



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3470/2023

ACJC/1741/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 5 DECEMBRE 2025

Entre

Monsieur A_____, **Madame B**_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 janvier 2025, représentés par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 13, case postale, 1211 Genève 3,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, intimé, représenté par Me Christian LUSCHER, avocat, esplanade de Pont-Rouge 9, case postale 1875, 1211 Genève 26.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 décembre 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/69/2025 du 28 janvier 2025, expédié pour notification aux parties le 3 février 2025, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 17 janvier 2023 pour le 30 juin 2023 à B_____ et A_____ pour l'appartement de neuf pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1), octroyé aux précités une unique prolongation de bail de 24 mois échéant le 30 juin 2025 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Il n'a pas examiné la conclusion préalable de B_____ et A_____. Il a considéré que les témoignages établissaient le bien-fondé du motif de résiliation, que la thèse selon laquelle le congé était consécutif à des travaux frisait la mauvaise foi, et que partant le congé était valable. Pour fixer la durée de la prolongation de bail, il a retenu, outre l'absence d'urgence du bailleur de retrouver la possession de son bien, l'âge des locataires, la longue durée du bail, les démarches entreprises pour se reloger, mais aussi le refus de prendre à bail un appartement comportant deux chambres à coucher et sis « rue 2_____ » au motif qu'il était trop petit, et n'avoir pas démontré avoir négocié la date d'emménagement s'agissant de l'appartement qui leur convenait.

- B.** Par acte du 6 mars 2025 à la Cour de justice, B_____ et A_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait principalement à l'annulation de la résiliation du bail et au renvoi de la cause au Tribunal, subsidiairement à ce que leur soit accordée une prolongation de bail de quatre ans échéant au 30 juin 2027, à l'autorisation en leur faveur de résilier le bail en tout temps moyennant un préavis de trente jours pour le 15 ou la fin d'un mois, à la réduction du loyer de 30% pendant toute la durée de la prolongation, et à la condamnation de C_____ à leur verser le trop-perçu avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne d'échéance.

Ils ont nouvellement allégué une opération chirurgicale que B_____ devait subir, fixée au 24 mars 2025, qui empêcherait toute libération de l'appartement loué au 30 juin 2025 et compliquerait la recherche d'un nouveau logement.

C_____ a conclu à la confirmation du jugement.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. B_____ et A_____ ont encore déposé des déterminations.

Par avis du 30 septembre 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. C _____ est actuel usufruitier de l'appartement de neuf pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1 _____ no. _____ à Genève, dont son fils, D _____ est nu-propiétaire.

b. A compter du 1^{er} mai 1997, cet appartement a été remis à bail aux époux B _____ et A _____.

c. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 62'400 fr. par an, charges non comprises, à compter du 1^{er} janvier 2013.

d. Par avis de résiliations du 17 janvier 2023, émanant de la régie en charge de l'appartement, le bail a été résilié pour le 30 juin 2023. Ni ceux-ci, ni la lettre d'accompagnement, ne comportent de motif de résiliation.

Selon C _____, les époux A _____/B _____ connaissaient depuis 2022 son intention de résilier le bail pour son besoin propre, à savoir loger dans l'appartement E _____ (née en 1991), fille de D _____.

D. **a.** Par requête du 26 janvier 2023, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 8 mai 2023, et portée devant le Tribunal le 6 juin 2023, B _____ et A _____ ont conclu à l'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement à une prolongation de quatre ans et à la réduction de leur loyer de 30% durant la prolongation de bail. A titre préalable, ils ont requis l'audition des parties.

C _____ a conclu au déboutement des époux A _____/B _____ des fins de leur requête. A titre préalable, il a notamment requis l'audition des parties; dans le corps de son acte, compte tenu de son âge (89 ans), il a requis que son fils soit entendu « en qualité de défendeur ».

b. A l'audience du Tribunal du 6 février 2024, les époux A _____/B _____ ont requis notamment l'audition de C _____. L'avocat de ce dernier a observé que son mandant, âgé de 89 ans, connaissait un mauvais état de santé et n'était pas en mesure de se déplacer; son fils D _____ était au bénéfice d'une procuration pour gérer ses affaires.

