

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3294/2014

ACJC/203/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 FÉVRIER 2016

Entre

Monsieur A_____, **Monsieur B**_____, domiciliés _____, Genève, et **Monsieur C**_____, domicilié _____, (Thaïlande), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} juin 2015, tous trois représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux des présentes,

et

Monsieur D_____ et **Madame E**_____, domiciliés _____, Genève, intimés, comparant par Me Sidonie MORVAN, avocate, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 février 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 1^{er} juin 2015, expédié pour notification aux parties le 3 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A_____, B_____ et C_____ par avis officiel du 27 janvier 2014 pour le 30 juin 2014, s'agissant de l'appartement situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), accordé à A_____, B_____ et C_____ une unique prolongation de bail d'une année et six mois échéant au 31 décembre 2015 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que les bailleurs avaient démontré le besoin urgent qu'ils invoquaient, à savoir loger F_____, leur mère et belle-mère, lorsque cette dernière venait s'occuper de leurs enfants à l'occasion de leurs fréquentes absences. Ils avaient en effet acquis l'appartement litigieux peu de temps après la naissance de leur troisième enfant, avaient résilié le bail quelques jours après et le motif de résiliation avait toujours été le besoin de loger F_____. L'appartement occupé par les bailleurs ne permettait pas d'offrir une chambre à F_____ lorsqu'elle était présente et celle-ci devait dormir au salon. De plus, lors de son audition devant le Tribunal, F_____ avait déclaré avoir comme projet de venir s'installer à Genève huit mois par année pour aider son fils et sa belle-fille. Les locataires n'avaient quant à eux pas démontré une disproportion des intérêts en présence. D'une part, C_____ n'avait aucun intérêt à ce que le bail soit maintenu puisqu'il vivait en Thaïlande et était propriétaire d'une villa à _____ (Genève). B_____ et A_____ n'avaient, d'autre part, pas apporté la preuve qu'ils n'avaient pas les moyens de se reloger. Bien que l'état de santé de A_____ fût précaire, rien n'indiquait qu'il ne serait pas en état de déménager. Il n'avait de plus pas été allégué que ce dernier avait un besoin de rester dans l'appartement litigieux pour des questions de proximité avec des services qu'il utiliserait dans le quartier. Le congé anticipé notifié pour le 30 juin 2014 était donc pleinement valable. Compte tenu de l'ensemble des circonstances et du fait que le besoin urgent des bailleurs de récupérer leur bien était avéré, il apparaissait qu'une unique prolongation d'une année et six mois, échéant le 31 décembre 2015, conciliait de manière équitable les intérêts opposés des parties.

- B. a.** Par acte déposé le 2 juillet 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____, C_____ et B_____ forment appel contre ce jugement. Ils concluent à son annulation et à ce que l'inefficacité du congé du 27 janvier 2014 soit constatée, subsidiairement, à l'annulation du congé et plus subsidiairement encore, au renvoi de la cause au Tribunal.

Ils ont produit une pièce nouvelle, à savoir une attestation du 22 juin 2015 d'un Professeur des Hôpitaux Universitaires de Genève relative à l'état de santé de A_____.

b. Dans sa réponse du 7 septembre 2015, E_____ et D_____ concluent à la confirmation du jugement et au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions.

c. A_____, C_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions aux termes de leur réplique du 28 septembre 2015.

Par courrier du 6 octobre 2015, E_____ et D_____ ont informé la Cour de ce qu'ils n'entendaient pas faire usage de leur droit de dupliquer en l'absence d'élément nouveau contenu dans la réplique.

d. Les parties ont été avisées le 16 octobre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A_____, né le _____ 1931, et son épouse étaient locataires d'un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève depuis le _____ 1972.

A la suite du décès de cette dernière, ses deux fils, B_____ et C_____, sont devenus locataires de l'appartement à côté de leur père.

