés téméraires*". A titre principal, ils concluent à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions.
- c.** Les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées, par courrier du 4 juin 2014, de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits suivants résultent du dossier soumis à la Cour :
- a.** Les époux C_____ et D_____ sont propriétaires (en PPE) d'un appartement de cinq pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, dans lequel ils ont vécu trois ans avant de quitter la Suisse en 2004 pour s'installer à Graz (Autriche) pour raisons professionnelles.
- La gérance de l'appartement a été confiée à la régie _____ (ci-après : la Régie).
- b.** Par contrat du 16 mars 2006, les époux C_____ et D_____ ont remis à bail ledit appartement à A_____.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et quinze jours, du 16 avril 2006 au 30 avril 2007, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois. Le loyer annuel, a été fixé en dernier lieu à 31'020 fr. et les charges à 1'560 fr.

A_____ s'est installé dans l'appartement avec son épouse, B_____, et leurs enfants.

c. A une date indéterminée, A_____ a sous-loué l'appartement, sans autorisation des propriétaires, à D_____. Le 22 décembre 2009, A_____ a résilié ce bail de sous-location pour le 31 mars 2010. Le 29 avril 2010, les parties au contrat de sous-location se sont mises d'accord, devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, sur une unique prolongation du sous-bail échéant au 30 novembre 2010.

Par courrier du 6 mai 2010, la Régie a mis A_____ en demeure de réintégrer l'appartement d'ici au 31 mai 2010. Ce dernier a réintégré l'appartement avec son épouse et ses enfants à une date indéterminée.

d. Par courriel du 21 août 2011, C_____ a écrit à A_____ pour l'informer qu'il avait décidé de vendre l'appartement et allait devoir mettre fin à son bail pour son échéance du 30 avril 2012. Il lui indiquait, pour le surplus, que s'il était toujours intéressé à acheter l'appartement, ils pouvaient se rencontrer afin de discuter des modalités de vente.

Par courriel du 23 août 2011, A_____ a confirmé son intérêt pour l'achat de l'appartement.

Après un échange de courriers, les parties se sont rencontrées à Genève le 30 septembre 2011.

A_____ a finalement renoncé à cet achat, considérant que le prix de vente était trop élevé par rapport au prix du marché et qu'il n'avait pas les moyens financiers nécessaires.

e. Par courrier du 12 octobre 2011, C_____ a été licencié par son employeur, E_____, pour le 31 janvier 2012, en raison de la fermeture des bureaux de Graz (Autriche).

f. Par avis officiel du 2 novembre 2011, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 avril 2012, au motif qu'ils souhaitaient récupérer leur bien pour leur propre usage.

g. Le congé a été contesté en temps utile par les locataires par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 1^{er} décembre 2011.

Non conciliée le 11 mai 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 11 juin 2012. A_____ et B_____, ont conclu principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation du bail de quatre ans, avec la possibilité de quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis écrit d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

A l'appui de leur demande, les locataires ont notamment contesté la véracité du motif invoqué, à savoir le prétendu besoin des bailleurs de récupérer l'usage de leur bien, et allégué qu'il s'agissait d'un congé-vente donné dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement litigieux (art. 271a al.1 lit c CO), voire un congé représailles suite à la sous-location (art. 271a al.1 lit e CO).

h. Dans leur réponse du 23 novembre 2012, les époux C_____ et D_____ ont conclu à titre principal, à la validation de la résiliation et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

i. Par courriers recommandés du 15 juillet 2013, le Tribunal a convoqué les parties pour une audience de débats le 2 octobre 2013. Les courriers adressés aux locataires sont revenus avec la mention "non réclamé" et leur ont été réexpédiés par plis simples.

j. Par courrier du 9 septembre 2013, A_____ a demandé l'annulation de cette audience, en raison de son absence de Genève pour raisons professionnelles. Il a ensuite été informé par téléphone du greffe du Tribunal de ce que l'audience était maintenue et qu'il pouvait se faire représenter.

