

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29511/2010

ACJC/1365/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 NOVEMBRE 2014

Entre

A_____, domicilié 1_____, _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2014, 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,

et

B_____, et **C**_____, domiciliés _____, _____, intimés, comparant 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.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.11.2014.

EN FAIT

A. Par jugement du 30 janvier 2014, expédié pour notification aux parties le 3 février 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 2 novembre 2010 pour l'appartement sis 1_____ à _____ (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail de trois ans venant à échéance le 31 juillet 2014 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

B. a. Par acte expédié le 6 mars 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement. Il conclut, principalement, à l'annulation de la résiliation de bail qui lui a été notifiée le 2 novembre 2010 pour le 31 juillet 2011 et portant sur l'appartement sis 1_____ à _____ et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans, soit au 31 juillet 2015, lui soit accordée.

b. Dans leur réponse du 9 avril 2014, BC_____ (ci-après : les bailleurs ou les intimés) requièrent la confirmation du jugement entrepris et le déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions.

A_____ n'a pas fait usage de son droit de répliquer.

c. Les parties ont été avisées le 22 mai 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. D_____ est nue-proprétaire d'une maison sise 1_____ à _____, qu'elle a acquise le _____ 1999. Cette maison, qui comprend plusieurs appartements, est grevée d'un usufruit en faveur de ses parents, B_____ et C_____.

b. Par contrat du 19 juillet 1999, B_____ et C_____ ont remis à bail à A_____ et à E_____ un appartement de _____ pièces situé au _____ étage de cette maison, avec pour dépendance une partie du jardin. Selon l'esquisse des plans, la surface de l'appartement est d'environ 90 m².

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

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 27'600 fr. (soit 2'300 fr. par mois).

A une date indéterminée, E_____ a quitté l'appartement et les bailleurs ont accepté de la libérer du bail.

c. Dans le cadre d'un différend qui a opposé les parties dès janvier 2003, les bailleurs ont été condamnés à effectuer divers travaux de peinture dans le salon et dans deux chambres de l'appartement. Le loyer annuel a en outre été réduit à 25'284 fr., charges comprises, dès le 1^{er} février 2004, en raison de la baisse du taux hypothécaire (C/9421/2003 - ACJC/374/2006 du 3 avril 2006).

d. Par courrier du 31 juillet 2008, A_____ s'est plaint auprès des bailleurs d'une mauvaise réception des chaînes de télévision à la suite de violents orages et du dysfonctionnement de la serrure d'une porte-fenêtre.

e. Par courriers des 11 et 27 décembre 2008 et du 9 janvier 2009, A_____ s'est plaint de différents problèmes techniques et a sollicité des bailleurs qu'ils remédient à des défauts relatifs à l'alimentation en eau chaude, à la cheminée, à la sonnette de l'appartement et à la lumière extérieure de la montée d'escaliers.

f. Le 21 janvier 2009, A_____ a informé les bailleurs que le problème de l'eau chaude était réglé et il a renouvelé sa requête au sujet de la cheminée, problème qui a fait l'objet de son courrier du 4 février 2009 et de celui de son conseil du 24 février suivant. Il a expliqué que la fumée s'infiltrait chez les voisins de l'étage supérieur à cause d'une mauvaise isolation des fenêtres et des portes de son appartement.

En réponse à ces courriers, les bailleurs ont contesté, le 2 mars 2009, l'existence d'un défaut de la cheminée. Ils ont en outre indiqué à A_____ que les locataires occupant l'appartement situé au-dessus du sien allaient déménager de sorte qu'il pouvait à nouveau utiliser sa cheminée.

g. Par avis officiel du 23 octobre 2009, les bailleurs ont déclaré résilier le bail de A_____, sans indiquer la date du congé. Le même jour, ils lui ont adressé une copie d'un formulaire officiel, sur lequel ils ont indiqué que la résiliation était donnée pour le 31 juillet 2010.

A la suite de la contestation du congé adressée le 13 novembre 2009 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, cette dernière a, le 19 octobre 2010, déclaré nul les avis de résiliation du bail pour vice de forme (C/29043/2010).

Au cours de l'audience de décision, les bailleurs ont précisé que le congé avait été notifié pour le besoin personnel de leur fille, laquelle était domiciliée dans un appartement de _____ pièces à 2_____. Le locataire a quant à lui soutenu qu'il s'agissait d'un congé représailles.

h. Par courrier daté du 13 novembre 2009 (soit le même jour que le dépôt de sa contestation du congé du 29 octobre 2009), A_____ s'est plaint auprès des bailleurs de ce qu'ils n'avaient pas donné suite aux plaintes qu'il leur avait

transmises lors d'un entretien téléphonique de fin septembre 2009 concernant le bruit qu'émettait le frigo et l'apparition de taches de rouilles dans la baignoire.