Par procès-verbal de conciliation du 26 août 1991, le contrat de bail a été prorogé pour sept ans, du 1^{er} juillet 1991 au 30 juin 1998, renouvelable de cinq ans en cinq ans sauf résiliation reçue six mois avant l'échéance.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé, en dernier lieu, à 18'528 fr.

b. Le 2 janvier 2014, l'appartement a été acheté par D_____ et E_____, lesquels ont ainsi repris le contrat de bail.

Les bailleurs sont également propriétaires d'un autre appartement dans le même immeuble, dans lequel ils habitent avec leurs trois enfants en bas âge.

c. Par avis daté du 27 janvier 2014, le bail a été résilié pour le 30 juin 2014, en raison du besoin urgent des propriétaires.

A la demande des locataires, les bailleurs ont précisé leur besoin urgent en indiquant qu'ils avaient acheté l'appartement dans le but de pouvoir y loger les parents de D_____ afin d'avoir de l'aide pour s'occuper de leurs trois enfants âgés de 4 mois, 17 mois et 3 ans, les deux parents travaillant à plein temps.

d. Par requête déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 février 2014, déclarée non-conciliée à l'audience de la Commission (ci-après : la Commission) du 15 avril 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 26 mai 2014, les locataires ont conclu,

principalement, à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé du 27 janvier 2014 et, subsidiairement, à ce que le Tribunal annule celui-ci.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont allégué que A_____ était âgé de 82 ans et demi. Selon une attestation de son médecin du 10 février 2014, il était suivi dans le service d'oncologie des HUG pour une affection médicale grave, son état de santé était précaire et un déménagement contribuerait probablement à fragiliser encore plus son état de santé.

e. Par mémoire du 4 juillet 2014, les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires et à la constatation de la validité du congé du 27 janvier 2014.

Ils ont allégué que les locataires disposaient d'une situation financière confortable. B_____ exploitait [*un musée*], fondé par sa mère en 2000. C_____ était domicilié en Thaïlande, mais avait été directeur de [*une banque*] durant 15 ans, jusqu'en octobre 2013. Il était également propriétaire d'une villa de 780 m² à _____ à Genève depuis le 14 décembre 1999. Ils avaient eux-mêmes trois enfants en bas âge. E_____ travaillait à 100% et avait été promue par son employeur en mai 2013 comme responsable de la région Afrique, ce qui l'amenait à voyager fréquemment, au minimum deux semaines par mois. D_____ travaillait également à 100% et voyageait plusieurs semaines par mois. Ils avaient recours à une nounou cinq jours par semaine durant la journée et faisaient fréquemment appel à F_____, la mère de D_____, pour garder les enfants lors de leurs voyages. A la suite de la naissance de leur troisième enfant, ils avaient décidé que F_____ viendrait s'installer à Genève dans le même immeuble pour venir les aider à s'occuper des enfants. C'est pourquoi ils avaient acquis l'appartement litigieux en janvier 2014 et avaient résilié immédiatement le bail afin de pouvoir en disposer.

f. Lors de l'audience du 18 septembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

E_____ a déclaré avoir acheté l'appartement litigieux avec son époux juste après la naissance de leur troisième fils. Sa belle-mère venait à Genève lorsqu'ils partaient en voyage et elle logeait chez eux, dans le salon ou dans leur chambre. Elle venait les dépanner quand ils étaient les deux en voyage; le reste du temps, ils se débrouillaient. Il n'était pas prévu que sa belle-mère vienne s'établir à Genève. Elle continuerait à venir quand ils seraient en voyage, mais également pour de plus longues périodes, pour les assister. Ils avaient une nounou qui venait chez eux de 8 à 19 heures les jours de semaine. Elle était absente en moyenne deux semaines par mois, mais parfois plus, comme par exemple au mois de juin où elle s'était absentée tout le mois. Sa belle-mère ne paierait rien pour le logement. Ils n'avaient aucun membre de leur famille à Genève. Elle travaillait dans l'entreprise familiale gérée par son père qui allait bientôt partir à la retraite, raison pour

laquelle elle avait beaucoup de travail, notamment en vue d'une potentielle reprise de l'entreprise, ce qui n'était pas d'actualité.