k. Lors de l'audience de débats principaux du 2 octobre 2013, à laquelle les locataires n'étaient ni présents, ni représentés, F_____, employé chez _____, a été entendu en qualité de témoin. Il a confirmé avoir envoyé la lettre de résiliation du bail; le motif de la résiliation était bien celui indiqué, à savoir que les bailleurs voulaient récupérer leur bien pour l'occuper eux-mêmes. Au printemps 2012, les C_____ et D_____ avaient voulu visiter l'appartement pour voir si des travaux devaient être réalisés et se remémorer un peu les lieux. Malgré plusieurs tentatives par courriers adressés à l'avocat des locataires, les époux C_____ et D_____ n'avaient toujours pas pu visiter les lieux. Par ailleurs, en avril 2013, les techniciens de la Régie n'avaient pas pu intervenir pour changer la toile de tente. En dépit de plusieurs lettres aux locataires et d'un rendez-vous sur place avec l'entreprise, ils n'avaient pas pu entrer dans l'appartement. Lorsqu'ils s'étaient rendus sur place, ils avaient trouvé porte close et ils n'avaient plus eu de nouvelles des locataires à ce propos. Aucun nom ne figurait sur la porte palière de l'appartement et sur l'interphone figurait le nom d'une certaine Mme G_____.

C_____ a déclaré vivre avec son épouse à Graz (Autriche), dans un appartement de 62 m². Début 2011, il avait eu l'intention d'acheter un appartement en Autriche et avait dès lors souhaité mettre en vente son appartement genevois. Cependant,

en octobre 2011, son employeur avait soudainement décidé de fermer plusieurs sites en Europe et l'avait licencié. Ce changement radical l'avait amené à décider de récupérer l'appartement pour son usage personnel et celui de son épouse, car il n'avait plus de raison de rester en Autriche, motif pour lequel le bail avait été résilié. Son intention était de retourner habiter et travailler à Genève et de loger dans l'appartement litigieux. Depuis la résiliation du bail et jusqu'en juillet 2012, il n'avait pas cherché d'emploi en Autriche, car il entendait récupérer son bien pour l'échéance contractuelle. Actuellement, il avait un accord avec des investisseurs pour monter une "start-up" dans un délai d'environ deux ans. Son contrat de travail pouvait être résilié très rapidement. Dans sa branche professionnelle, il pouvait travailler depuis n'importe quel endroit grâce à la technologie actuelle.

l. Lors de l'audience de débats principaux du 11 décembre 2013, A_____ a déclaré qu'il travaillait à Genève et habitait seul dans l'appartement litigieux depuis que son épouse avait quitté la Suisse avec ses enfants en septembre 2012. Elle était allée vivre dans la maison de ses parents à Barcelone et travaillait en qualité de consultante en image dans l'entreprise familiale pour un revenu d'environ EUR 30'000 bruts par an. Elle revenait cinq à six fois par an pour des vacances ou des longs week-ends. Lui-même était propriétaire d'une maison en Espagne dans les environs de Barcelone, laquelle était louée et grevée d'une hypothèque. Il n'avait pas l'intention d'y loger sa famille mais projetait de la vendre lorsqu'il le pourrait. Il n'envisageait pas de rejoindre sa famille à Barcelone, puisque sa femme et ses enfants allaient revenir en Suisse à brève échéance, leur départ étant provisoire. Concernant son activité professionnelle, A_____ a indiqué qu'il travaillait depuis janvier 2013 pour la banque _____ à Genève et qu'il voyageait constamment en Amérique latine. Ses revenus annuels fixes étaient de l'ordre de 190'000 fr. brut et le bonus prévu dans son contrat de travail n'était pas garanti. Il n'en avait pas reçu depuis quatre ans et n'allait pas en percevoir pour 2013. A partir de janvier 2014, il allait travailler pour la clientèle espagnole, de sorte que ses voyages seraient plus courts. G_____ était une amie qui avait utilisé, environ quatre ans auparavant, son adresse pour des raisons postales. Elle n'avait pas habité chez lui et il ne savait pas où elle était depuis près de deux ans. Il avait réussi à enlever son nom de la boîte aux lettres, mais pas de l'interphone. Lui-même voyageait beaucoup et était chez lui au moins quinze jours par mois; il était donc possible qu'il n'ait pas retiré certains plis recommandés, mais en avait reçu d'autres. Lorsqu'il avait le temps, il faisait des recherches d'appartement et regardait dans les journaux. Cependant, il n'arrivait pas à trouver un logement similaire au même prix et dans la même région. Il avait déjà visité quatre à cinq appartements au cours de la dernière année, la dernière fois deux mois auparavant.

