

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29609/2010

ACJC/236/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 FEVRIER 2014

Entre

Monsieur A._____ **et Madame B.**_____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 novembre 2012, comparant par Me Jacques Emery, avocat, 19, boulevard Helvétique, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur C._____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me François Membrez, avocat, 12, rue Verdaine, case postale 3647, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 5 novembre 2012, expédié pour notification aux parties le 12 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valables les congés notifiés par C._____ à A._____ et B._____ le 18 octobre 2010 pour le 28 février 2011, s'agissant d'un appartement de 5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE) et du box n° 20 situé au niveau 2 du même immeuble (ch. 1 du dispositif), a accordé à A._____ et B._____ une unique prolongation de leurs baux de deux ans et six mois, soit au 31 août 2013 (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).

En substance, les premiers juges ont retenu que le recours de C._____ contre la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 14 novembre 2011 était recevable, car il était le seul propriétaire des locaux loués et ainsi seul bailleur. Sur le fond, les premiers juges ont considéré que le motif du congé, à savoir le besoin du petit-fils du bailleur d'occuper le logement était prouvé. S'agissant de la prolongation du bail, les premiers juges ont retenu que les locataires n'avaient pas effectué de recherches d'une solution de relogement, qu'ils disposaient de revenus confortables, que la durée du bail était longue, qu'il y avait pénurie de logements, et que le bail de durée déterminée du petit-fils du bailleur viendrait à échéance le 31 août 2013.

- B. a.** Par acte expédié le 13 décembre 2012 au greffe de la Cour de justice, A._____ et B._____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, au rejet des demandes en constatation de la validité des congés, subsidiairement, à l'annulation des congés, et plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Ils produisent une pièce nouvelle, établie postérieurement au jugement querellé.

b. Dans sa réponse du 1^{er} février 2013, C._____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut au rejet de l'appel, au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions, et à la confirmation du jugement entrepris.

Il verse à la procédure une nouvelle pièce, extraite d'un site internet.

c. Par réplique et duplique des 20 mars 2013 et respectivement 22 avril 2013, les parties ont complété leur argumentation et persisté dans leurs conclusions. Les locataires ont joint une attestation médicale du 14 mars 2013.

d. Les parties ont été avisées le 25 avril 2013 de la mise en délibération de la cause.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat de bail à loyer du 3 février 1989, C._____ a remis à bail à A._____ un logement de 5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE),

ceci dès le 1^{er} mars 1989. Ce logement avait pour dépendance une cave.

Le bail était conclu pour une durée initiale de trois ans, soit jusqu'au 28 février 1992, renouvelable par la suite tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

b. Par contrat de bail à loyer du même jour, les mêmes parties ont convenu de la location d'un box n° 20 au niveau 2 du même immeuble. Le bail était également conclu pour une durée initiale de trois ans, soit au 28 février 1992, et par la suite renouvelable tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

c. Avant la conclusion de ces contrats, l'intimé est devenu propriétaire de ces objets par acte de partage du 5 novembre 1985, dans le cadre de la succession de feu son père D. _____. Il est resté seul propriétaire jusqu'à ce jour.

Il est par ailleurs copropriétaire avec son épouse d'une chambre située dans le même immeuble.

d. Le loyer du logement, fixé initialement à 30'600 fr., par an a été porté à 35'486 fr. par avis de majoration du 6 novembre 1991, puis ramené à 32'460 fr. par avis du 15 novembre 1994, à 29'520 fr. par avis du 23 août 1999. Il a par la suite été fixé à 31'872 fr. par avis du 10 janvier 2001, à 30'876 fr. par avis du 25 octobre 2001, à 29'508 fr. par avis du 23 septembre 2002 et à 28'188 fr. par avis du 10 octobre 2003.

Les avis des 6 novembre 1991 et 15 novembre 1994 portent la mention de l'intimé seul à titre de bailleur. Les avis subséquents des 23 août 1999, 10 janvier 2001, 25 octobre 2001, 23 septembre 2002 et 10 octobre 2003 portent la mention tant de l'intimé que de son épouse, E. _____, sous la rubrique "bailleur".

e. Il ressort des pièces produites à la procédure que les parties ont été opposées dans le cadre d'un litige concernant une résiliation de bail ayant conduit à l'ouverture d'une procédure C/15920/2004. Cette procédure a pris fin en juin 2005.

