



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6903/2011

ACJC/1026/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 30 AOÛT 2013

Entre

A_____, domicilié 1_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} mars 2013, comparant par Me Daniel Udry, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

1) B_____, domicilié 2_____,

2) C_____, domicilié 3_____,

3) D_____, domiciliée 4_____,

intimés, comparant tous les trois par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

EN FAIT

A. **a.** E_____, né en 1935, a loué dans le courant des années 1970, un appartement de trois pièces n° 5_____ de l'immeuble sis _____ à Genève, logement qu'il a occupé avec son épouse D_____ et ses deux enfants, B_____, né en 1959 et C_____, né en 1965.

b. Le 6 avril 1981, la société propriétaire de l'immeuble lui a établi un nouveau bail, avec effet au 1^{er} août 1981, d'une durée de trois ans, renouvelable par reconduction tacite, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 390 fr., charges comprises.

c. Le 11 mars 1999, la régie de l'immeuble a informé E_____ que son bailleur serait désormais A_____, qui avait racheté l'immeuble.

L'acquisition avait eu lieu le 6 août 1997.

d. A_____ est un professionnel de l'immobilier, qui a acheté et vendu de nombreux biens immobiliers à Genève ces dernières années. Il est encore propriétaire de plusieurs immeubles dans ce canton.

e. Le 9 février 2009, l'agence immobilière en charge de la gérance de l'immeuble, _____, a écrit à E_____ qu'elle souhaitait le rencontrer "afin de discuter avec [lui] des conditions d'un nouveau contrat de location".

Le loyer s'élevait alors à 750 fr. par mois, charges comprises.

f. Par avis établi sur formule officielle du 9 avril 2009, le bailleur a porté le loyer à 850 fr. par mois, charges comprises dès le 1^{er} août 2009, puis à 950 fr. par mois dès le 1^{er} août 2010.

En outre, le bailleur proposait de modifier le bail, qui serait conclu pour 7 ans, jusqu'au 31 juillet 2016, puis renouvelable de cinq ans en cinq ans, le loyer étant adapté à l'ISPC (indice de référence de juin 2011 - base 100 pts = décembre 2005). Ni cette modification, ni la majoration n'ont été contestées.

g. Le 26 août 2010, E_____ est décédé en Italie où il résidait, ayant laissé l'usage de l'appartement sis _____ à son fils B_____, qui l'occupait seul, depuis 1994 au dire de ce dernier. Le bailleur n'a pas été informé de ce changement d'occupant, étant précisé que B_____ qui avait quitté l'appartement paternel entre 1979 et 1994, logeait cependant à proximité, dans le même quartier.

h. Par courrier du 22 décembre 2010 adressé à la régie de l'immeuble, B_____ l'a informée du décès de son père, E_____ et de son souhait, en sa qualité d'héritier, "de continuer le bail" du défunt.

Il a joint à ce courrier l'acte de décès, le certificat d'héritiers, ainsi qu'une attestation de son frère C_____ et de sa mère D_____ lesquels confirmaient, à l'intention du bailleur, qu'ils ne souhaitaient pas continuer le bail, cela au profit de B_____.

Par lettres recommandées et avis officiels du 4 mars 2011 adressés à chacun des trois héritiers (et à l'épouse de C_____), la régie mandatée par le bailleur a résilié le bail pour "le 31 juillet 2011 ou toute autre échéance légale". Le seul motif indiqué à l'appui de cette résiliation était la volonté du bailleur de ne pas "renouveler" le bail.

- B. a.** En date du 1^{er} avril 2011, les héritiers de E_____ ont déposé une requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à l'encontre de A_____.

Ils ont sollicité la motivation du congé.

b. Par courrier de son conseil du 9 mai 2011, A_____ a fait savoir que l'art. 264 CO était applicable par analogie au cas où un héritier du défunt locataire était désigné par la communauté héréditaire pour reprendre le contrat de bail; le bailleur était dès lors en droit de refuser cette proposition de reprise de bail, sans autre motif. A_____ a ajouté qu'il désirait loger sa fille, de 18 ans, dans l'appartement sis _____, qui se trouvait proche de l'Université que celle-ci allait vraisemblablement fréquenter dès le semestre d'automne 2012.

c. L'avocat des héritiers a contesté cette interprétation de l'art. 264 CO et a soutenu que les héritiers étaient devenus titulaires du bail et entendaient le demeurer.

d. Après échec de la tentative de conciliation du 16 juin 2011, les héritiers ont porté le litige devant le Tribunal des baux et loyers le 14 juillet 2011.