m. A l'issue de l'audience du 11 décembre 2013, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

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

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar ZPO, 2^{ème} éd. 2013, 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 minimale 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 articles 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 prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au *dies a quo*, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement litigieux charges comprises s'élève à 32'580 fr. Dès lors, en prenant en compte une période de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 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). Il est ainsi recevable.

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 de bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

Le tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 1 let. a CPC).

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 7 ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 16 ad art. 316 CPC).

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, T. II, 2010, n. 2314 et 2416; RETURNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO en admettant la validité du congé du 2 novembre 2011 alors que le motif invoqué, soit que les intimés souhaitaient revenir habiter l'appartement litigieux, n'était qu'un prétexte.

2.1 Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer, ou à tout le moins de rendre vraisemblable, que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c). Toutefois, la partie qui résilie doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en fournissant tous les éléments en sa possession néces-

saires à la vérification du motif invoqué par elle et en le rendant au moins vraisemblable (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1).

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, ce qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2), il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1; 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, paru in SJ 2006 ch. I, p. 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1, in MP 2004, p. 55).

2.2 A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a).

Selon la jurisprudence, le congé est contraire à la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, procède d'un pur esprit de chicane, est fondé sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte, ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2; ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

2.3 Selon l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur "*seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué*". Le but de cette norme est d'éviter que le locataire doive négocier, sous la pression, l'acquisition éventuelle de son logement, en se trouvant placé devant

l'alternative d'acheter son logement ou de devoir le libérer (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 744). Peu importe que le bailleur annonce au locataire son intention de vendre avant, après ou en même temps qu'il lui notifie le congé (SVIT-Kommentar, Zurich, 2011, n. 25 ad art. 271a CO).

Selon la jurisprudence, pour que le congé donné par le bailleur soit annulable, au sens de l'art. 271a al. 1 let. c CO, il doit exister un rapport de cause à effet entre la résiliation du bail et le désir du bailleur de vendre le logement loué au locataire congédié (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.2.1), dont la preuve incombe au locataire (ATF 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c; LCHAT, *op. cit.*, p. 740). Il doit y avoir un lien de causalité naturelle entre le congé et la pression tendant à entraîner le locataire à acheter le logement et pour que cette relation de causalité soit adéquate, le congé doit être l'expression reconnaissable du motif déloyal du bailleur consistant uniquement à conduire le locataire à acheter. La relation de causalité adéquate entre le congé et le désir d'amener le locataire à acheter fait défaut lorsque le motif du congé ne consiste pas uniquement à entraîner le locataire à acheter, mais trouve sa source dans le souhait de vendre la chose à n'importe qui, ou de l'offrir au même prix au locataire et à des tiers avec priorité au premier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.425/2004 précité consid. 1.2.1).

2.4 En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il est établi que C_____ a été licencié par courrier du 12 octobre 2011, avec effet au 31 janvier 2012. Le fait que certificat de travail établi par l'employeur de l'intimé indique que le contrat de travail a pris fin "par consentement mutuel" ne signifie pas que C_____ a fourni des informations erronées sur son licenciement, comme l'allèguent les appelants. Le courrier de licenciement adressé à C_____ et le certificat de travail précité mentionnent tous deux le même motif concernant la fin des rapports de travail, soit la cessation par la société employant l'intéressé de ses activités à Graz (Autriche). Par conséquent, il n'existe aucune raison de douter des déclarations de C_____ concernant son licenciement, au demeurant établies par pièce. Dès lors, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce n'est pas sans preuve que le Tribunal a retenu que le précité avait été licencié par courrier du 12 octobre 2011.

