

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4525/2012

ACJC/182/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

LE FOYER A _____ p.a. agence immobilière _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 juin 2013, comparant par Me Jean-Pierre CARERA, avocat, 24, avenue de Champel, case postale 123, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____ **et Madame C** _____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/702/2013 du 27 juin 2013, expédié pour notification aux parties le 4 juillet 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 28 février 2012 pour le 31 décembre 2012 par LE FOYER A_____, (ci-après : LE FOYER), à B_____ et C_____ pour l'appartement de six pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 21, route D_____ à Genève, a débouté les parties de toutes autres conclusions, et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que le bailleur n'avait pas établi que les locataires n'occuperaient plus leur appartement, qu'il avait invoqué en cours de procédure un nouveau motif de congé dont il n'avait pas prouvé la réalité, et que le congé était non motivé, mensonger et, par conséquent, annulable.

- B. a.** Par acte déposé le 6 septembre 2013 au greffe de la Cour de justice, LE FOYER (ci-après indifféremment : l'appelant ou le bailleur), forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à la constatation de la validité du congé du 28 février 2012 et au déboulement des locataires de toutes leurs conclusions.

L'appelant soutient que le jugement querellé a été rendu en violation de l'article 271 al. 1 CO. Il fait valoir que le Tribunal des baux et loyers a retenu, à tort, qu'il aurait changé, en cours de procédure, la motivation de son congé, démontrant ainsi que le motif était fallacieux et, au surplus, non réalisé.

En premier lieu, l'appelant rappelle son but statutaire à caractère social et les clauses particulières du bail. Il soutient que le motif du congé était sa volonté du bailleur de placer une famille dans l'appartement, actuellement très sous-occupé. Indépendamment de la question de son occupation à temps partiel par les intimés, l'appelant relève que le logement de six pièces n'était pas occupé par quatre personnes au moment de la résiliation, que le fils des intimés, âgé de 49 ans, ne résidait dans l'appartement que depuis avril 2012, soit postérieurement au congé litigieux de sorte que, même en tenant compte de la présence d'une personne sous-louant une chambre, les occupants étaient au maximum trois lors de la résiliation. Le congé donné poursuivait ainsi un objectif social, conforme au but du bailleur.

L'appelant allègue que la situation des intimés ne pouvait pas être comparée avec celle des autres locataires qui se trouvaient également en position de sous-occupation de leur logement, compte tenu du fait que les intimés n'occupaient l'appartement que de manière ponctuelle et qu'ils y avaient installé une sous-locataire. Par conséquent, la tolérance dont le bailleur avait fait preuve à l'égard d'autres locataires âgés ne se justifiait pas dans le cas des intimés, ceux-ci disposant d'une solution de relogement mieux adaptée à leur situation de santé. Il précise que ce motif est toujours resté le même au cours de la procédure, alors que la question de l'occupation ou non du logement par les intimés n'a été examinée qu'en raison de la volonté originelle du bailleur d'attribuer le logement à une famille.

Subsidiairement, l'appelant relève que, même si la Cour de céans devait retenir que deux motifs avaient été successivement invoqués pour justifier le congé, l'un d'eux, à savoir la sous-occupation, était avéré e et rendait la résiliation valable.

b. Dans leur réponse du 9 octobre 2013, B_____ et C_____ (ci-après : les intimés ou les locataires) concluent, principalement, au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il statue sur la prolongation de bail, plus subsidiairement, à l'octroi en leur faveur d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 décembre 2016, les locaux pouvant alors être restitués avec un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin de chaque mois.

Tout en se référant au motif de sous-occupation formulé par l'appelant, les intimés allèguent que d'autres appartements de l'immeuble sont sous-occupés, que l'appelant avait connaissance qu'ils n'occupaient plus l'appartement avec leurs deux enfants depuis la fin des années 1980 et que le témoin E_____ avait indiqué que la sous-occupation n'était pas le motif du congé. Ils soutiennent que le congé était, pour ces raisons, contraire à la bonne foi et annulable.

Quant au motif lié à la non-occupation du logement par les intimés, ceux-ci soulignent qu'il n'a été invoqué qu'en cours de procédure et n'existait pas au moment de la notification du congé. Subsidiairement, ils allèguent que ce motif était également contraire à la bonne foi, car les intimés occupaient bel et bien le logement. Ils soutiennent que le véritable motif était purement économique et n'a jamais été allégué par l'appelant.