Les époux A _____/B _____ ont formulé des allégués complémentaires, selon lesquels ils avaient requis oralement de la régie des travaux d'entretien de l'appartement au début de l'année, un employé de régie était venu sur place et annoncé qu'il devait consulter son mandant, que le 3 novembre 2021 D _____ était venu visiter (mais pas dans son intégralité) l'appartement en leur indiquant que sa visite n'était pas motivée par les travaux « mais par autre chose ». C _____ a admis la visite, effectuée par D _____ et la fille de celui-ci, E _____.

Sur quoi, le Tribunal a ordonné l'audition de témoins (D_____, E_____ et F_____) et réservé sa décision quant à la requête d'interrogatoire de C_____.

c. A l'audience du Tribunal du 27 août 2024, les époux A_____/B_____ ont déclaré qu'ils étaient âgés respectivement de 72 et 69 ans et qu'ils connaissaient « quelques petits problèmes de santé ». A la suite d'« une ou deux opérations orthopédiques », ils avaient été contraints de se déplacer avec des béquilles, ce qui avait compliqué leur recherche d'un nouveau logement. Ils avaient visité douze appartements, dont aucun ne leur convenait, faute respectivement d'ascenseur, de salle de bains non équipée de douches, d'état satisfaisant, de surface suffisante, ou en raison d'un loyer trop élevé. Un treizième appartement (sis avenue 3_____) aurait pu leur convenir, mais le déménagement aurait dû se faire au moment d'une opération de B_____, ce qui n'allait pas. Ils étaient très attachés au quartier, dans lequel ils se déplaçaient à pied. Ils y avaient un réseau de soins et un cercle d'amis. Ils avaient besoin de deux à trois chambres pour héberger leurs frères et sœurs vivant à l'étranger, ou leur fils vivant aux Etats-Unis lors des visites de celui-ci une à deux fois par an. En 2021, les fenêtres avaient été changées; durant les travaux, des dégâts aux fenêtres avaient été commis, raison pour laquelle ils avaient pris contact (en mai 2021) avec la régie; un collaborateur de la régie était venu sur place, puis, sur leur relance, leur avait dit que le propriétaire, interpellé, n'avait pas répondu. D_____, lorsqu'il avait visité l'appartement, les avait informés de ce que leur bail serait résilié parce qu'il entendait loger sa fille E_____.

B_____ a précisé que l'annonce avait été faite en début de visite.

Entendue en qualité de témoin, E_____ a déclaré être domiciliée à G_____ (France) depuis huit ou neuf ans, dans un appartement loué meublé depuis juin 2023. Elle avait le projet de s'installer à Genève, avec son conjoint, ayant l'intention à terme de fonder une famille. Elle avait loué un appartement meublé, postulé dans diverses entreprises à Genève, et soumis une demande de mobilité à son employeur français disposant de bureaux en Suisse. Son conjoint souhaitait s'installer en Suisse pour des questions fiscales. Lorsqu'elle avait visité l'appartement loué aux époux A_____/B_____, son père avait dit en fin de visite aux locataires qu'elle souhaitait reprendre l'appartement et qu'une procédure serait entreprise à cette fin.

Entendu en qualité de témoin, D_____ a déclaré avoir visité l'appartement le 3 novembre 2021 avec sa fille et un employé de la régie. Ni sa fille ni lui-même ne connaissaient alors l'appartement. Selon lui, l'employé de la régie avait averti les époux A_____/B_____ que la visite avait pour objet l'intention de résilier le bail. Au cours de la visite, il avait annoncé aux précités que le bail serait résilié et que sa fille voulait s'installer à Genève dans ce logement. Il avait lui-même donné à la régie les instructions de résiliation.

Entendu en qualité de témoin, un ancien employé de la régie, qui s'était occupé de l'appartement durant neuf mois, a déclaré ne pas se souvenir d'une visite des lieux ni de contacts avec les époux A_____/B_____ au sujet de travaux (témoin F_____).

Ultérieurement, C_____ a déposé un courriel de la régie en charge de l'appartement, dont résulte que les époux A_____/B_____ la contactaient par téléphone, que son collaborateur F_____ avait effectué « en son temps une visite concernant la problématique des fenêtres » et qu'un architecte était intervenu pour la réfection des joints.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné l'audition des époux A_____/B_____. Il ne s'est pas prononcé sur la requête d'audition de C_____.

d. Les parties ont déposé des plaidoiries finales écrites, persistant dans leurs conclusions principales respectives. Les époux A_____/B_____ ont conclu à titre préalable à l'audition de C_____. Les parties se sont encore déterminées

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, vu le loyer annuel des locaux loués figurant à la procédure et en prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant de ce loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 30'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

1.4 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 2.** Les appelants reprochent en premier lieu au Tribunal de ne pas avoir donné suite à leur conclusion préalable en audition de l'intimé, et ce sans motivation, le jugement étant muet sur ce point.

