



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29511/2010

ACJC/501/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 AVRIL 2013

Entre

1) **Monsieur A** _____ et **Madame B** _____, domiciliés _____ Genève,

2) **Madame C** _____, domiciliée _____ (Genève), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2012, comparant tous les trois par Me Jean-Marie Faivre, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur D _____, domicilié _____ (Genève), intimé, comparant par Me Karin Grobet-Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.04.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/896/2012 du 31 août 2012, communiqué aux parties par plis du 7 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté le défaut de légitimation active et passive de C_____, a débouté en conséquence D_____ de ses conclusions à l'encontre de C_____, a débouté C_____ de ses conclusions à l'encontre de D_____, a annulé le congé notifié le 2 novembre 2010 pour le 31 juillet 2011 pour l'appartement de cinq pièces au premier étage de l'immeuble sis 12, chemin E_____ à F_____ (GE) par A_____, B_____ et C_____, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a relevé que le congé donné faisait suite à des revendications du locataire à la suite desquelles les bailleurs avaient été condamnés à effectuer divers travaux dans l'appartement, que la première résiliation du 23 octobre 2009 intervenait trois ans après une procédure ayant abouti le 3 avril 2006, que de nombreuses revendications faisaient encore l'objet d'une nouvelle procédure en exécution de travaux et réduction de loyer, que ces éléments militaient en faveur d'un congé représailles et que les bailleurs souhaitaient abusivement se séparer d'un locataire indésirable; il a par conséquent considéré que le congé était contraire aux règles de la bonne foi et devait être annulé.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 10 octobre 2012, A_____, B_____ et C_____ ont interjeté appel de ce jugement dont ils ont demandé l'annulation. Ils ont invité la Cour, principalement, à confirmer la validité du congé signifié à D_____ par avis du 2 novembre 2010 pour le 31 juillet 2011, à accorder à D_____ une seule et unique prolongation au 30 juin 2012, à dire et prononcer que ladite prolongation sera consentie et accordée sous condition de la libération des loyers consignés par D_____ à compter du 1^{er} juillet 2011, à ordonner en conséquence la libération des loyers consignés dès le 1^{er} juillet 2011, à dire et prononcer que toute prolongation de bail implique la non-exécution des travaux souhaités par D_____ à charge des bailleurs et à débouter D_____ de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

Dans leur acte d'appel, les bailleurs soutiennent que le jugement querellé a été rendu en violation des articles 271 CO, 271a al. 1 let. a CO, 2 al. 2 CC et 8 CC. Selon les appelants, les premiers juges ont retenu à tort que le congé était abusif, ne reposant sur aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et constituait ainsi un congé représailles. Ils ajoutent que le locataire n'aurait pas prouvé l'existence d'un rapport de cause à effet entre le congé et les motifs qu'il invoque. A l'appui de leurs conclusions, les bailleurs font valoir un parti pris défavorable aux bailleurs et à la nue-propriétaire du premier juge, lequel ne s'est pas utilement renseigné sur la cause, adoptant un raisonnement n'ayant pas lieu d'être dans le

cadre de l'article 271 CO en comparant une situation à une autre, et en considérant que le congé avait été donné dans un contexte de prétentions du locataire, violant ainsi les dispositions précitées.

Les bailleurs considèrent que la décision entreprise est, par conséquent, totalement insoutenable et que le qualificatif d'abusif attribué au congé litigieux repose sur des a priori et des suppositions sans fondement. Le Tribunal aurait dû déclarer le congé valable.

S'agissant de la motivation de la résiliation, ils exposent qu'il est légitime de souhaiter occuper son appartement pour le propriétaire ou ses proches et que le congé est manifestement bien fondé.