Ils ont conclu à l'annulation du congé du 4 mars 2011 et, subsidiairement, au report de ses effets au 31 juillet 2016 et à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 juillet 2020.

e. A_____ a conclu au déboutement des demandeurs et invité le Tribunal à constater la validité du congé du 4 mars 2011 pour le 31 juillet 2011.

f. Lors de son audition par le Tribunal le 9 décembre 2011, A_____ a exposé que sa fille logeait encore au domicile familial, comprenant six chambres et donc suffisamment spacieux pour qu'elle puisse y demeurer, mais qu'il était favorable à ce qu'elle puisse jouir d'un logement indépendant. Lorsqu'il avait appris le décès de E_____, il avait saisi cette opportunité pour destiner son logement à sa fille, ignorant que le fils du locataire l'occupait.

B_____ a pour sa part déclaré qu'il bénéficiait d'une rente entière de l'assurance invalidité et percevait des prestations complémentaires et une aide financière de la Ville de Genève, soit environ 3'200 fr. par mois. Il payait du reste lui-même le loyer depuis 1994.

Son médecin, entendu comme témoin, a indiqué qu'il était dépressif, fragile, souffrait de troubles physiques et psychiques chroniques et était très angoissé à l'idée de déménager car il était bien intégré dans le quartier. A_____ a lui-même reconnu avoir constaté que B_____ était très attaché au logement. Il lui avait donc proposé de conserver l'appartement, moyennant l'exécution de certains travaux de rénovation mais cette proposition avait été refusée (ce que les héritiers admettent).

g. Par courrier du 5 mars 2012, A_____ a fait savoir que sa fille, à qui il destinait l'appartement, s'était récemment résolue à suivre des études universitaires à Lausanne ou Zurich et n'occuperait donc pas ce logement; en revanche, son autre fille, actuellement en seconde du collège, devait s'inscrire à la faculté de médecine et pourrait bénéficier de ce logement, proche du Centre médical universitaire où sont dispensés les cours.

A_____ ajoutait qu'il ne possédait pas d'autre immeuble aussi proche et que très peu d'appartements se libéraient au _____. Il entendait ainsi faire prévaloir l'intérêt de sa famille à l'appui du congé.

h. Les héritiers ont persisté dans leurs conclusions, au terme des enquêtes. A_____ a, quant à lui, modifié ses conclusions, sollicitant du Tribunal qu'il constate que la communauté héréditaire de E_____ avait procédé à la restitution anticipée de la chose et qu'il avait valablement refusé la reprise du bail demandée au nom de B_____. Ce n'était plus qu'à titre subsidiaire qu'il demandait que soit constatée la validité du congé notifié le 4 mars 2011 pour le 31 juillet 2011.

C. a. Statuant par jugement JTBL/263/2013 rendu le 1^{er} mars 2013 et communiqué aux parties le 15 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à B_____, C_____ et D_____ par avis officiel du 4 mars 2011 pour le 31 juillet 2011 concernant l'appartement de 3 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

b. En substance, les premiers juges ont rappelé que le bailleur était en droit de choisir librement son locataire et qu'il pouvait dès lors refuser, sans motif, de conclure un nouveau bail avec celui des héritiers qui s'était proposé de reprendre le bail du défunt. Si les héritiers, en tant que communauté héréditaire succédaient ex lege au locataire défunt dans le rapport de bail, l'attribution de l'usage du logement à l'un des héritiers nécessitait l'approbation du bailleur. Ce dernier ne pouvait en revanche pas résilier le bail de manière anticipée, sauf justes motifs non réalisés en l'espèce, en raison du décès du locataire.