Au surplus, les intimés relèvent que le congé est annulable en raison de la disproportion manifeste des intérêts en présence, le bailleur ne disposant d'aucune raison sérieuse d'exiger le départ des intimés. La question de la sous-location n'ayant pas été évoquée par l'appelant, les intimés précisent qu'elle ne peut constituer un motif de congé.

c. Les parties ont été avisées le 11 octobre 2013 de la mise en délibération de la cause.

Le FOYER n'a pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. En date du 29 juillet 1976, LE FOYER, propriétaire, et B_____, locataire ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de six pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis route D_____ 21 à Genève.

Les parties sont également liées par un contrat de bail portant sur un parking extérieur.

b. Le bailleur est une association inscrite au Registre du commerce, ayant pour but social de "créer et développer un centre de vie sociale comportant des locaux de réunion et des logements destinés à des familles".

c. Un nouveau contrat de bail a été établi le 7 août 1980 entre les parties, pour le même appartement.

L'article 4 des clauses particulières du bail de 1980 prévoyait : *"Pour respecter le but du "FOYER" comme centre familial, l'appartement sera considéré comme sous-occupé lorsqu'il sera occupé par un groupe familial de moins de trois personnes pour cinq pièces ou quatre personnes pour un six pièces. Dans ce cas, le locataire s'engage à quitter son appartement dans un délai raisonnable fixé d'un commun accord. A défaut, son bail pourra être résilié pour son plus prochain terme"*.

Le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 11'160 fr., auquel s'ajoute un loyer de 960 fr. portant sur la place de parc extérieure.

d. Lors de la conclusion du bail en 1976, le logement était occupé par le locataire, son épouse et leurs deux enfants, nés respectivement en 1962 et 1964.

e. Par avis de résiliation du 28 février 2012, le bailleur a résilié les baux de l'appartement et de la place de parking extérieure pour l'échéance du 31 décembre 2012, sans indication de motif.

f. A la demande des locataires, l'avocat du bailleur a motivé le congé, par lettre du 24 avril 2012, dans les termes suivants : *"Le FOYER A_____, centre familial, est une association ayant notamment pour but de créer et développer des logements sociaux destinés à des familles. A ce titre, son comité estime que l'occupation d'un logement de six pièces très bon marché par un couple seul n'est pas compatible avec les objectifs de l'association. C'est pourquoi il entend attribuer un appartement de ce type à une famille"*.

g. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

h. Non conciliée le 11 septembre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 11 octobre 2012.

i. Les locataires ont soutenu que l'épouse était atteinte dans sa santé, qu'elle devait se déplacer en chaise roulante et était fréquemment hospitalisée. Dans la mesure où l'immeuble en cause n'était pas accessible en fauteuil roulant, ils résidaient à Archamps, en France voisine, dans la maison d'un de leurs fils, lui-même vivant dans un autre pays, lorsque les problèmes de mobilité de C_____ ne lui permettaient pas de retourner dans leur appartement.

j. Dans sa réponse du 12 novembre 2012, le bailleur a conclu à la validation de la résiliation. Il a confirmé le motif du congé, à savoir que celui-ci se justifiait par le

fait que le logement litigieux était sous-occupé, faisant référence aux clauses particulières du bail qui prévoyaient qu'un logement de six pièces était sous-occupé lorsqu'il était occupé par moins de quatre personnes. Il a ajouté qu'en raison de la maladie de l'épouse du locataire, l'appartement ne lui était plus accessible et que les intimés n'occupaient plus l'appartement depuis plusieurs années.

k. Lors de l'audience de débats du 20 décembre 2012, le locataire a indiqué que ses enfants avaient quitté le domicile familial lorsqu'ils avaient environ 25 ans (soit vers la fin des années 1980), que depuis sept ans, ils sous-louaient une chambre de leur appartement pour un montant de 400 fr. par mois et que l'un de ses fils était revenu s'installer chez eux depuis un an et demi, suite à des problèmes dans son couple. Son autre fils était propriétaire d'une maison à Archamps (France) qui était actuellement inoccupée, car il vivait en Espagne. Les intimés se rendaient dans cette maison quelques mois par année, celle-ci étant de plain-pied et plus facile d'accès pour l'épouse du locataire qui se déplaçait en fauteuil roulant depuis quatre ou cinq ans, alors que l'appartement litigieux comportait des marches. Pendant les périodes d'hospitalisation prolongées de son épouse (six mois durant l'année écoulée), le locataire vivait à Genève.