Les avis de résiliations et acte de cette procédure n'ont pas été produits par les parties, à l'exception d'un courrier que l'intimé a adressé seul au Tribunal des baux et loyers le 25 mai 2005.

Les locataires étaient alors représentés par le même avocat que dans le cadre de la présente procédure.

f. Le fils des locataires est tragiquement décédé le 7 novembre 2009, après un accident de la circulation.

g. Les baux portant sur les deux objets ont été résiliés par avis officiels séparés du 18 octobre 2010 pour le 28 février 2011 avec la mention : "*Besoin prépondérant du propriétaire*". Ces avis portaient la mention tant de l'intimé que de son épouse, sous la rubrique bailleur.

h. Le 11 novembre 2010, le conseil des locataires est intervenu auprès de la régie afin de s'enquérir de la question de savoir si le besoin prépondérant invoqué par le

propriétaire (le singulier fut utilisé) ne dissimulait pas la volonté d'augmenter le loyer. Ce courrier comportait la rubrique "concerne" suivante : "Monsieur et Madame A._____ C/ C._____".

i. La résiliation des baux fut contestée par les locataires par requête du 17 novembre 2010, sans que les pièces produites à la procédure ne permettent de déterminer contre qui cette requête était précisément dirigée. Après l'échec de la conciliation lors de l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 10 mars 2011, ladite Commission a rendu une décision n° 301 le 14 novembre 2011 par laquelle le congé du 18 octobre 2010 était annulé.

L'intimé a invoqué lors de l'audience le besoin de son petit-fils âgé de 25 ans, célibataire et vivant encore chez ses parents.

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers a considéré que les congés devaient être annulés en raison d'une disproportion manifeste des intérêts en présence, tout en relevant qu'il existe des arguments pertinents en faveur des deux parties.

La décision mentionne "Monsieur A._____ et Madame B._____" à titre de requérants et "Monsieur C._____", seul, à titre de cité.

j. Par acte du 4 janvier 2012, C._____ seul a saisi le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) d'une demande en constatation de la validité de la résiliation. Il demandait l'annulation de la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 14 novembre 2011, qu'il soit constaté la validité de la résiliation du bail du logement intervenue le 18 octobre 2010, et l'examen de l'éventuel octroi d'une prolongation de bail, ceci dépens compensés.

Il expliquait que les motifs invoqués à l'appui du congé étaient réels et ne constituaient pas un prétexte. Ils ne consacraient aucune disproportion des intérêts en présence. Par ailleurs, selon lui, quand bien même l'intérêt du locataire au maintien du bail paraissait plus important que le besoin invoqué, cela ne consacrerait pas encore une disproportion. Enfin, s'agissant du fardeau de la preuve, il incomrait au locataire. Ceux-ci ne pouvaient selon lui prétendre qu'à une prolongation de bail.

k. Les locataires répondirent par acte du 14 mars 2012. Ils conclurent, à la forme, à ce que les demandes en constatation de la validité de la résiliation concernant le logement et le box soient déclarées irrecevables; principalement, au rejet de ces demandes et à la confirmation de la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 14 novembre 2011, le bailleur devant être condamné aux frais et dépens.

l. Lors de l'audience du 7 mai 2012 devant le Tribunal, le bailleur a indiqué avoir hérité du logement en 1985 de son père. Il avait promis à ce dernier que l'appartement resterait et reviendrait dans la famille. Il avait donné le congé aux locataires pour que son petit-fils puisse s'y installer avec son amie. Ledit petit-fils

vivait dans la maison de ses parents à Genève, ce qui créait des tensions. Il allait fêter ses 26 ans et travaillait comme ingénieur en informatique dans une société genevoise de sorte qu'il serait à même de payer un loyer qui serait, pensait-il, un loyer de faveur. Le bailleur précisait que, par la suite, il était possible qu'il destine l'appartement à un autre de ses petits-enfants. Une résiliation intervenue en 2004 avait été motivée par les plaintes de plusieurs voisins. Cette résiliation avait été retirée car lesdits voisins s'étaient rétractés lorsqu'il s'était agi de venir témoigner.

A la fin de ses études en 2008, son petit-fils lui avait demandé de pouvoir occuper l'appartement. Il avait notifié le congé en 2010 pour respecter les délais. Son petit-fils était alors en études mais il avait confiance qu'il termine ses études comme prévu au moment où il avait donné le congé. C'était par erreur que la régie avait mis son épouse à ses côtés sur l'avis de majoration de 2002, de même que sur le congé.