Enfin, ils observent que la prolongation revendiquée à titre subsidiaire par le locataire était déjà effective depuis plus d'un an au moment du jugement et qu'il n'avait justifié d'aucune démarche sérieuse de recherche de logement de remplacement. En les déboutant de toutes leurs conclusions, le Tribunal aurait méconnu l'art. 271 CO.

b. Dans son mémoire de réponse déposé au greffe de la Cour le 16 novembre 2012, D_____ a répondu à l'appel, concluant à son rejet. Il invite la Cour principalement à confirmer le jugement du Tribunal des baux et loyers du 31 août 2012, à annuler le congé notifié le 2 novembre 2010 pour le 31 juillet 2011 et à débouter les bailleurs de toutes leurs conclusions. Il conclut subsidiairement à l'octroi en sa faveur d'une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans et au rejet de toutes autres ou contraires conclusions.

Tout en se référant au mémoire d'appel déposé par les bailleurs, il relève que les faits nouvellement allégués par ceux-ci (allégués 3, 4 et 11) ne sont pas recevables en appel, dans la mesure où ces faits existaient et étaient connus au moment de la première instance et n'ont pas été invoqués en temps utile. Ne constituant pas des faits nouveaux, ils doivent en conséquence être écartés en vertu de l'art. 317 al. 1 let. b CPC.

Le locataire souligne en outre que le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées afin de déterminer le motif réel d'un congé, y compris les faits postérieurs au congé si ceux-ci sont pertinents pour éclairer la réelle volonté du bailleur au moment de la résiliation du bail. Le juge doit ainsi se fonder sur l'ensemble des circonstances de la cause, notamment l'attitude des parties pendant la procédure, et prendre en compte l'absence de C_____ à l'audience de comparution personnelle des parties du 2 février 2012 pour déterminer le réel motif du congé.

Le locataire revient sur les motifs invoqués par les bailleurs pour expliquer le congé et relève que la volonté alléguée de C_____ de prendre possession du

logement dans le but de se rapprocher de son lieu de travail constitue un prétexte au regard de sa situation actuelle et de l'emplacement de l'appartement litigieux. Le second argument des bailleurs qui a trait à la meilleure configuration et au gain d'espace n'est pas déterminant, la nue-proprétaire n'ayant fait preuve d'aucun intérêt quant au nombre de pièces du logement. Le locataire observe à cet égard que la nue-proprétaire était en droit de visiter l'appartement et qu'elle n'en a pas fait usage pour des motifs douteux.

En outre, le fait que C_____ n'ait pas saisi l'opportunité d'occuper l'appartement voisin du logement litigieux, libéré quelques mois avant la résiliation du 2 novembre 2010 constitue un indice supplémentaire de l'absence de matérialité du motif du congé invoqué, les explications liées aux caractéristiques de l'appartement n'étant pas convaincantes.

Il observe, enfin, que le motif de la résiliation cachait en réalité un congé repré-sailles, la première résiliation étant survenue trois ans après la fin d'une procédure en exécution de travaux ayant abouti le 3 avril 2006 à la condamnation des bail-leurs, et les nouvelles revendications du locataire ayant été élevées en juillet 2008 déjà, soit antérieurement au premier congé annulé par la suite pour vice de forme. Le fait que la résiliation ait été réitérée alors que les loyers étaient consignés appuie les éléments indiquant que la volonté dissimulée des bailleurs était de se débarrasser d'un locataire dérangeant qui sollicitait l'entretien de son apparte-ment. Les démarches du locataire en exécution de travaux ont d'ailleurs été couronnées de succès par l'arrêt de la Cour de justice du 8 octobre 2012.

c. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice par avis du 19 novembre 2012 de la mise en délibération de la cause.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. C_____ est nue-proprétaire depuis le 25 juin 1999 d'une maison sise au 12, chemin E_____ à Genève, grevée d'un usufruit en faveur de ses parents, A_____ et B_____.