L'art. 264 CO n'était pas applicable par analogie à la démarche des héritiers visant à remettre le bail à l'un d'eux car il était clairement reconnaissable pour le bailleur que les héritiers ne renonçaient au bail qu'à condition qu'il puisse être repris par B_____.

Sous l'angle de l'abus de droit, les premiers juges ont mis en évidence une attitude contradictoire du bailleur, qui avait d'abord offert à l'occupant du logement de le laisser à sa disposition, après rénovation, envisageant donc la poursuite de la relation contractuelle en dépit du congé notifié.

Ils ont aussi relevé que le bailleur avait invoqué successivement des motifs différents à l'appui de sa résiliation, indiquant vouloir attribuer le logement à l'une de ses filles qui devait entreprendre des études universitaires en septembre 2012 à Genève, puis vouloir en faire bénéficier une autre fille plus jeune, la première souhaitant étudier ailleurs qu'à Genève. Le Tribunal a considéré que le bailleur était lié par le motif donné lors de la résiliation et qu'il ne pouvait justifier celle-ci, a posteriori, par un nouveau motif, inexistant à l'époque du congé; ce dernier qui n'obéissait à aucun intérêt objectif et digne de protection, contrevenait aux règles de la bonne foi.

Enfin, le congé consacrait une disproportion entre les intérêts en présence, celui du locataire, en mauvaise santé et vivant dans le logement depuis de nombreuses années, devant prévaloir sur celui du bailleur qui voulait y loger l'une ou l'autre de ses filles alors qu'elles disposaient chacune d'une chambre dans l'appartement familial.

c. Par acte déposé le 2 mai 2013 auprès du greffe de la Cour de justice, A_____ a fait appel de ce jugement du 1^{er} mars 2013 qu'il indique avoir reçu le 18 mars 2013 et qu'il désigne par inadvertance comme ayant été rendu "le 21 juin 2012". Aucune confusion n'est cependant possible, dès lors que l'acte de recours spécifie aussi que le jugement entrepris porte le no JTBL/263/2013 et qu'il a été rendu dans la cause C/6903/2011 (soit la présente cause).

A_____ a conclu à l'annulation de ce jugement et, principalement, à ce qu'il soit dit que la communauté héréditaire de feu E_____ avait procédé à la restitution anticipée de la "chose", à ce que soit constatée la validité de son refus concernant la reprise de bail demandée au nom de B_____ et au déboutement des intimés de toutes leurs conclusions. Subsidièrement, il a conclu à ce que soit constatée la validité du congé qu'il avait notifié le 4 mars 2011 pour le 31 juillet 2011, ainsi qu'au déboutement des intimés.

d. B_____, C_____ et D_____ (ci-après : les héritiers ou les intimés) ont conclu, principalement, à l'annulation du congé du 4 mars 2011 et au déboutement du bailleur; subsidièrement, au report des effets du congé au 31 juillet 2016, à l'octroi d'une pleine prolongation de bail de quatre ans et à l'autorisation de quitter

les locaux en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin du mois.

e. Par courrier du greffe de la Cour de justice du 5 juin 2013, les parties ont été avisées de la mise en délibération de la cause.

EN DROIT

1. La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).
2. **2.1** Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation du bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui comprend la protection de trois ans prévue par l'art. 271 a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1).
2.2 La présente cause a pour objet une contestation de congé portant sur un logement dont le loyer s'élevait en dernier lieu à 820 fr. par mois (charges non comprises). Sur une période de trois ans, la valeur litigieuse atteint ainsi 29'520 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.
3. **3.1** 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, délai également applicable à la procédure simplifiée régissant les litiges portant sur la protection contre les congés en matière de baux et loyers d'habitation (art. 243 al. 2 lit. c CPC).