D_____ a déclaré qu'il voyageait environ une semaine et demi par mois. Sa mère vivait en France avec son père. Lors de l'achat de l'appartement, ils ne s'étaient pas renseignés sur l'âge et l'identité du locataire.

A_____ a déclaré qu'il vivait dans l'appartement avec son fils B_____. Un traiteur venait livrer une partie des repas et son fils l'aidait pour les besoins de la vie quotidienne. A la suite de la résiliation, il n'avait pas cherché de solution de relogement. C'est lui qui payait le loyer. Il percevait une rente AVS et sa fortune était inférieure à 20'000 fr. Il était aidé par son fils C_____ qui lui versait chaque mois de l'argent. Les objets du musée appartenaient pour la plupart à des collectionneurs privés.

B_____ a déclaré qu'il vivait dans l'appartement en permanence. Il n'était propriétaire d'aucun bien immobilier à Genève ou en Suisse. Il assistait son père. Il avait travaillé trois mois [*dans une banque*] en 1982 et n'avait plus eu d'activité professionnelle depuis. Il n'avait pas de revenus et était entretenu par son père et son frère. La société qui exploitait le musée avait été radiée le 4 septembre 2014. L'appartement comportait trois chambres, dont une était inoccupée.

C_____ a déclaré qu'il venait environ deux fois par année à Genève. Lors de ses visites, il logeait chez une amie. Il était propriétaire d'une villa à _____ (Genève) qui était actuellement louée pour un loyer de 3'250 fr. par mois. Cette villa ne conviendrait pas à son père car il y avait des escaliers et l'unique salle de bain et les chambres étaient à l'étage. Il y avait trois chambres. La villa était louée depuis le 1^{er} avril 2014 pour quatre ans. Il avait habité dans cette villa avant son départ de Suisse le 1^{er} janvier 2014. Aucun membre de sa famille ne s'occupait de gestion de fortune. Il avait exercé cette profession toute sa vie jusqu'au 30 septembre 2013. Depuis le 1^{er} octobre 2013, il n'avait plus d'activité et vivait de ses économies et du produit de la location de la villa.

g. Lors de l'audience du 15 janvier 2015, F_____ a déclaré qu'elle s'occupait environ deux semaines par mois de ses petits-enfants. Elle s'était impliquée dans la garde de l'aîné lorsqu'il avait commencé à présenter des problèmes de langage. Elle habitait en France et venait à Genève tant en soutien du parent restant seul que lorsque les deux parents étaient absents et ce depuis 2012 environ. Elle n'avait pas sa propre chambre dans l'appartement et dormait au salon. Lors de la résiliation du bail, son projet était de s'installer au moins huit mois par année dans l'appartement, son mari restant en France. Elle ne savait pas comment son fils et sa belle-fille s'organiseraient pendant les quatre mois où elle serait absente. Elle s'occupait du suivi médical de l'aîné qui avait cinq rendez-vous médicaux par semaine. Elle était l'interlocutrice des médecins lors des absences des parents, ce que la nounou ne pouvait pas faire.

h. Le 15 décembre 2014, les bailleurs ont adressé une proposition aux locataires consistant à leur verser une somme de 28'128 fr. leur permettant de compenser la différence, durant quatre ans, avec le loyer dont ils devraient s'acquitter pour un nouveau logement dans les alentours immédiats et d'une somme de 3'000 fr. pour les frais de déménagement.