Le locataire fit valoir que le congé avait été donné avant que le petit-fils du bailleur termine ses études à _____ (ZH) en août 2010. Avec son épouse ils avaient été étonnés que le besoin prépondérant du bailleur soit mentionné sur l'avis de résiliation de bail plutôt que le besoin du petit-fils, dès lors que le bailleur habitait à proximité de leur immeuble dans un appartement dont il était copropriétaire avec son épouse. Il indiqua également qu'il ne recherchait pas de relogement car il attendait de voir l'évolution de la procédure. Ses revenus s'élevaient à environ 180'000 fr. par an, que lui procurait une retraite anticipée. Auparavant, il était membre de la direction d'une banque. Son épouse était femme au foyer.

m. Le Tribunal a entendu le petit-fils du bailleur lors de l'audience du 17 septembre 2012.

Ce dernier a déclaré travailler comme informaticien pour un salaire d'environ 100'000 fr. par an et vivre encore chez ses parents. Son amie, qu'il fréquentait depuis six mois, avait terminé son école d'avocature et devait entreprendre un stage d'avocat. A moyen terme, ils envisageaient d'avoir une famille. Son amie habitait actuellement chez ses parents.

Il avait parlé à son grand-père de manière informelle de pouvoir emménager dans l'appartement depuis plusieurs années. Il lui en avait parlé de manière plus précise, six mois ou une année avant de terminer ses études en août 2011, alors qu'il était en couple avec une autre fille. Il a indiqué qu'il paierait à son grand-père un loyer en tout cas équivalent à celui actuel, qui, à sa connaissance, s'élevait à 2'300 fr. Parmi les cinq petits-enfants, il était selon lui le seul candidat pour l'appartement car c'était toujours lui qui en avait parlé à son grand-père.

Il ne pouvait continuer à vivre chez ses parents, car il avait une petite chambre au-dessus de la leur et avait besoin d'intimité. Il avait trouvé tout récemment un studio à sous-louer pour onze mois et a indiqué qu'il s'y installerait le 1^{er} octobre. Il avait vu d'autres offres, mais n'avait rien trouvé qui corresponde à son souhait d'avoir une famille à terme. Il avait commencé à travailler le 1^{er} octobre 2011 mais

avait signé son contrat en juin 2011 sous condition d'obtenir son master, ce qui avait été le cas en août 2011.

n. Après la clôture des enquêtes, les parties ont toutes deux déposé des conclusions le 19 octobre 2012.

Le bailleur indiqua que sa demande était recevable car il était seul propriétaire des objets loués et donc seul bailleur. L'indication erronée de la régie ne pouvait avoir pour effet de créer une consorité matérielle nécessaire avec son épouse. C'est de mauvaise foi que les locataires prétendaient le contraire. Pour le surplus, le congé était valable pour ne pas être contraire aux règles de la bonne foi et ne pas consacrer une disproportion manifeste des intérêts en présence. Seule une prolongation de bail pouvait entrer en considération. De ce point de vue, il fallait tenir compte de l'absence de recherche des locataires et du fait que ces derniers n'avaient pas établi que le congé entraînait des circonstances pénibles, ce qui devait conduire à renoncer à leur octroyer une prolongation de bail. Ce faisant il persista dans ses conclusions.

Quant aux locataires, ils relevèrent que, depuis le 23 août 1999, tant C. _____ que E. _____ avaient notifié les avis de majoration de loyer et de modification de bail. Ils avaient également tous deux notifié l'avis de résiliation du 18 octobre 2010. Il en découlait qu'ils étaient tous deux les bailleurs. De la sorte, les deux bailleurs auraient dû agir en contestation de la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, l'action de C. _____ seul étant irrecevable. Ils faisaient valoir, à titre subsidiaire, que le motif du congé était inexistant puisque le bailleur ne souhaitait pas habiter lui-même l'appartement. Le besoin du petit-fils n'était par ailleurs pas urgent et son projet apparaissait purement hypothétique, très vague et pas sérieux. La lettre adressée aux locataires le 28 mai 2005 laissait apparaître que l'intimé souhaitait se débarrasser d'eux pour pouvoir augmenter le loyer. Le bailleur n'était ainsi pas de bonne foi. Il y avait une disproportion manifeste des intérêts. C'était donc à juste titre que la Commission de conciliation en matière de baux et loyers avait annulé les avis de résiliation de bail. A titre plus subsidiaire, les locataires sollicitèrent une prolongation de bail de quatre ans faisant état d'être locataire depuis vingt-deux ans, bien intégré dans le quartier, et de la mort de leur fils tragiquement survenue en novembre 2009. Ils firent également état de la pénurie sur le marché du logement et de leur âge de 58 et 66 ans. Ce faisant, ils persistèrent également dans leurs précédentes conclusions.

o. La locataire a subi une intervention chirurgicale de l'œil droit le 10 décembre 2012 impliquant une récupération visuelle pendant plusieurs mois, souvent incomplète, selon certificat médical du 14 mars 2013.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 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; ATF 136 III 196 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 actuel du logement, charges comprises, s'élève à 28'188 fr.