Par ailleurs, le délai ne court pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 lit. a CPC).
3.2 Dans le cas particulier, le délai de 30 jours a commencé à courir le 19 mars, lendemain de la réception du jugement, mais il a été suspendu, du 24 mars au 7 avril 2013 pendant les 15 jours des fêtes de Pâques, de sorte qu'il n'a pris fin que le 2 mai 2013. Déposé ce jour-là, l'appel a donc été exercé en temps utile. Il répond par ailleurs aux exigences de forme prescrites par la loi, si bien qu'il est recevable.
4. Dans le cadre de son appel, A_____ reprend, à titre principal, des conclusions nouvelles, en constatation de droit, qu'il avait soumises aux premiers juges, dans ses dernières écritures déposées au terme de l'instruction.

4.1 Les dispositions de la procédure ordinaire s'appliquent par analogie aux autres procédures, sauf disposition contraire de la loi.

Selon l'art. 230 CPC, la demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

Ces dispositions s'appliquent à la procédure simplifiée (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 20 ad art. 246 CPC).

4.2 En l'occurrence, les conclusions nouvelles présentées par l'appelant en première instance et reprises en appel tendaient à faire constater que la communauté héréditaire du défunt locataire avait procédé à la restitution anticipée de l'appartement et que le bailleur avait refusé valablement la reprise du bail requise par l'un des héritiers.

De telles conclusions, qui reposaient sur des faits connus du bailleur avant même que la procédure ne soit engagée, ne pouvaient donc être présentées, faute de faits nouveaux les étayant, au stade des plaidoiries finales, les conditions de l'art. 230 CPC n'étant pas réalisées.

Déjà irrecevables devant les premiers juges, ces conclusions le sont a fortiori au stade de l'appel, de sorte qu'il ne sera pas entré en matière sur leur objet.

Le débat est ainsi limité à la question de la validité du congé et, le cas échéant, à celle de la prolongation du bail.

5. L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir annulé le congé qu'il avait notifié le 4 mars 2011, au motif que celui-ci était abusif.

5.1 Lorsque le locataire décède, les droits et obligations résultant du contrat de bail passent à ses héritiers (art. 560 CC). Le bail continue donc avec les héritiers du locataire, la mort de ce dernier n'étant pas une cause d'extinction du contrat (GUINAND, Décès du bailleur, décès du locataire, quelles conséquences ?, *in* 7^{ème} Séminaire du droit du bail, 1992, p. 10, n. 31). La mort du locataire fait naître pour ses héritiers un droit de résiliation anticipée (art. 266i CO). En revanche, le bailleur ne bénéficie plus d'un droit de résiliation anticipée (GUINAND, *op. cit.*, p. 13, n. 41). Selon le Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985, il appartient aux héritiers du locataire de décider s'ils veulent continuer ou non le bail conclu par le défunt. S'ils ne dénoncent pas le contrat, le bail conclu avec le locataire décédé demeure inchangé. Si le bail a été conclu pour une durée indéterminée, chacune des parties peut résilier le contrat selon les délais et termes prévus par le contrat ou, à défaut, par la loi. Toutefois, le bailleur peut aussi, dans certaines circonstances, mettre fin au contrat de bail. Il en est ainsi lorsque le décès du locataire ou la reprise du bail par les héritiers constitue un juste motif de résiliation au

sens de l'art. 266g CO (anc. 268), par exemple si les héritiers sont incapables d'assumer le commerce du défunt (FF 1985 I pp. 1369ss, 1433-1434; voir aussi LACHAT, *in* Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 7 ad art. 266i CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 716). ZIHLMANN (*Das Mietrecht*, 2ème éd., 1995, p. 111 cité par LACHAT, p. 716, note 29) y voit la marque du caractère désormais anonyme des rapports du bail. Si les héritiers ne font pas usage du droit que leur confère l'art. 266i CO, le bail continue et ne peut par la suite être résilié qu'aux conditions fixées par le contrat ou par la loi (GUINAND, *op. cit.*, p. 11, n. 35; Message, *ibid.*). Si un congé est notifié par le bailleur après le décès du locataire, les héritiers peuvent invoquer tous les moyens que le locataire pouvait faire valoir, sauf ceux qui auraient été attachés à sa propre personne (GUINAND *op. cit.*, p. 12, n. 39).