Par contrat du 19 juillet 1999, A_____ et B_____ ont remis à bail à D_____ et à G_____ un appartement de cinq pièces au premier étage de cette maison.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} août 1999 au 31 juillet 2000, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé initialement à 27'600 fr.

b. Dès janvier 2003, un différend a opposé les parties, quant à une réduction du loyer fondée sur une baisse du taux hypothécaire et l'exécution de divers travaux.

c. Par arrêt du 3 avril 2006, la Cour de justice a tranché le litige, indiquant notamment que des travaux de peinture devaient être effectués par les bailleurs et que le loyer annuel devait être réduit à 25'284 fr., charges comprises, dès le 1^{er} février 2004 en raison de la baisse du taux hypothécaire.

d. Par courrier du 31 juillet 2008, le locataire s'est plaint auprès des bailleurs de la mauvaise réception de programmes de télévision ainsi que d'un défaut affectant la serrure de la porte-fenêtre.

e. Début décembre 2008, le locataire a sollicité des bailleurs qu'ils procèdent à des travaux afin de remédier à la température insuffisante de l'eau chaude et aux problèmes de cheminée; il a réitéré sa demande par courrier du 11 décembre 2008.

f. Par correspondances adressées aux bailleurs datées successivement des 27 décembre 2008, 9 et 21 janvier 2009, il leur a signalé divers défauts relatifs à :

- l'alimentation en eau chaude,
- l'utilisation de la cheminée,
- la sonnette de l'appartement et
- la lumière extérieure de la montée d'escaliers.

g. Par courrier du 21 janvier 2009, le locataire a signalé aux bailleurs la résolution des problèmes liés à l'eau chaude et a renouvelé sa requête au sujet de la cheminée, problème à nouveau soulevé dans des courriers datés des 4 et 24 février 2009.

h. Les bailleurs ont exposé par courrier du 2 mars 2009 que le motif sur lequel reposait l'impossibilité d'utilisation de la cheminée était lié à l'état de santé des locataires situés au-dessus de l'appartement litigieux et que ce problème était dorénavant résolu, les occupants quittant les lieux dès le mois de mars. Dans l'intervalle, les problèmes d'eau chaude ont été résolus.

i. Suite à une interpellation téléphonique survenue fin septembre 2009, le locataire a sollicité une intervention des bailleurs par courrier du 13 novembre 2009 en vue de la remise en état du réfrigérateur et de la baignoire.

Les bailleurs ne réagissant pas, le locataire a consigné son loyer, a ouvert une procédure en validation de consignation, demande de travaux et réduction de loyer pour diminution d'usage. Par jugement du 24 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné les bailleurs à effectuer les travaux sollicités et a accordé plusieurs réductions de loyer jusqu'à dite exécution.

Les bailleurs et le locataire ont interjeté appel à l'encontre du jugement. Les deux appels ont été rejetés par la Cour de justice par arrêt du 8 octobre 2012 renvoyant la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire relative à la réception des chaînes de télévision et à un transport sur place pour examen de la baignoire.

j. Par avis officiel de résiliation du 23 octobre 2009, les bailleurs ont résilié le contrat de bail du locataire, sans mentionner de date. Une copie d'un formulaire officiel était jointe à l'avis, mentionnant une échéance du 31 juillet 2010.

Ces congés ont été contestés par le locataire par requête du 23 novembre 2009 invoquant le congé repréailles en raison de la procédure parallèle en validation de consignation, exécution de travaux et réduction de loyer.

Lors de l'audience du 19 octobre 2010, les bailleurs ont précisé que le congé avait été notifié pour le besoin personnel de leur fille, C_____, nue-proprétaire.

k. Par décision du 19 octobre 2010, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré nuls les deux congés notifiés le 23 octobre 2009 pour défaut de conformité aux exigences des art. 9 al 1 let. b OLB et 2661 al. 2 CO et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

l. Par nouvel avis officiel de résiliation du bail du 2 novembre 2010, les bailleurs ont notifié le congé au locataire pour le 31 juillet 2011. Dans la lettre d'accompagnement, les bailleurs ont expliqué que le motif de la résiliation reposait sur le besoin personnel de la nue-proprétaire, C_____.

Le locataire a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête du 1^{er} décembre 2010 et requis subsidiairement la prolongation du bail pour une durée de 4 ans. L'affaire a été déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission de conciliation du 15 avril 2011.

Par décision du 3 novembre 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré valable le congé notifié par les bailleurs le 2 novembre 2010 pour le 31 juillet 2011 et a accordé au locataire une unique prolongation de son bail jusqu'au 31 juillet 2013.