2.1.1 Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce que celui-ci est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire du bail; cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 148 III 215 consid. 3.2; 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 du 6 mars 2024 consid. 3.1; 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.1; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation - ou le local commercial - n'est pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3; 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 5). Il ne l'est pas du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). La pesée de leurs intérêts respectifs n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'art. 272 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2023 précité consid. 3.2.1; 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.2 i.f et 4.4 i.f.).

En revanche, un congé ordinaire est en général contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fautive ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière (ein krasses Missverhältnis) entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le Tribunal de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

2.1.2 Garanti aux art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de se déterminer avant qu'une décision ne soit prise qui touche sa situation juridique, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

La jurisprudence a également déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_19/2020 du 18 mai 2020 consid. 6). Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité n'a pas satisfait à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 135 III 670 consid. 3.3.1; 133 III 235 consid. 5.2 et les arrêts cités). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 135 II 145 consid. 8.2). En revanche, l'autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 III 433 consid. 4.3 et les références citées).

2.1.3 Le droit à la preuve de la partie qui entend déduire un droit du fait litigieux entraîne la reconnaissance d'un droit à la contre-preuve de la partie qui conteste le même fait (PIOTET, CR-CC, 2^{ème} éd., 2024, n. 77, ad art. 8 CC et les références citées).

2.2 En l'occurrence, la résiliation du bail signifiée aux appelants a été motivée par le propre besoin du bailleur dans le but d'une utilisation par sa petite-fille. Il revient donc à l'intimé, bailleur, d'établir ce motif.

Sans développer de motivation sur ce point dans son jugement et alors qu'il avait annoncé en début de procédure qu'il se réservait de trancher ultérieurement la question, le Tribunal n'a pas ordonné l'interrogatoire de l'intimé, tout en retenant que le motif allégué avait été démontré.

Cette audition, qui est l'offre de preuve la plus pertinente pour établir ledit motif, avait pourtant été offerte par l'intimé lui-même dans sa réponse au Tribunal, et également spécifiquement requise par les appelants à titre de contre-preuve, tant dans leur requête, qu'en audience puis dans leurs plaidoiries finales. Certes, il n'est pas contesté que l'intimé est très âgé; son avocat a avisé le Tribunal qu'il rencontrerait des difficultés de mobilité, sans que celles-ci ne soient documentées, ni que l'on sache à quel point toute audition serait inenvisageable, étant rappelé qu'elle pourrait être conduite cas échéant sans déplacement de l'intimé. Les

premiers juges n'ont tenté, à tort, aucune démarche en vue de procéder à l'administration du moyen de preuve requis.

La circonstance, soutenue par l'intimé, que le fils de l'intimé ait déposé en qualité de témoin est sans portée à cet égard. Comme le relèvent les appelants, celui-ci a déclaré qu'il avait lui-même donné instruction à la régie en charge de la gestion de l'appartement de procéder à la résiliation du bail, sans préciser s'il mettait ainsi à exécution non pas sa propre volonté, mais celle de son père, bailleur des appelants.

Le Tribunal n'a ainsi, sans motivation, pas fait porter son examen sur l'établissement de la volonté de l'intimé s'agissant du motif du congé signifié aux appelants, en violation du droit d'être entendus des appelants et du droit de ceux-ci à la contre-preuve portant sur un fait pertinent et régulièrement requise. Les arguments de l'intimé selon lesquels ses allégués ou développements de droit seraient suffisants pour établir sa volonté ne portent pas, l'interrogatoire, respectivement la déposition, comptant au nombre des moyens de preuve (art. 191 al. 1 let. f CPC) de ces allégués.

Le jugement sera dès lors annulé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs développés contre celui-ci. La cause sera retournée au Tribunal pour qu'il complète l'instruction, puis rende une nouvelle décision dans le respect du droit d'être entendues des parties.

3. À 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 6 mars 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/69/2025 rendu le 28 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3470/2023.

Au fond :

Annule ce jugement. Cela fait :

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

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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