5.2 Dans le cas d'espèce, le locataire est décédé le 26 août 2010, ce dont le bailleur a été informé par les héritiers le 22 décembre 2010, lesquels avaient succédé, ex lege, au défunt dans le rapport de bail. A cette occasion, ces derniers ont proposé au bailleur de continuer le bail avec l'un d'eux, les cohéritiers précisant qu'ils renonçaient à cette continuation "au profit" de l'héritier occupant le logement.

Bien qu'il n'appartienne pas à la Cour de statuer, à titre principal, sur les conséquences juridiques de cette proposition, faute de conclusions recevables, celles-ci doivent cependant être examinées à titre préjudiciel; en effet, la question litigieuse de la validité du congé suppose la préexistence du bail.

S'il y a eu résiliation anticipée par les héritiers, le congé ultérieur du bailleur devient sans objet.

5.3 La résiliation du bail par les héritiers doit obéir aux règles générales en la matière. En particulier, le congé doit exprimer la manifestation claire et, en principe, inconditionnelle, de mettre fin au bail (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 25.3.1 et 25.3.2 p. 629). Le congé confus, contradictoire ou assorti de réserves est nul (*ibid.*). En effet, le congé, en tant qu'acte formateur, ne peut pas en règle générale être assorti d'une condition; l'on admet cependant qu'une résiliation conditionnelle du bail soit valable lorsque l'accomplissement de la condition dépend exclusivement de son destinataire (LACHAT, *op. cit.*, ch. 25.10.2 et réf. citées, p. 643).

5.4 En l'occurrence, voudrait-on considérer le courrier des héritiers du 22 décembre 2010 comme une résiliation anticipée, celle-ci, interprétée selon le principe de la confiance (art. 18 CO), devrait être comprise, raisonnablement et de bonne foi par le bailleur, comme subordonnée à la condition de transférer le bail du défunt en faveur de l'héritier occupant. Toutefois, il a été vu que le bailleur avait refusé de transférer le bail, si bien que la supposée résiliation, dont la condition n'avait pas été accomplie, était devenue caduque.

Il s'ensuit que le bail initial, reconduit par avis modificatif du 9 avril 2009 pour sept ans, jusqu'au 31 juillet 2016, s'est poursuivi entre le bailleur et les héritiers du défunt.

C'est dans ce contexte qu'est intervenue la résiliation litigieuse, notifiée par l'appelant.

- 6. 6.1** A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, 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 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2.1; 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I pp. 261 ss). 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, 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. 3 p. 108; 136 III 190 consid. 2).

En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b; 136 III 190 consid. 2).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 et 120 II 31 consid. 4a; LACHAT, op. cit., p. 735).

La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 4.1 et réf. citées).

6.2 Selon l'art. 271a al. 1 lit. f CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

La doctrine souligne que cette disposition prend en compte la situation familiale du locataire et le protège notamment en cas de divorce, de séparation, de mariage,

de naissance ou de décès du conjoint. Lorsque c'est le locataire lui-même qui décède, la disposition légale précitée s'applique aussi, mais profite seulement aux héritiers qui faisaient ménage commun avec lui (CONOD, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 53 à 55 ad art. 271 a CO; LACHAT, op. cit., ch. 29.5.7.3 p. 754 et 755).

6.3 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

Cette disposition répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1; 127 III 519 consid. 2a; 126 III 189 consid. 2b).

Même si, en principe, le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie a 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 120 II 105 consid. 3c in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 4.1).

6.4 Le bailleur est en principe lié par les motifs qu'il a donnés, mais il peut toujours compléter sa motivation ultérieurement (CONOD, op. cit., n. 26 ad art. 271 CO). Par ailleurs, selon la jurisprudence, le bailleur peut encore faire état, pendant la procédure de première instance et sous réserve de l'interdiction de l'abus de droit, de nouveaux motifs de résiliation (ATF 138 III 64 consid. 2.3).

6.5 En l'occurrence, il apparaît que les intimés ne peuvent pas se prévaloir de l'art. 271a al. 1 let. f CO pour faire annuler le congé

En effet, le défunt locataire n'occupait plus l'appartement depuis plusieurs années lorsqu'il est décédé; il ne faisait donc pas ménage commun avec celui de ses fils majeurs qui résidait seul dans ce logement, à son dire depuis 1994.