Elle a relevé que A_____ avait confirmé que sa fille, qui n'avait pu se libérer de son emploi pour venir à l'audience, occuperait bien l'appartement litigieux et qu'il avait proposé au locataire d'échanger son logement contre celui de sa fille, ce que celui-là avait refusé.

m. La cause a été portée par les deux parties devant le Tribunal des baux et loyers, les bailleurs contestant la durée de la prolongation et le locataire invoquant le congé repréailles et réclamant subsidiairement la prolongation maximale du bail pour une durée de 4 ans.

n. Lors d'une audience convoquée le 2 février 2012 par le Tribunal des baux et loyers, A_____ a confirmé que le congé avait été donné pour les besoins de sa fille Tessa, âgée de 30 ans et occupant avec son ami un appartement de quatre pièces dont elle est locataire à H_____. Envisageant de fonder une famille, elle

souhaite le faire dans l'appartement de cinq pièces litigieux dont elle est la nue-proprétaire depuis l'achat de la maison en 1999.

Lors de cette audience, D_____ précise qu'il est retraité, qu'il a la garde partagée de sa fille de 14 ans et souhaite rester dans le quartier, puisque celle-ci fréquente l'école de I_____. Il indique avoir effectué des recherches de logement restées sans succès et qu'il cherche un appartement de quatre ou cinq pièces, pour un loyer identique à celui qu'il paye actuellement.

o. Une nouvelle audience convoquée le 26 avril 2012 a permis d'entendre C_____, qui a comparu personnellement et confirmé que le congé a été donné pour ses besoins personnels. Elle a précisé que l'appartement qu'elle occupe avec son ami depuis 5 ans à H_____ est composé de 4 pièces d'environ 90 m², pour un loyer de 2'043 fr. par mois, y compris un box pour la voiture ainsi que les charges. Le contrat de bail a été conclu pour 5 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans et n'est pas résilié. Elle se rend à son emploi qu'elle exerce à plein temps à Versoix en voiture et gagne un salaire net d'environ 4'900 fr. par mois. Elle réitère sa volonté de reprendre possession de l'appartement dont elle est nue-proprétaire dans le but de se rapprocher de son lieu de travail et de fonder une famille. Elle souligne que ce souhait est antérieur à la lettre du 2 novembre 2010, que l'appartement de F_____ comporte l'avantage de disposer d'un jardin et d'être plus spacieux que son appartement actuel.

p. D_____ a indiqué que sa fille passe plus de temps auprès de sa mère, domiciliée à Chêne-Bourg, et souhaite rester dans le quartier où elle se rend à l'école. Il précise que ses recherches ont porté sur deux immeubles à Chêne-Bourg, le premier ne proposant que des appartements à vendre, et le second étant déjà entièrement attribué. Il a sollicité l'ouverture d'enquêtes.

Par la voix de son conseil, A_____ a précisé que si l'appartement du 2^{ème} étage s'était libéré en 2009, il n'est pas adapté à une famille avec enfants en bas âge en raison de l'escarpement de l'escalier d'accès.

q. Par jugement du 31 août 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié par les bailleurs le 2 novembre 2010 pour le 31 juillet 2011, a constaté le défaut de légitimation de C_____, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-dessous dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de

la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile.

2. 2.1 La décision attaquée est une décision finale de première instance.

2.1.1 La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

2.1.2 La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 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; 136 III 196).

2.2 En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 25'284 fr., soit 75'852 fr. sur une période de 3 ans, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

3. 3.1 Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186).

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

3.3 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

4. 4.1 La légitimation active ou passive est l'aspect subjectif du rapport juridique invoqué en justice. Elle ne constitue pas une condition d'ordre procédural dont dépend la recevabilité de l'action, mais concerne le fondement matériel de la demande. L'absence de légitimation active ou passive se traduit par un déboutelement au fond et non par l'irrecevabilité de l'action. Le juge doit examiner d'office si le demandeur possède la légitimation active (ATF 100 II 169 consid. 3). Il lui appartient aussi de déterminer d'office si le défendeur possède la légitimation passive. En effet, seule est légitimée comme partie au procès celle qui possède

personnellement un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé (SJ 1949 p. 432).