En prenant en compte le délai de protection de trois ans dès la fin de la procédure et l'échéance du bail au 28 février de chaque année, la valeur litigieuse correspond au loyer pour la période entre la décision cantonale et le 28 février 2018, soit près de quatre ans. Elle est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (28'188 fr. x 4 ans = 112'752 fr.).

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

Les déterminations subséquentes des parties sont également recevables (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3).

1.4 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. En vertu de l'art. 405 CPC, l'appel contre un jugement communiqué après l'entrée en vigueur du CPC est soumis au nouveau droit de procédure.

En revanche, dès lors qu'en application de l'art. 404 CPC, le Tribunal des baux et loyers a continué à appliquer l'ancien droit de procédure, c'est la bonne application de cet ancien droit par les juges de première instance qui sera contrôlée (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 25 ad art. 405 CPC).

3. **3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites en appel sont postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont recevables.

4. **4.1** Les appelants critiquent en premier lieu le jugement du Tribunal des baux et loyers, en tant qu'il rejette leur argument d'irrecevabilité du recours de l'intimé contre la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Dès lors qu'en cas d'admission de ce moyen, cela scellerait le sort de la cause, il convient de l'examiner avant tout autre moyen.

4.2 Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 184/185 n. 4.5). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1).

Le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (LCHAT, op. cit., à loyer, 2008, p. 70; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2001, p. 5).

4.3 En l'espèce, les locataires soutiennent que l'action de l'intimé auprès du Tribunal des baux et loyers serait irrecevable au motif que le bail aurait été modifié par la notification de différents avis officiels, en ce sens que E. _____ aurait pris la qualité de co-bailleresse aux côtés de C. _____. De la sorte, les deux co-bailleurs auraient, selon les locataires, dû agir ensemble, l'action d'un seul d'entre eux étant irrecevable.

Il ne ressort pas du dossier que les parties se soient expressément entendues au sujet de la modification du bail ou au sujet de sa résiliation et de sa conclusion à nouveau avec deux co-bailleurs.

Il convient toutefois d'examiner, au vu des circonstances invoquées par les locataires, si une telle modification a pu intervenir tacitement ou par acte concluant.

Les locataires font valoir la notification de plusieurs avis de modification de bail et d'un avis de résiliation du bail sur plusieurs années, comportant également la mention de E. _____, aux côtés de l'intimé, comme co-bailleresse.

L'intimé indique qu'il s'agit-là d'une inadvertance de la gérance de l'immeuble.

Il convient donc de rechercher, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, s'il y a lieu de retenir que les parties se sont entendues sur une modification contractuelle.

A cet égard, la Cour de justice constate que la notification de plusieurs avis de modification de bail depuis plusieurs années, soit depuis celui du 23 août 1999, ainsi que la notification des avis de résiliation de bail du 18 octobre 2010, comportant la mention de deux co-bailleurs, est un élément important à prendre en considération, en faveur de la modification du contrat par acte concluant.

Toutefois d'autres éléments viennent pourtant contredire une telle modification. En particulier, il ressort des faits de la cause que les parties ont déjà été opposées, par le passé, durant les années 2004 et 2005 - soit postérieurement à l'époque où les premiers avis de modification de bail portant la mention de E. _____ ont été notifiés - dans le cadre d'une procédure judiciaire C/15920/2004. A cette occasion, il ressort de l'unique pièce produite par les locataires relative à ce litige que seul C. _____ était intervenu. Les locataires, alors assistés d'un avocat, pouvaient ainsi parfaitement comprendre qu'il restait, à tout le moins jusqu'alors, seul bailleur. C'est d'ailleurs de cette manière qu'ils l'ont compris, puisque leur conseil est intervenu, à la suite de la résiliation de bail présentement litigieuse, auprès de la régie gérant l'immeuble par un courrier du 11 novembre 2010 qui ne laisse planer aucun doute sur le fait que les locataires considéraient ne s'adresser qu'à C. _____. On en déduit que les locataires n'avaient pas considéré que les parties au contrat avaient été modifiées, sans quoi ils auraient nécessairement rédigé leur courrier de manière à considérer également la présence en qualité de co-bailleresse de E. _____.