F_____, membre du comité de l'association LE FOYER, a contesté les explications du locataire et déclaré s'être rendu personnellement sur place à plusieurs reprises, sans que quelqu'un ne lui ouvre la porte, alors qu'il entendait du bruit à l'intérieur. Il a allégué que l'appartement n'était plus occupé par les locataires et leur servait uniquement de boîte aux lettres. Il a admis que d'autres appartements de cinq ou six pièces situés dans l'immeuble étaient occupés par une ou deux personnes seules, mais que celles-ci étaient locataires depuis trente ou quarante ans et étaient très âgées.

l. Lors de l'audience du 21 février 2013, le Tribunal a entendu deux témoins.

G_____, fils des intimés, a déclaré être domicilié depuis avril 2012 dans l'appartement de ses parents, occupé par ceux-ci et par la personne qui sous-louait une chambre depuis six ou sept ans. Il a indiqué que ses parents occupaient l'appartement en moyenne quatre à cinq mois par an, sans pouvoir préciser leur fréquence exacte d'occupation, car sa profession l'amenait à se rendre fréquemment à l'étranger. D'autre part, sa mère était souvent hospitalisée en raison de son état de santé, faisait des séjours thérapeutiques dans le sud de la France et les intimés se rendaient régulièrement dans la maison de son frère en France voisine. Les marches de l'entrée de l'immeuble rendaient l'appartement litigieux inaccessible à sa mère lorsqu'elle devait se déplacer en fauteuil roulant, mais elle pouvait tout de même y accéder au cours des périodes de rémission. Il a ajouté ne pas rechercher d'autre logement.

H_____ a déclaré sous-louer une chambre meublée dans l'appartement litigieux depuis sept ans pour 400 fr. par mois, toutes charges comprises, sans être redevable de quelconques travaux ménagers pour les intimés. Lorsque l'épouse du

locataire était hospitalisée, son mari dormait toutes les nuits à l'appartement. Elle a indiqué qu'il arrivait également à l'épouse du locataire de dormir dans l'appartement, sans pouvoir préciser à quelle fréquence.

m. E_____, administratrice de l'agence immobilière F_____ et épouse de ce dernier, a déclaré savoir que le bail des intimés avait été résilié parce qu'ils n'occupaient plus l'appartement et parce qu'il était sous-loué. Elle a indiqué s'être rendue à plusieurs reprises chez les intimés, sauf erreur en 2008, et n'avoir rencontré que la personne qui sous-louait une chambre dans l'appartement. Cette dernière l'avait informée qu'une autre personne habitait précédemment dans l'appartement mais venait de partir. Le témoin avait appris par un membre du comité de l'appelant que les intimés résideraient en France. Elle a confirmé qu'il existait de grands appartements dans l'immeuble qui n'étaient plus occupés que par des personnes seules ou des couples âgés. Ces baux n'avaient pas été résiliés pour sous-occupation compte tenu que ces locataires habitaient l'immeuble depuis trente ou quarante ans et de la difficulté à trouver des appartements plus petits à des loyers abordables. Elle a ajouté que, dans le cas des intimés, la sous-occupation n'était en aucun cas le motif du congé. Le bail avait été résilié car ils n'occupaient plus leur appartement alors que de nombreuses familles cherchaient un logement bon marché et que le but de l'association bailleresse était précisément de mettre à disposition de familles ce type de logements. Dans son souvenir, une demande de sous-location à durée déterminée avait été formulée en 1998 par les intimés, mais n'avait pas connu de suite.

Le concierge des immeubles 17-19-21 route D_____, I_____, a déclaré qu'il voyait quasi quotidiennement B_____ venir chercher son courrier dans l'immeuble, pendant que son épouse l'attendait dans la voiture. Il a indiqué qu'il savait qu'une dame habitait dans l'appartement des intimés, qu'il voyait B_____ ne s'y rendre qu'occasionnellement et que depuis onze ans qu'il exerçait son activité, il ne l'avait jamais vu entrer et sortir comme les autres locataires. Selon le témoin, il n'habiterait pas son appartement.

n. Dans leurs plaidoiries écrites du 14 juin 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

- 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 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). 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'occurrence, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 11'160 fr. et celui du parking à 960 fr.

La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. [(11'160 fr. + 960 fr.) x 3 ans = 36'360 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.

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.** **2.1** Dans un contrat de bail, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (art. 266a CO). Le contrat arrivé au terme de la période convenue, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun 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). Cependant, ce droit ne peut pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 105). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 733).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

Lorsque l'auteur de la résiliation se prévaut de plusieurs motifs, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 et 4C.400/1998 du 23 mars 1999).

Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

2.2 L'appelant critique tout d'abord la constatation du Tribunal des baux et loyers selon laquelle le motif de congé invoqué n'était pas avéré. Sur demande des intimés, l'appelant leur a communiqué que la résiliation résidait dans sa volonté de placer une famille dans le logement, conformément à son but statutaire, l'appartement litigieux étant sous-occupé aux termes de la clause particulière n° 4 du contrat de bail.

Les intimés allèguent quant à eux que la motivation du congé qui leur a été communiquée par le bailleur n'est pas le motif réel, ce qui rend le congé contraire à la bonne foi et annulable. Ils considèrent que plusieurs autres appartements sont sous-occupés dans l'immeuble, que le bailleur savait que le logement n'était plus occupé par les intimés et leurs deux fils depuis la fin des années 1980, qu'il n'était pas non plus sous-occupé en raison de leur présence une partie de l'année et d'une sous-location partielle et enfin que le témoin E_____ a indiqué que la sous-occupation n'était en aucun cas le motif du congé.

2.3 Le but poursuivi par le bailleur prévoit expressément la mise à disposition de logements destinés à des familles. Le contrat de bail stipule dans sa clause particulière n° 4 que lorsqu'un appartement de six pièces est occupé par un groupe familial de moins de quatre personnes, il est considéré comme sous-occupé et que le bail peut en conséquence être résilié pour son prochain terme. L'appelant a exercé son droit de résiliation conformément à cette clause, ce qu'il a communiqué aux intimés lorsqu'ils ont requis la motivation du congé.

En l'occurrence, la procédure de première instance a permis d'établir que le fils des intimés, G_____, était à nouveau domicilié depuis avril 2012 dans l'appartement de ses parents. Ainsi, au moment du congé le 28 février 2012, seules trois personnes résidaient tout au plus dans le logement, à savoir les intimés, à temps partiel, et la personne à laquelle ils sous-louent une chambre. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient réellement un motif de résiliation pour sous-occupation au sens de la clause particulière n° 4 du contrat de bail.

A teneur de la jurisprudence, si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b). Tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque le motif invoqué a pu être établi par les enquêtes. Partant, le motif allégué n'était manifestement pas un prétexte.

Le fait que le témoin E_____ ait déclaré que la sous-occupation n'était pas le motif de la résiliation et que la volonté du bailleur était en réalité de mettre fin au contrat en raison de la non-occupation de l'appartement relève de la sémantique. La nature du motif reste en effet identique, à savoir que l'appartement n'est pas occupé conformément aux statuts, compte tenu de sa taille. Le témoin a d'ailleurs précisé que le motif principal était de mettre le logement des intimés à disposition de familles.

Par ailleurs, le fait que le bailleur tolère, que de grands appartements restent occupés en permanence par des couples âgés, locataires depuis trente ou quarante ans, ne permet pas de retenir, comme l'instillent les intimés, que le bailleur poursuivrait une politique économique visant à améliorer son état locatif en remplaçant systématiquement les locataires anciens par de nouveaux locataires. En outre, la situation des intimés est particulière, en ce sens qu'ils disposent dans la région de la jouissance d'une maison qu'ils occupent environ six mois par an.

Le motif invoqué au moment de la résiliation était donc effectif. En outre, si l'expéditeur du congé est lié par les motifs qu'il a donnés, il peut néanmoins les préciser en cours de procédure. L'appelant n'a jamais varié dans sa motivation, puisqu'il a toujours fait valoir que le congé reposait sur sa volonté d'attribuer le logement à une famille en raison de la sous-occupation de l'appartement. Aucune disproportion manifeste des intérêts en présence ne saurait être retenue.

2.4 Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et le congé sera déclaré valable.

- 3.** Compte tenu de l'issue de l'appel, et pour satisfaire à l'exigence du double degré de juridiction, la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers, pour qu'il statue sur la prolongation éventuelle du bail, au sens de l'art. 272 CO.
- 4.** 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 LE FOYER A_____ contre le jugement JTBL/702/2013 rendu le 27 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4525/2012-4-OSB.

Au fond :

Annule le jugement entrepris et statuant à nouveau :

Déclare valable le congé notifié le 28 février 2012 pour le 31 décembre 2012 par LE FOYER A_____, à B_____ et C_____ pour l'appartement de 6 pièces au 6ème étage de l'immeuble sis 21, route D_____ et une place de parking extérieur à Genève.

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

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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.