Selon la jurisprudence, la qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des conditions de fond du droit exercé. Elles relèvent par conséquent du droit matériel fédéral (ATF 126 III 59 consid. 1a; 125 III 82 consid. 1a). Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse; en conséquence, la reconnaissance de la qualité pour agir ou pour défendre n'emporte pas décision sur l'existence de la prétention du demandeur (ATF 114 II 345 consid. 3a; 107 II 82 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.150/2003 du 1er octobre 2003, consid. 3.1).

Le bailleur est celui qui, en vertu du lien juridique particulier qu'il possède sur la chose, peut en disposer; il s'agit le plus souvent (mais pas nécessairement) du propriétaire. On considère également comme bailleur la personne qui dispose d'un droit réel sur la chose, par exemple l'usufruitier (BURKHALTER/MARTINNEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, Bâle, 2011, n° 9 Rem. préliminaires ad art. 253-273c CO).

4.2 En l'espèce, aux termes du contrat de bail à loyer du 19 juillet 1999, il apparaît que les bailleurs sont A_____ et B_____, sans aucune référence à la nue-propriétaire. Dès lors, la légitimation, active et passive, doit être niée à C_____, qui n'est pas partie au contrat du bail. Le fait que celle-ci ait également signé la résiliation ne porte pas à conséquence formellement, il suffit que tous les bailleurs aient exprimé leur volonté conjointement, ce qui est le cas en l'espèce. C'est donc à juste titre que le Tribunal l'a écartée de la procédure et le jugement entrepris devra être confirmé. Il en résulte que C_____ n'est pas davantage partie à la procédure par devant la Cour.

- 5.** Les appelants estiment que le congé notifié le 2 novembre 2010 à D_____ pour le 31 juillet 2011 respecte le principe de la bonne foi et doit donc être déclaré efficace.

5.1 L'article 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 105). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus

de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/44/2012 du 16 janvier 2012, consid. 2.1; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in *Commentaire Romand du code des obligations I*, no 6 ad art. 271).

La résiliation motivée par le besoin des proches parents du bailleur d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_583/2008 consid. 4.1; 4C.411/2006 consid. 2.1; 4C.333/1997 consid. 3b et les références citées). Il a également été jugé que n'est pas contraire à la bonne foi le congé donné par le bailleur qui entend mettre les locaux loués à disposition de membres de sa famille, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent, comme le congé donné en vue de loger la fille du bailleur qui souhaite entreprendre des études, mais dont les projets ne sont pas encore exactement définis (ACJC/1273/2005 du 15.11.2005 L. et V. B. c/ D. et ACJC/57/2000 du 17.01.2000 publié in *CdB* 3/00 p. 80).

Le besoin à prendre en considération est celui du bailleur pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés. Ces derniers sont le conjoint, le partenaire enregistré, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que leur conjoint (HIGI, *Commentaire zurichois*, nos 200-203 ad. art. 271a CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 779).

Les motifs invoqués à l'appui de la résiliation doivent être vrais. Si le bailleur donne des motifs mensongers, et que le juge s'en aperçoit, le congé devra en général être annulé (LACHAT, *op. cit.* p. 732). Pour ceci, la fausseté du motif invoqué doit être démontrée. L'expéditeur du congé doit prouver la réalité du motif qu'il invoque, à l'appui de la résiliation (LACHAT, *op. cit.* p. 733). De son côté, la partie qui demande l'annulation du congé doit rapporter la preuve des faits lui permettant de soutenir qu'il est contraire à la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c). S'il doute de l'exactitude des motifs invoqués par le bailleur, le destinataire du congé doit démontrer les véritables raisons de la résiliation, ou à tout le moins les faits dont il déduit le caractère non plausible des motifs (WEBER, in *Basler Kommentar*, 5e éd. 2011, n° 30 ad art. 271/271a CO)