La Cour retient que cet élément est décisif et exclut l'éventualité d'une modification de bail par actes concluants.

De ce fait, l'intimé est resté seul bailleur, de sorte que son action était recevable.

4.4 Il sera de surcroît relevé que son action visait à remettre en cause une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers sous l'empire de l'ancien droit de procédure.

Bien que les pièces produites à la procédure ne permettent pas de déterminer contre quelle(s) personne(s) précisément l'action des locataires était dirigée, il apparaît que la décision n'a été rendue que contre l'intimé seul, à titre de partie citée, de sorte que l'on doit considérer que seul l'intimé a été désigné comme tel dans la requête en contestation des congés des locataires, ce qui exclut que ceux-ci puissent se prévaloir de bonne foi, de ce que C._____ ait agi seul auprès du Tribunal.

4.5 Au demeurant, conformément à l'ancien art. 274 f aCO toujours applicable jusqu'au jugement de première instance en vertu de l'art. 404 CPC précité, c'est la partie qui a succombé qui dispose de la faculté de saisir le juge dans les 30 jours.

Dès lors que seul C._____ était visé par la décision de la Commission de conciliation, il a seul succombé et pouvait en conséquence agir seul contre une telle décision, sans que cela rende son action irrecevable.

4.6 De ce fait, le jugement du Tribunal entrepris n'est pas critiquable sur ce point, de sorte qu'il convient d'examiner la validité matérielle du congé.

- 5. 5.1** Au sujet de la validité du congé, les appelants invoquent l'art. 271 CO, faisant valoir que le réel motif du congé ne serait pas conforme à celui indiqué dans les avis de résiliation, et ainsi contraire à la vérité et qu'il consacrerait une disproportion des intérêts en présence, le besoin du propriétaire n'était pas sérieux, concret et actuel. Les locataires invoquent également le caractère de "représailles" du congé.

5.2 Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles. Il faudrait pour cela qu'il apparaisse que le congé ne réponde à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il soit purement chicanier ou encore qu'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119).

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192).

Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués); la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du

19 février 2009 consid. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012, consid. 2.2).

5.3 En l'espèce, le congé a été donné par avis de résiliation comportant la mention "besoin prépondérant du propriétaire".

Il s'est avéré par la suite que le motif du congé était le besoin du petit-fils du bailleur.

Cette motivation n'est en rien contradictoire avec celle mentionnée dans l'avis de résiliation du bail. Il n'était en effet alors pas précisé que le propriétaire du logement en ait besoin pour lui-même. Il a immédiatement invoqué le besoin de son petit-fils, lequel a été confirmé lors des enquêtes par ce dernier. Il n'apparaît aucun élément de contradiction à ce sujet, le petit-fils du recourant étant en passe de finir ses études au moment où le congé a été notifié. Son besoin apparaît comme sérieux et concret, puisqu'il a indiqué vouloir fonder une famille. Il a expliqué également vivre chez ses parents et aspirer à plus d'indépendance et d'intimité. Cela est confirmé par le fait qu'il a conclu un bail de durée déterminée de onze mois portant sur un logement lui permettant de quitter le domicile de ses parents. En définitive, rien ne permet de considérer que ce besoin ne serait pas conforme à la vérité. Les appelants n'ont au demeurant rien démontré en ce sens.

5.4 Conformément à la jurisprudence précitée, seule la disproportion manifeste des intérêts en présence permet d'annuler le congé et non pas la seule circonstance, selon laquelle des locataires auraient un intérêt plus important à se maintenir dans les locaux que ceux du bailleur à récupérer son bien.

Compte tenu de la situation personnelle des locataires et en particulier de leurs revenus, il n'apparaît pas que le congé consacre une telle disproportion manifeste (arrêt du Tribunal Fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.3), puisqu'il n'est pas démontré un problème humain particulièrement pénible au sens où l'entend la jurisprudence du Tribunal fédéral.