Un échange de courriers s'en est suivi, au cours duquel les bailleurs ont refusé de donner suite aux prétentions du locataire. Par courriers des 29 janvier et 16 avril 2010, ce dernier a mis les bailleurs en demeure d'effectuer des travaux de ré-émaillage ou remplacement de la baignoire, de remplacement de la moquette dans la chambre de sa fille et d'isolation de l'ensemble des fenêtres et portes-fenêtres de l'appartement.

i. Les bailleurs ne réagissant pas, le locataire a consigné le loyer dès le mois de juin 2010 et a déposé le 30 juin 2010 une requête en validation de consignation, demande de travaux et réduction de loyer pour diminution d'usage devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (C/14680/2010).

Cette procédure a donné lieu à un jugement JTBL/1371/2011 du 24 novembre 2011 par lequel le Tribunal a condamné B_____ et C_____ à exécuter divers travaux et a réduit le loyer jusqu'à complète exécution de ceux-ci. Statuant sur appel par arrêt ACJC/1424/2012 du 8 octobre 2012, la Cour a partiellement annulé ce jugement et renvoyé la cause pour instruction complémentaire sur d'autres défauts qui n'avaient pas été admis par le Tribunal. A la date du jugement dont est appel, cette procédure était toujours pendante.

j. Par avis officiel du 2 novembre 2010, B_____, C_____ et D_____ ont notifié à A_____ une nouvelle résiliation de son bail pour le 31 juillet 2011, pour le même motif qu'invoqué précédemment, à savoir le besoin propre de la nue-propriétaire.

k. A_____ a contesté ce congé auprès de la Commission de conciliation par requête du 1^{er} décembre 2010.

Par décision du 3 novembre 2011, la Commission de conciliation a déclaré le congé valable et a accordé au locataire une prolongation de bail de deux ans échéant le 31 juillet 2013. Elle a relevé que B_____ avait confirmé que sa fille, qui n'avait pas pu se libérer de son emploi pour se rendre à l'audience, occuperait l'appartement litigieux et qu'il avait proposé sans succès au locataire d'échanger son logement contre celui de sa fille.

l. La cause a été portée par les deux parties, les 5 et 7 décembre 2010, devant le Tribunal, les bailleurs contestant la durée de la prolongation et le locataire invoquant qu'il faisait l'objet d'un congé repréailles et réclamant, subsidiairement, la prolongation maximale du bail pour une durée de quatre ans.

Dûment convoquée pour la comparution personnelle des parties du 2 février 2012, D_____ ne s'est pas présentée à cette audience.

B_____ a confirmé que le congé était donné pour les besoins de sa fille, laquelle souhaitait occuper l'appartement pour se rapprocher de son lieu de travail et pour fonder une famille. Agée de _____ ans, elle vivait avec son ami dans un appartement en location de _____ pièces à 2_____ et travaillait à _____ où elle se rendait en transports publics. Envisageant de fonder une famille, elle souhaitait vivre dans l'appartement de _____ pièces litigieux dont elle était la nue-propriétaire depuis l'achat de la maison en 1999.

A_____ a déclaré qu'il était retraité et qu'il avait la garde partagée de sa fille de _____ ans qui fréquentait l'école à 3_____. Il souhaitait rester dans le quartier et avait entrepris des recherches de logement, sans résultat.

m. A nouveau convoquée, D_____ a déclaré, lors de l'audience de comparution personnelle du 26 avril 2012, qu'elle était domiciliée avec son ami à 2_____ depuis _____ ans. Elle était locataire d'un appartement de _____ pièces d'environ 90 m², dont le loyer était de 2'043 fr. par mois, charges comprises, y compris un box pour la voiture. Son contrat de bail était de cinq ans et il n'avait pas été résilié. Depuis 2006, elle travaillait à plein temps à _____. Son salaire était de 4'900 fr. net par mois. Elle souhaitait prendre possession de l'appartement litigieux pour se rapprocher de son lieu de travail et pour fonder une famille. Son souhait était antérieur au congé du 2 novembre 2010, mais elle ne pouvait pas en préciser la date. Cet appartement était plus spacieux que le sien et avait un jardin qu'elle n'avait pas actuellement. Son ami travaillait à _____ et ils cherchaient un logement pas trop éloigné de leurs lieux de travail. Lors de l'acquisition de la maison en 1999, elle était encore mineure. Elle s'était rendue sur les lieux, mais elle n'avait pas cherché depuis lors à visiter l'appartement occupé par A_____, dont elle croyait avoir vu les plans.