Un congé ne saurait être annulé du seul fait que le motif invoqué constituerait un prétexte. Pour se prononcer sur la base des art. 271 et 271 a CO, il convient de ne pas tenir compte de la justification avancée par l'auteur de la résiliation, mais de ses mobiles réels, qui devront être déterminés à la lumière des indices révélés par l'instruction de la cause (ACJC/1005/2009 du 7.9.2009 L. c/ S. consid. 2.2; ACJC/237/1992 du 18.09.1992 B. c/ SI X. et ACJC/287/1992 du 20.11.1992 T. c/ SI X).

Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent éclairer la volonté du bailleur au moment où il a résilié le bail. Il n'existe aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6 et 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

5.2 En l'occurrence, les appelants invoquent comme motif de congé le fait que leur fille, par ailleurs nue-proprétaire de l'immeuble, souhaite occuper personnellement l'appartement litigieux.

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; ACJC/334/2002 du 18.03.2002 M. c/ R.).

Le devoir de motiver le congé prévu à l'art. 271 al. 2 CO n'a de sens que dans la mesure où la réalité du motif invoqué peut être vérifiée. Pour pouvoir constater un abus de droit, il faut connaître les motifs pour lesquels le droit a été exercé. De là découle que le tribunal a l'obligation de vérifier le contenu de la motivation du congé (ACJC/1470/1995 du 20.11.1995 M. c/ SI X).

A l'appui de leur motivation, les bailleurs exposent que leur fille entend, d'une part, se rapprocher de son lieu de travail, d'autre part, disposer d'un appartement plus spacieux et mieux adapté que son logement actuel pour y fonder une famille. Pour apprécier la valeur de ces arguments, le futur occupant est le mieux à même d'en juger. En l'occurrence, les bailleurs mentionnent certains avantages, notamment liés à la cheminée, au jardin et à la différence de surface entre l'appartement occupé actuellement par la nue-proprétaire et l'appartement de l'intimé. Le bailleur avait proposé au locataire, lequel vit généralement seul, de procéder à un échange entre les appartements, proposition que le locataire a déclinée. Ces éléments ne sont pas négligeables dans l'appréciation de la volonté réelle de C_____ d'intégrer les lieux, volonté que celle-ci a personnellement confirmée.

En outre, l'intention des bailleurs d'offrir la possibilité à leur fille d'occuper un jour l'appartement existait déjà au moment de l'achat de la maison, raison pour laquelle ils ont désigné C_____ en qualité de nue-propriétaire, comme le constate l'acte notarié de vente du 16 août 1999.

L'intimé objecte toutefois que l'appartement voisin s'est libéré dans l'immeuble quelques mois avant la première résiliation, en mars 2009. Ce fait n'est pas contesté par les appelants. L'appartement en question semblait toutefois inadapté pour accueillir une famille avec un enfant en bas âge, selon les bailleurs. L'accès au deuxième étage est en effet assuré par un escalier, lequel est trop escarpé pour permettre le passage d'une poussette, et n'est dès lors pas adapté. L'on ne saurait leur reprocher d'avoir choisi un logement plus accessible que celui qui s'est libéré plus tôt pour le confort de leur fille. Ce choix relève en effet de la liberté contractuelle des bailleurs et ces solutions alternatives dont ils disposaient ne suffisent pas à exclure le besoin de récupérer les locaux.

Par ailleurs, le premier congé notifié le 23 octobre 2009 est survenu quelques mois après l'échéance du délai de 3 ans suivant la clôture d'une procédure dans laquelle les bailleurs ont succombé (art. 271a al. 1 let. e CO). 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. Lors de l'audience subséquence devant la Commission de conciliation le 19 octobre 2010, le besoin personnel de la nue-propriétaire a été évoqué clairement par l'appelant.