Cette offre a été refusée.

i. Dans leurs plaidoiries finales du 27 mars 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les bailleurs ont produit de nouvelles pièces attestant de l'état de santé de leur fils aîné, qui nécessite un suivi médical poussé, à raison de plusieurs rendez-vous chaque semaine.

j. Le 14 avril 2015, les locataires ont déposé une réplique spontanée. Ils y ont indiqué qu'il n'avait pas été établi que les deux parents étaient absents en même temps au minimum une semaine sur deux. Leur famille n'avait pas une situation financière confortable; le père touchait une rente AVS, un des fils n'avait pas de revenu et l'autre ne touchait que le loyer de sa villa.

k. Le 24 avril 2015, les bailleurs ont répondu à la réplique spontanée. Ils y ont indiqué que B_____ était un expert réputé et collectionneur de _____ anciens. Il participait à différentes expositions dans plusieurs pays ce qui démontrait qu'il disposait de moyens financiers lui permettant de voyager et qu'il disposait d'une collection de _____ anciens de valeur.

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).

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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé, en dernier lieu, à 18'528 fr., de sorte qu'en prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

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

1.4 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).

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les appelants n'indique pas se rapporter à des faits qui se sont produits depuis que le jugement du Tribunal a été rendu, de sorte qu'elle aurait pu être produite en première instance déjà. Elle est dès lors irrecevable.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié in ATF 139 III 249).

- 2.** Les appelants font valoir, d'une part, que le besoin urgent des intimés n'a pas été démontré et, d'autre part, que le congé présente une disproportion manifeste des intérêts en présence.

2.1 L'art. 261 CO dispose que si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (al. 1). Le nouveau propriétaire peut cependant, pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (al. 2 let. a).

La notion du besoin urgent est la même aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a).

Selon la jurisprudence, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non

seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier.

Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1).

2.1.1 La liberté de mettre un terme au contrat de bail est limitée par l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Le congé qui contrevient aux règles de la bonne foi est annulable (art. 271 al. 1 CO). Cette protection 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). La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

Le législateur a voulu cette restriction afin notamment de protéger le locataire en tant que partie faible, de tenir compte de l'importance du logement comme besoin indispensable de l'individu, de préserver l'unité des familles, en particulier de celles comptant de nombreux enfants, de promouvoir la paix sociale et de combattre la spéculation immobilière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 735 s.).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; 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 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

Le Tribunal fédéral a, notamment, retenu qu'une disproportion manifeste des intérêts en présence existait entre, d'une part, une locataire âgée de 54 ans et

logeant depuis plus de 23 ans dans l'appartement litigieux au moment de la notification du congé, sans emploi, souffrant de problèmes de santé et ayant une vie sociale très restreinte, de sorte que son logement représentait presque son unique cadre de vie et, d'autre part, le fils de l'actionnaire majoritaire de la bailleuse, qui partageait son temps entre les villes de Nyon, où son père est propriétaire d'une maison avec jardin de plus de 300 m², et de Thonon, domicile des parents de son amie, et qui avait renoncé à emménager dans deux appartements du même immeuble qui s'étaient libérés au cours de la procédure au motif qu'ils ne disposaient pas de jardin, contrairement à celui de la locataire susmentionnée, dans lequel son chien de berger pourrait s'ébattre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3).

Il a également admis une disproportion en présence d'un congé donné à un couple de 77 ans, dont l'un des époux souffrait de sérieux problèmes de santé, locataires de leur appartement depuis 38 ans et partageant le logement avec leur fils majeur victime de graves problèmes neurologiques, alors que le bailleur, qui était propriétaire de six autres appartements dans l'immeuble où habitaient les locataires n'avait pas fait état de difficultés financières l'incitant à vendre sans délai un de ses biens immobiliers, souhaitant revendre l'appartement litigieux libre de tout occupant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3).