Dans ces circonstances, la Cour considère, à l'instar du Tribunal, que les appelants ont échoué à rapporter la preuve que le motif du congé querellé, à savoir la volonté des bailleurs de revenir occuper l'appartement litigieux à la suite du licenciement de C_____, serait inexact.

Ce motif est celui qui a été indiqué par les bailleurs lors de la notification du congé le 2 novembre 2011 et il a été confirmé par le témoin F_____. Il s'agit d'un motif légitime pour mettre fin au contrat, dans la mesure où les bailleurs ont rendu

vraisemblable qu'après le licenciement de C_____, ils n'avaient plus de lien avec l'Autriche et qu'ils pourraient réduire leurs frais en revenant occuper l'appartement dont ils sont propriétaires à Genève, plus spacieux que leur logement actuel en Autriche, économisant ainsi des frais de loyer. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le coût de la vie à Genève n'est pas déterminant, pas plus que le fait que les intimés ne parlent pas bien le français, qu'ils n'aient pas de travail à Genève, qu'ils ne soient pas de nationalité suisse ou qu'ils aient vécu peu de temps à Genève par le passé. Ces considérations toutes générales, qui pourraient au demeurant également s'appliquer en partie aux appelants, ne permettent pas de mettre sérieusement en doute la volonté des bailleurs de revenir effectivement occuper leur appartement à Genève.

Les appelants invoquent l'art. 271a al. 1 let. c CO pour demander l'annulation du congé. Cependant, ils n'ont pas établi de lien de causalité entre l'offre d'achat de l'appartement loué en août 2011 et le congé litigieux notifié en novembre 2011.

En effet, comme cela ressort des considérants qui précèdent, les pièces versées à la procédure permettent de retenir que, postérieurement aux discussions relatives à une éventuelle vente de l'appartement, la situation des bailleurs s'est modifiée, dans la mesure où, en raison du licenciement de C_____, ils ont renoncé à leur projet de vente de leur bien immobilier et ont décidé de revenir y vivre. Le congé est ainsi motivé par le besoin des bailleurs de récupérer leur bien pour leur propre usage et non par une volonté des intimés de convaincre le locataire d'acheter l'appartement litigieux.

Dès lors, il y a lieu d'admettre, à l'instar du Tribunal, que le congé notifié le 2 novembre 2011 est valable.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

3. Les appelants se plaignent de ne pas avoir obtenu une prolongation de bail pour la durée maximale de quatre ans.

3.1 Aux termes des articles 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée maximale de quatre ans, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

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 pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Il doit procéder à une pesée d'intérêts, en considérant notamment la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties et la situation sur le marché local du logement (cf. art. 272 al. 2 CO). Le but de la prolongation est

d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448).

Cependant, le besoin légitime du bailleur, ou de ses proches, d'occuper les locaux prévaut généralement sur les intérêts du locataire (LACHAT, op. cit., p. 502, ch. 3.8), le but de la prolongation n'étant pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 28 août 2004 consid. 3.2; ATF 116 II 446 consid. 3b, HIGI, Commentaire zurichois, 4^{ème} éd., 1996, n. 88 ad art. 272 CO).

3.2 En l'occurrence, les appelants ne prétendent pas que le Tribunal se serait fondé sur des critères erronés ou qu'il aurait méconnu des éléments. Ils lui reprochent uniquement son appréciation quant à la durée fixée, soit deux ans, échéant au 30 avril 2014. Le Tribunal n'aurait pas accordé suffisamment d'importance à la pénurie notoire sévissant à Genève, aux recherches d'appartement effectuées par les locataires, à la durée du bail (six ans) et au fait que les bailleurs n'ont fait valoir aucune urgence à récupérer leur appartement.