A_____ a précisé que sa fille venait moins souvent chez lui car, au vu de son âge, elle préférait passer plus de temps avec sa mère, laquelle était domiciliée à _____.

A la question de savoir pourquoi D_____ n'avait pas occupé l'appartement qui s'était libéré dans sa maison en mars 2009, le conseil des bailleurs a indiqué que cet appartement n'était pas adéquat pour une famille avec des enfants en bas âge, car l'escalier, très raide, ne permettait pas de monter avec une poussette.

A l'issue de l'audience, le conseil du locataire a sollicité l'ouverture d'enquêtes, ce à quoi le conseil des bailleurs s'est opposé.

n. Par mémoire du 8 juin 2012, le locataire a persisté dans ses conclusions.

Les bailleurs ont, pour leur part, modifié leurs précédentes conclusions. Ils ont consenti à ce que le Tribunal accorde une unique prolongation du bail au locataire

au 30 juin 2012 sous condition de la libération des loyers consignés à compter du 1^{er} juillet 2011.

Lors de l'audience de plaidoirie du 14 juin 2012, le conseil de A_____ a plaidé l'irrecevabilité des nouvelles conclusions prises par la partie adverse et s'est prévalu de l'art. 272c CO qui permettrait, selon lui, au Tribunal d'accorder une prolongation de bail à la condition que les loyers soient déconsignés.

Au terme de l'audience, l'affaire a été gardée à juger.

o. Par jugement JTBL/896/2012 du 31 août 2012, le Tribunal a constaté le défaut de légitimation active et passive de D_____ (ch. 1 du dispositif), débouté A_____ de ses conclusions à l'encontre de D_____ (ch. 2), débouté D_____ de ses conclusions à l'encontre de A_____ (ch. 3), annulé le congé notifié le 2 novembre 2010 pour le 31 juillet 2011 (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Le Tribunal a relevé que le congé notifié peu de trois ans après la fin d'une procédure qui avait abouti le 3 avril 2006 à la condamnation des bailleurs à effectuer divers travaux dans l'appartement et qui avait fait droit à des prétentions du locataire en réduction de loyer, s'inscrivait également dans le contexte de nombreuses revendications qui 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.

p. Par arrêt ACJC/501/2013 du 22 avril 2013, la Cour de céans a annulé les chiffres 4 et 5 du jugement précité et a renvoyé la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Elle a considéré qu'une instruction complémentaire était nécessaire pour apprécier la bonne foi des bailleurs. En particulier, s'il était avéré, le motif invoqué par les appelants, à savoir que leur fille souhaitait disposer de l'appartement pour ses besoins personnels, serait concret et sérieux, et partant légitime. Les déclarations des appelants étaient constantes et compatibles avec le motif invoqué; il en allait de même de celles de D_____, entendue toutefois en audience de comparution personnelle. Le fait que cette dernière était nue-proprétaire plaidait également en faveur de la thèse des bailleurs. Le fait qu'un appartement avait été libéré en 2009 ne pouvait toutefois être ignoré; les différends ayant opposé les parties au sujet de défauts de l'appartement, dont certains avaient été établis par les procédures antérieures, devaient également être appréciés. En outre, ni D_____, ni son compagnon n'avaient été entendus en qualité de témoins et le Tribunal n'avait pas donné suite à la demande du locataire tendant à l'ouverture d'enquêtes. L'instruction de la cause devait donc être complétée.

q. Par ordonnance du 3 juin 2013, le Tribunal a ouvert les enquêtes.

Entendu lors de l'audience d'enquêtes du 26 septembre 2013, F_____, le compagnon de D_____, a déclaré qu'il partageait avec cette dernière un appartement de _____ pièces à 2_____ depuis 2007. Il travaillait pour la commune de _____ et sa compagne n'avait actuellement pas d'activité lucrative.