5.5 Pour le surplus, et dans la mesure où les locataires invoquent le caractère de "représailles" du congé, il convient de constater que la procédure qui a opposé les parties par le passé a pris fin plus de trois ans avant le congé litigieux, de sorte que l'art. 271 a al. 1 lit. e CO n'est pas applicable et que les locataires ne prouvent pas de circonstances particulières devant conduire à constater le caractère de "représailles" du congé.

5.6 En définitive, il s'avère que le cas d'espèce ne laisse apparaître aucun motif devant conduire à l'annulation du congé, lequel est ainsi valable. Le jugement du Tribunal doit être confirmé sur ce point également.

6 **6.1** En dernier lieu, les appelants s'en prennent à la prolongation de bail qui leur a été accordée. Ils expliquent que l'on ne pouvait attendre d'eux de procéder à des

recherches d'une solution de relogement avant de connaître le sort du congé. Ils font également état de la situation du marché du logement et de circonstances personnelles liées au décès tragique de leur fils moins d'un an avant la résiliation de bail et à une intervention chirurgicale subie par la locataire en décembre 2012, conduisant à une perte visuelle pendant plusieurs mois avec une récupération pouvant ne pas être complète.

6.2 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 (art. 4 CC), 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 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230).

Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a p. 198; 102 II 254 p. 255; voir aussi ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448).

Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4 p. 254; 116 II 446 consid. 3a p. 448). Il convient toutefois d'être moins exigeant quant aux recherches que l'on peut attendre du locataire lorsqu'il conclut principalement à l'annulation du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 4.2; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, n. 3.12 p. 782 et les références). Dans un arrêt du 16 décembre 2010, le Tribunal fédéral avait considéré que, dans une espèce où l'autorité de conciliation n'avait pas annulé le congé, le locataire n'avait pas été dissuadé de procéder à des recherches d'une solution de relogement et ne pouvait ainsi se dispenser de toute recherche (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 3.3).

6.3 En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a retenu dans la décision entreprise la longue durée du bail, la pénurie de logements notoire dans le canton de Genève, l'absence de recherches d'un nouvel appartement par les locataires, l'absence de problèmes ayant surgi entre les parties - hormis la résiliation anticipée en 2004 qui a, par la suite, été retirée - et le besoin du petit-fils du bailleur qui avait toutefois trouvé un logement à sous-louer jusqu'au 31 août 2013. Le Tribunal a ainsi retenu qu'une prolongation jusqu'à cette date, soit de deux ans et six mois était équitable.

La Cour retient toutefois qu'au vu de la longue durée du bail (une vingtaine d'années) et de la sévère pénurie sur le marché du logement à Genève, la prolongation octroyée n'est pas équitable.

Certes, les locataires n'ont pas procédé à des recherches d'une solution de relogement ou en tous les cas n'en justifient pas. Toutefois, il ressort des jurisprudences rappelées plus haut que l'on doit se montrer moins exigeant s'agissant des recherches lorsque les locataires concluent à l'annulation du congé. Au contraire de l'espèce jugée dans l'arrêt du 16 décembre 2010 précité, la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé le congé. Si l'on ne saurait admettre que cela devait dissuader totalement les locataires de toute recherche, l'on ne peut ignorer que cela a pu créer quelques espérances quant au fait que cette décision puisse être maintenue et qu'ils n'auraient ainsi finalement pas à quitter leur logement. L'on ne saurait ainsi se montrer trop sévère dans l'appréciation de l'absence de toute recherche d'une solution de relogement.

D'un autre côté, l'on ne saurait tenir compte dans une trop large mesure de l'état de santé du locataire, son intervention chirurgicale remontant désormais à de nombreux mois, ni du décès du fils des locataires, dès lors que cet événement, bien que tragique, ne constitue pas une circonstance propre à rendre la résiliation du bail si pénible, que l'octroi d'une prolongation plus longue pourrait atténuer la difficulté.

Compte tenu également de l'absence de circonstances particulièrement pénibles pour le bailleur ou plus précisément pour son petit-fils liées à l'octroi d'une prolongation de bail, la Cour retient qu'une prolongation de bail de trois ans paraît appropriée.

6.4 En conséquence, le jugement du Tribunal des baux et loyers sera annulé sur ce point et la prolongation de bail sera fixée à trois ans.

7. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

**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/1216/2012 rendu le 5 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29609/2010-5-B.

Au fond :

L'admet partiellement.

Annule le chiffre 2 du jugement précité, et statuant à nouveau sur ce point, accorde à A. _____ et B. _____ une unique prolongation de leurs baux de trois ans, soit au 28 février 2014.

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; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ 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).