En premier lieu, l'argument tiré de la durée du bail (six ans) doit être relativisé puisque les appelants n'ont pas occupé l'appartement pendant une période significative, dès lors qu'ils l'ont sous-loué entre 2009 et 2010.

Deuxièmement, il existe certes une pénurie notoire pour les locaux d'habitation à Genève, mais les appelants n'ont pas établi se trouver dans des circonstances personnelles particulièrement difficiles. A_____ vit seul dans l'appartement litigieux depuis que son épouse et ses enfants ont quitté Genève en septembre 2012. A cet égard, les allégations de l'appelant concernant un éventuel retour à Genève de sa famille ne sont étayées par aucun élément de preuve.

En outre, A_____ a déclaré qu'il voyageait beaucoup et ne passait qu'une quinzaine de jours par mois dans l'appartement litigieux. Le fait qu'il n'occupe que peu cet appartement est confirmé par le témoignage de F_____ et par le fait qu'il est difficilement atteignable par voie postale.

Compte tenu de ses moyens financiers conséquents (soit 190'000 fr. brut de revenus annuels fixes en 2013 selon ses dires, sans compter son bonus ni les revenus de son épouse), A_____ pourra au besoin trouver pour lui-même, pour les périodes où il doit séjourner à Genève, une autre solution temporaire de logement en attendant de trouver un appartement correspondant exactement à ses besoins. Sur ce point, la Cour constate, à l'instar du Tribunal, que les appelants n'ont pas démontré avoir entrepris toutes les démarches nécessaires afin de retrouver un logement : ils n'ont produit que des annonces d'appartements à louer entre mai et juin 2012, sans établir ni même rendre vraisemblable qu'ils en auraient visités ou se seraient portés candidats pour certains d'entre eux, ni quelle suite aurait été donnée à leurs candidatures. L'appelant a d'ailleurs lui-même reconnu en audience

qu'entre son travail et ses voyages, il n'avait que peu de temps à consacrer à la recherche d'un nouveau logement. Enfin, il y a lieu de relever que les appelants ont déjà bénéficié d'une prolongation "de fait" de plus de deux ans, compte tenu de la durée de la procédure.

Dans ces circonstances, l'octroi d'une prolongation de bail supérieure à celle fixée par le Tribunal prêterait de manière injustifiée les intérêts des intimés.

Compte tenu de ce qui précède, la longueur de la prolongation de bail accordée par le Tribunal est parfaitement appropriée.

- 4. 4.1** Dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC), en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (cf. art. 95 al. 1 CPC; ATF 139 III 182 consid. 2.6), cette dispense s'inscrivant dans le cadre de l'art. 116 al. 1 CPC.

Les frais d'interprète constituent des frais de traduction compris dans les frais judiciaires (art. 95 al. 2 let. d CPC; TAPPY, in Code de procédure civile commenté, BOHNET et al. [éd.], 2011, n. 18 ad art. 95 CPC).

4.2 Du fait de l'entrée en vigueur du CPC, la loi cantonale sur la procédure civile (aLPC) a été abrogée, laquelle prévoyait, pour les causes relevant de la compétence du Tribunal des baux et loyers, que les débours avancés par le greffe pouvaient être mis à la charge de la partie qui succombait (cf. art. 447 al. 2 aLPC; SJ 1988 p. 365 ch. 4). Une telle base légale n'existe plus à ce jour. En conséquence, c'est à tort que le Tribunal a mis les frais d'interprète à la charge des appelants. Conformément aux conclusions de ceux-ci, le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors annulé.

Concernant le présent appel, en application des dispositions susvisées, il ne sera pas prélevé de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

- 5.** Enfin, il n'y a pas lieu d'infliger d'amende de procédure aux appelants, ceux-ci n'ayant pas fait usage de procédés téméraires.
- 6.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (cf. art 53 al. 1 LTF et *supra* consid. 1.2), 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 3 avril 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/229/2014 rendu le 6 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26565/2011-6-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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