Quelque temps auparavant, sa compagne et lui avaient envisagé d'aller habiter dans l'appartement du 1_____. Ce projet était né lorsque le père de celle-ci leur en avait parlé, sauf erreur en 2008, quelque temps après qu'ils avaient emménagé ensemble. Le premier motif de ce souhait était de vouloir habiter dans l'appartement dont D_____ était propriétaire. De surcroît, ledit appartement était plus grand que celui dont ils étaient locataires et il disposait d'un jardin. Actuellement, bien que conscients que l'appartement du 1_____ était occupé, ils conservaient le projet d'aller y habiter lorsqu'il se libérerait. Ils ne cherchaient pas un autre logement pour le moment. Il ne cherchait pas particulièrement à se rapprocher de son lieu de travail.

Il a indiqué ne pas avoir été au courant qu'un appartement s'était libéré dans l'immeuble de sa compagne et a précisé que de toute façon, ils n'auraient pas été intéressés. Avec la famille B, C, D_____, ils avaient toujours parlé de l'appartement occupé par A_____ et pas d'un autre. Au surplus, il a indiqué qu'il ne connaissait pas les appartements de l'immeuble, qu'il n'avait pas visité l'appartement en cause, mais qu'il en avait vu les plans.

Au terme de l'audience, les parties ont renoncé à la réaudition de D_____ en qualité de témoin. Le conseil du locataire a pour sa part sollicité la production des plans de l'appartement loué à son client ainsi que de l'appartement anciennement loué à la famille G_____, qui s'était libéré en mars 2009.

Le Tribunal a clos les enquêtes et a ordonné la production des plans et a remis l'affaire pour conclure et plaider.

r. Par conclusions du 4 novembre 2013, les bailleurs ont partiellement modifié leurs dernières conclusions. Principalement, ils ont conclu à la constatation de la validité du congé notifié le 2 novembre 2010, au refus de toute prolongation de bail et à l'évacuation du locataire, le cas échéant par la force publique. Subsidiairement, dans l'hypothèse d'une prolongation du bail, ils ont conclu à ce qu'elle soit subordonnée à la renonciation par A_____ à l'exécution des travaux portant sur la réfection des joints et le colmatage des trous des cadres des fenêtres et porte-fenêtre, au changement de la moquette de la chambre d'enfants, à la réparation du balcon surplombant la porte d'entrée de l'appartement et à la libération des loyers consignés à hauteur de 2'107 fr. par mois.

Les bailleurs ont produit des plans et des photos de l'appartement anciennement loué à la famille G_____, dont il ressort qu'il se trouve dans les combles et ne permet ainsi pas de se tenir debout sur l'entier de la surface des pièces, compte tenu de la pente du toit, ainsi qu'une esquisse du plan de l'appartement du locataire.

Ils ont contesté tout lien entre le litige encore pendant au sujet des travaux réclamés par le locataire et le congé litigieux, dont le motif était de mettre l'appartement à disposition de leur fille.

Par conclusions du 5 novembre 2013, le locataire a persisté dans ses conclusions. Il a invoqué l'existence d'un congé-représailles, voire d'un congé-prétexte, se prévalant du fait que le congé était intervenu alors qu'il faisait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail, ses courriers de juillet 2008, de février et de mars 2009 étant notamment antérieurs au premier congé d'octobre 2009. Au surplus, il a soutenu que le motif du congé était mensonger.

s. Dans son jugement du 30 janvier 2014, le Tribunal a considéré que le locataire n'avait pas démontré un rapport de cause à effet entre ses prétentions, qui avaient été satisfaites et remontaient à près de huit mois avant la résiliation de son bail, et ladite résiliation. Les conditions d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO n'étaient dès lors pas réunies. De plus, les bailleurs étaient parvenus à établir la réalité du motif du congé, à savoir leur souhait de permettre à leur fille de disposer de l'appartement dont elle était propriétaire. Dans la mesure où A_____ n'avait pas apporté la preuve, qui lui incombait, que ledit projet serait fictif ou qu'il ne servirait que de prétexte pour justifier la résiliation du bail, il y avait lieu d'admettre que le congé avait été valablement donné. Au vu des circonstances, il était équitable d'accorder à A_____ une unique prolongation de bail de trois ans.

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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74; 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 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, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 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 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).

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, a été fixé, en dernier lieu, à 25'284 fr. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ouverte.

1.2 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.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelant, invoquant l'art. 271 al. 1 let. a CO, soutient que la résiliation de son bail est motivée par le fait qu'il a fait valoir des prétentions découlant du bail entre 2008 et 2009, soit peu de temps avant la notification de la première résiliation.

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 (cf. art. 266a CO). La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1). 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).

2.1.1 Selon l'article 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Cette disposition vise le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis, en dehors de toute procédure, des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. La norme vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions, sans avoir à craindre un congé.

Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Il peut s'agir de droits relatifs au loyer et aux frais accessoires, mais également de tous les autres droits garantis au locataire par le contrat, ses annexes, le code civil, le code des obligations ou l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, tel que le droit de consigner le loyer en cas de défaut de la chose louée, de demander des travaux ou de sous-louer les locaux. Les prétentions ne doivent pas nécessairement revêtir un caractère pécuniaire (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 740; CONOD, in BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 4 ad art. 271a CO; BARBEY, *Commentaire du droit du bail*, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n. 55, p. 127 et ss).

Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut, elle, résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices). Le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêt du Tribunal fédéral 4A_442/2011 du 25 novembre 2011 consid. 3). L'article 271a alinéa 1 lettre a CO peut toutefois aussi trouver application si un grand laps de temps s'est écoulé entre la prétention et la résiliation. La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (CONOD, *op. cit.*, n. 14 ad art. 271a CO).

Si le bailleur, qui a un droit à la contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, mais répond à un autre motif, l'article 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (LACHAT, *op. cit.*, p. 741). Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances.

2.1.2 L'art. 271a al. 1 let. d CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. Il s'agit d'une forme particulière du congé de représailles, donné en cours de procédure judiciaire (CONOD, *op. cit.*, n. 24 ad art. 271a CO).

Le législateur fédéral a toutefois permis au bailleur de renverser la présomption d'abus, instituée par l'art. 271a al. 1 let. d CO, dans les six cas mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la pra-

tique admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant une procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation nulle ou inefficace dont le motif existait déjà avant la procédure (arrêts du Tribunal fédéral 4A_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3; 4A_615/2013 du 4 avril 2014 consid. 5.2; 4A_432/2008 du 17 février 2009 consid. 2.2; HIGI, Zürcher Kommentar, 4^{ème} éd., 1996, n. 262 ad art. 271a CO, WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5^{ème} éd., 2011, n. 27 ad art. 271/271a CO; SVIT-Kommentar, 3^{ème} éd., 2008, n. 31 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., p. 748-750).

2.2 En l'espèce, la résiliation litigieuse a été adressée le 2 novembre 2010 à l'appelant, soit durant la procédure qui avait été initiée par ce dernier le 30 juin 2010. Cela étant, elle ne saurait être annulable en vertu de l'art. 271a let. d CO - ce que l'appelant ne soutient d'ailleurs pas - dans la mesure où elle a été donnée pour le même motif que celle du 29 octobre 2009, quelque jours seulement après que cette dernière a été déclarée nulle pour vice de forme par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 octobre 2010. La seconde résiliation, selon les formes et pour le même motif, apparaît donc comme la répétition de la première, et non comme des représailles envers le locataire qui a élevé des prétentions le 30 juin 2010.

Les relations entre les parties ont donné lieu à une première procédure judiciaire dans le cadre de laquelle les intimés ont succombé, qui s'est achevée le 3 avril 2006, soit plus de trois ans avant la résiliation du 29 octobre 2009. Par la suite, l'appelant a élevé diverses prétentions découlant du bail en 2008 et en 2009, ayant trait à la mauvaise réception des chaînes de télévision, au dysfonctionnement d'une serrure, ou à un problème de sonnette ou de lumière extérieure, qui ont vraisemblablement été réglés sans délai en l'absence de nouvelles plaintes de l'appelant. L'appelant s'est également plaint de problèmes d'eau chaude et de cheminée, lesquels ont également été réglés, en dernier lieu, le 2 mars 2009, pour ce qui est de la cheminée, sans qu'il soit établi qu'ils aient donné lieu à des contestations particulières des intimés, même s'ils ont fait l'objet de plusieurs courriers de l'appelant.

Pour le surplus, les prétentions élevées par l'appelant le 13 novembre 2009, soit postérieurement à la résiliation du 23 octobre 2009, ne sont pas pertinentes pour apprécier les motifs de celle-ci, et donc de celle du 2 novembre 2010 qui la renouvelle.

Dès lors, en définitive, compte tenu des réclamations formées par l'appelant avant la première résiliation de son bail, auxquelles les intimés ont donné suite, de la durée de plus de sept mois entre le moment où les problèmes ont été réglés en dernier lieu et la résiliation du 23 octobre 2009, il ne peut être retenu avec une suffisamment grande vraisemblance que celle-ci, et par conséquent celle du 2 novembre 2010 qui n'est que la répétition, selon les formes, pour le même motif,

de la précédente, ont été motivées par le désir des intimés d'agir en représailles contre l'appelant et qu'il y a donc un rapport de cause à effet entre les prétentions élevées et la résiliation.