De plus, lors de la nouvelle notification du 2 novembre 2010, les appelants ont réitéré la motivation fondée sur la volonté de récupérer le bien pour l'usage de leur fille. Tout au long de la procédure, le motif invoqué n'a pas varié. Or, il a déjà été jugé que n'est pas contraire à la bonne foi le congé donné par le bailleur qui entend mettre les locaux loués à disposition de membres de sa famille, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent, comme le congé donné en vue de loger la fille du bailleur qui souhaite entreprendre des études, mais dont les projets ne sont pas encore exactement définis (ACJC/1273/2005 du 15.11.2005 L. et V. B. c/ D. et ACJC/57/2000 du 17.01.2000 publié in CdB 3/00 p. 80).

L'intimé soutient que le motif réel n'est pas le motif allégué par les bailleurs, qui souhaitent en réalité se débarrasser d'un locataire dérangeant. Le locataire a formulé ses dernières revendications, relatives à l'état de la baignoire, par un courrier du 13 novembre 2010, soit quelques jours seulement après la notification du congé. Il est toutefois impossible à la Cour de déterminer si ces prétentions étaient bien fondées, puisqu'une procédure est encore en cours et tend à un transport sur place pour examen, l'intimé n'ayant pas pu en apporter la preuve suffisante.

Lors de la mise en balance des intérêts des parties, le droit légitime des bailleurs de disposer de leur logement, pour eux-mêmes ou leurs proches, doit être pondéré

avec le risque que cette motivation ne constitue qu'un prétexte destiné à masquer la réelle et véritable intention qui se cache derrière la résiliation. Lorsque celui qui conteste l'efficacité du congé ne parvient pas à prouver qu'il repose sur des motifs contraires au principe de la bonne foi, on admettra, avec d'autres indices, que la motivation alléguée est véridique et que le congé est valide.

5.3 S'il est avéré, le motif invoqué par les appelants, à savoir le fait que leur fille souhaite disposer de l'appartement pour ses besoins personnels, est concret et sérieux, et partant légitime. Les déclarations de l'appelant sont constantes et compatibles avec le motif invoqué; il en va de même de celles de C_____, entendue toutefois en audience de comparution personnelle. Le fait que C_____ soit nue-propriétaire plaide également en faveur de la thèse des appelants. D'un autre côté, le fait qu'un appartement ait été libéré en 2009 ne peut être ignoré; les différends ayant opposé les parties au sujet de défauts de l'appartement, dont certains ont été établis par les procédures antérieures, doivent également être appréciés. En outre, ni C_____, ni son compagnon n'ont été entendus en qualité de témoins et le Tribunal n'a pas donné suite à la demande du locataire, tendant à l'ouverture d'enquêtes. La Cour constate ainsi que l'instruction de la cause doit être utilement complétée.

6. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst, comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ces offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 4P_201/2006 du 10.12.2006, consid 3; ACJC/59/2012 du 16.01.2012, consid. 6).

En présence d'un dossier incomplet, il incombe aux premiers juges d'établir d'office les faits pertinents susceptibles de donner au litige sa solution (CORBOZ, Le loyer abusif au sens de l'AMSL, in Droit de la construction, 1982 p. 29) et d'appliquer l'art. 435 aLPC qui consacre ce principe par le recours aux mesures d'instruction nécessaires (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.1.3). L'autorité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pouvaient l'amener à modifier son opinion (SJ 2010 I 19).

En l'occurrence, l'intimé a sollicité l'ouverture d'enquêtes, à l'issue de l'audience de comparution personnelle du 26 avril 2012. Afin de respecter son droit d'être entendu, la possibilité doit lui être donnée de faire entendre des témoins. La même faculté doit être reconnue aux appelants.

La cause sera renvoyée au Tribunal pour compléter l'état de fait (art. 318 CPC), ce qu'il devra faire d'office. Compte tenu de la maxime inquisitoire sociale (art. 274 d aCO) et rendre une nouvelle décision.

7. 7.1. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

7.2. Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF).

En l'occurrence, compte tenu du prix de location des locaux litigieux, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 et 52 LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/896/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2012 dans la cause C/29511/2010-4-B.

Au fond :

Annule les chiffres 4 et 5 du jugement entrepris.

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Confirme pour le surplus le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.