Le Tribunal fédéral a en revanche confirmé un arrêt de la Cour de céans selon lequel la résiliation de bail qui lui était soumise, "donnée pour un motif sérieux, actuel et concret, n'apparaissait en tous les cas pas consacré une disproportion manifeste des intérêts en présence". Le besoin de la propriétaire d'occuper le logement qu'elle avait acquis n'était pas contestable et peu importait qu'elle se trouvait dans une situation financière meilleure que son locataire, lequel était âgé de 80 ans et occupait l'appartement litigieux depuis une trentaine d'année; il était également incontestable que la solution actuelle coûtait plus à la propriétaire que s'il lui était possible de loger dans son appartement. Le Tribunal fédéral a considéré que les arguments avancés par le locataire contre cette argumentation n'étaient pas de nature à infirmer le bien-fondé de la conclusion tirée par la Cour sur la base des motifs précités. Ils ne démontraient en tout cas pas, ce qui seul importait, que la Cour aurait mésusé du large pouvoir d'appréciation que la jurisprudence reconnaissait aux tribunaux cantonaux en ce domaine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 4.3).

2.2 En l'espèce, il est établi que les intimés ont trois enfants, qu'ils voyagent fréquemment pour des raisons professionnelles et que leur mère, respectivement, belle-mère, qui habite en France, vient à Genève s'occuper de ses petits-enfants en leur absence, en particulier de l'aîné qui a des soucis de santé. La résiliation du bail des appelants est en outre intervenue immédiatement après l'achat de l'appartement occupé par ces derniers.

En ce sens, il y a lieu d'admettre que les intimés ont établi leur besoin urgent au sens de l'art. 261 CO de pouvoir disposer de l'appartement litigieux.

Reste à examiner si la résiliation du bail consacre une disproportion manifeste entre les intérêts en présence, comme les appelants le soutiennent.

Ainsi que le Tribunal l'a relevé, C_____ n'a aucun intérêt au maintien du bail puisqu'il vit en Thaïlande et loge chez une amie lorsqu'il vient à Genève. B_____ a pour sa part indiqué s'occuper de son père avec lequel il vit dans l'appartement litigieux. Il n'a plus travaillé depuis 1982 et n'a aucun revenu. Ces circonstances ne permettent toutefois pas de retenir que la résiliation consacrerait, à son égard, une disproportion manifeste des intérêts.

En revanche, le Tribunal ne peut être suivi en tant qu'il a considéré que l'état de santé de A_____ ne l'empêche pas de déménager. En effet, il ressort expressément de l'attestation de son médecin produite devant le Tribunal qu'il souffre d'une affection médicale grave, que son état de santé est précaire et qu'un déménagement contribuerait probablement à fragiliser encore plus son état de santé. Le fait qu'il disposerait d'une situation financière confortable, comme les intimés le soutiennent, n'y change rien. Il est en outre âgé de 84 ans et occupe l'appartement depuis 1972. Pour le surplus, il est allégué que la mère et belle-mère des intimés ne dispose pas de sa propre chambre dans l'appartement des intimés et doit coucher dans le salon. Il ne peut toutefois en être déduit qu'elle ne disposerait pas du confort minimum auquel elle peut prétendre. Lorsque les deux parents sont absents, elle peut en outre occuper leur chambre. Par ailleurs, la mère et belle-mère des intimés n'a pas indiqué vouloir s'établir définitivement en Suisse, mais n'y passer que huit mois par année, ce qui laisserait l'appartement vide durant un tiers de l'année. Les intimés n'ont par ailleurs pas allégué avoir cherché, en vain, à acheter un appartement libre de tout occupant dans le quartier et n'avoir ainsi pas eu d'autre choix que d'acquérir l'appartement litigieux.

Au vu de l'ensemble des circonstances, il apparaît que la résiliation consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence qui justifie que soit annulé le congé notifié aux appelants le 27 avril 2014.

Le jugement entrepris sera dès lors annulé et il sera statué à nouveau en ce sens.

3. 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 2 juillet 2015 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/689/2015 rendu le 1^{er} juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3294/2014-2 OSB.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Annule le congé notifié à A_____, B_____ et C_____ par avis officiels du 27 janvier 2014 pour le 30 juin 2014, s'agissant de l'appartement situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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).