Le Tribunal a dès lors jugé à bon droit que les conditions d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO n'étaient pas réunies.

3. Il convient encore d'examiner si le congé est annulable en vertu de l'art. 271 CO parce que le motif invoqué ne serait qu'un prétexte, comme le soutient l'appelant.

3.1 Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est en principe pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 3.2; 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1, in MRA 2007 p. 45).

3.2 En l'espèce, les intimés ont, de manière constante, invoqué, pour expliquer la résiliation du bail, que leur fille souhaitait venir habiter l'appartement, dont elle est la nue-propriétaire. La volonté de la fille des intimés d'emménager dans l'appartement a été confirmée par cette dernière, ainsi que par le compagnon avec lequel elle habite.

Le motif initialement invoqué selon lequel la fille des intimés voulait se rapprocher de son lieu de travail n'est certes plus déterminant dans la mesure où elle

n'a désormais plus son emploi. Elle a toutefois également indiqué qu'elle souhaitait déménager pour fonder une famille. Si l'appartement litigieux a la même surface que celui qu'ils habitent actuellement, il dispose toutefois d'une pièce supplémentaire et d'un accès à un jardin. L'appelant relève qu'un appartement s'est libéré en 2009 dans l'immeuble et que la fille des intimés ne s'y est pas intéressée. Les intimés expliquent toutefois que cet appartement, qui se trouve dans des combles et est situé au sommet d'un escalier relativement étroit, est peu adapté à des enfants, ce qui constitue une justification objective pour ne pas souhaiter y emménager. Le seul fait que les précédents locataires avaient des enfants ou que cette configuration se retrouve dans de nombreux immeubles à Genève n'est pas, en lui-même, suffisant pour démontrer que l'appartement qui s'est libéré est bien adapté pour une famille. Il n'est pas davantage déterminant que la fille des intimés et son compagnon n'ont pas cherché à visiter l'appartement occupé par l'appelant puisqu'ils ont vu le plan de celui-ci, sur lequel figure la dimension des pièces, ce qui leur a permis de se rendre suffisamment compte de la configuration des lieux.

En définitive, le motif invoqué à l'appui de la résiliation, à savoir le souhait d'une jeune adulte d'emménager dans l'appartement dont elle est nue-propriétaire et qui présente des caractéristiques favorables pour un couple souhaitant fonder une famille, ne peut être considéré comme un simple prétexte en l'absence d'élément permettant de le démontrer.

Le jugement attaqué sera ainsi confirmé en tant qu'il a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 2 novembre 2010.

4. L'appelant conclut, à titre subsidiaire, à ce qu'une prolongation de quatre ans lui soit accordée, au lieu de trois ans selon le jugement attaqué.

4.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. 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, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). Peut aussi être pris en

considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle. Les exigences doivent toutefois être relativisées dans la mesure où le congé est contesté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3).

Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5).

Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2).

4.2 En l'espèce, il y a lieu de tenir compte, pour fixer la durée de la prolongation - dont le principe même n'est pas contesté par les intimés qui concluent à la confirmation du jugement entrepris - du fait que l'appelant occupe l'appartement depuis quinze ans. Le loyer de l'appartement qu'il occupe est cependant de 2'300 fr. et, dans la mesure où il vit seul, même s'il peut lui arriver de recevoir sa fille, il s'agit d'un montant suffisant - même si l'appelant invoque qu'il est à la retraite et dispose de moyens modestes, sans toutefois les chiffrer - pour retrouver un logement à plus ou moins brève échéance, malgré la situation sur le marché locatif.

Pour sa part, l'intimée n'a pas allégué que son bail serait d'une durée déterminée ou aurait été résilié et elle cherche à déménager pour fonder une famille, sans avoir toutefois indiqué, lors de son audition devant le Tribunal le 26 avril 2012, vouloir concrétiser son projet sans délai.

Au vu de ces éléments, la prolongation de trois ans accordée par le Tribunal, désormais échue, était suffisante pour permettre à l'appelant de rechercher - à tout le moins depuis le prononcé du jugement attaqué, même s'il contestait la validité de la résiliation de son bail - et retrouver un logement adéquat. Le jugement précité sera confirmé sur ce point.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mars 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/101/2014 rendu le 30 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29511/2010-4-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. (cf. consid. 1.2).