Dès lors, l'annulation ne peut qu'être examinée sous l'angle de la disposition générale de l'art. 271 CO.

6.6 Les premiers juges ont en premier lieu relevé un comportement contradictoire de l'appelant qui avait donné pour motif de la résiliation, le 9 mai 2011, sa volonté de mettre un logement à disposition de sa fille aînée, qui comptait entreprendre des études universitaires au semestre d'automne 2012, mais qui avait ensuite proposé, après l'audience de conciliation du 16 juin 2011, de laisser l'usage du logement à l'héritier occupant, après rénovation des locaux.

Le Tribunal a souligné, en second lieu, que l'appelant avait ultérieurement (en mars 2012) signalé que sa fille avait modifié ses plans et envisageait d'étudier ailleurs qu'à Genève, de sorte qu'il comptait dès lors installer sa fille cadette - alors en 2^{ème} année du collège - dans cet appartement situé près du CMU où cette adolescente, qui devait s'inscrire en faculté de médecine, étudierait à terme.

Le Tribunal a considéré que ce nouveau motif, invoqué a posteriori, n'était pas admissible car l'appelant était lié par le motif invoqué lors de la résiliation; dès lors, celle-ci contrevenait aux règles de la bonne foi.

L'appelant conteste cette déduction, soutenant n'avoir pas varié dans sa motivation qui était toujours de mettre le logement à disposition d'un membre de sa famille.

6.7 Il ressort de la procédure que l'appelant n'avait, à l'origine, aucune intention d'affecter le logement à l'usage de l'une ou l'autre de ses filles, puisque, en 2009, il avait prorogé le bail de cet appartement jusqu'en 2016.

Comme l'appelant l'a lui-même concédé, il a voulu saisir l'opportunité du décès du locataire pour reprendre la maîtrise anticipée du logement, oubliant cependant que le décès de celui-ci ne l'autorisait en aucun cas à mettre fin au bail unilatéralement avant la première échéance utile en 2016.

Sa lettre de résiliation n'indiquait pas de motif et ce n'est que sur demande des héritiers, qui avaient contesté le congé, qu'il avait fait valoir son souhait de destiner l'appartement à sa fille. A supposer que ce motif fût véridique - ce que l'appelant n'a pas contribué à établir - il n'apparaissait en revanche guère concret aux yeux du bailleur, qui, deux mois plus tard, offrait à l'occupant du logement d'y demeurer, après rénovation; l'appelant manifestait ainsi que le besoin personnel invoqué, même réel, n'était pas sérieux, étant rappelé qu'il est professionnel de l'immobilier et propriétaire de plusieurs biens dans le canton. Il estimait vraisemblablement pouvoir, si nécessaire, loger sa fille ailleurs, le moment venu.

Le nouveau motif invoqué en cours de procédure, fondé sur un fait nouveau recevable, pouvait être pris en considération par les premiers juges, contrairement à ce qu'ils ont décidé. Ce nonobstant, l'attribution du logement à la seconde fille du bailleur, même s'il s'agissait d'un motif en théorie légitime, manquait singulièrement d'actualité et ne reposait que sur de vagues intentions dont la réalisation future était pour le moins incertaine.

En définitive, le caractère abusif de la résiliation ne procède pas tant des motifs successifs allégués que de la disproportion entre les besoins avancés par le bailleur et l'intérêt de l'héritier occupant à se maintenir dans les locaux.

Force est de constater que l'intérêt du bailleur, respectivement de sa fille, est faible, sinon inexistant, tandis que celui de l'héritier précité, atteint dans sa santé,

fragile psychologiquement et très attaché à ce logement dans lequel il a longtemps vécu, l'emporte manifestement.

Dans ces circonstances, le maintien de la résiliation entraînerait des conséquences inutilement rigoureuses pour l'occupant sans que le besoin avancé par le bailleur ne puisse les justifier.

Ainsi, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que le congé donné aux intimés le 4 mars 2011 était abusif.

L'appel sera par conséquent rejeté et le jugement entrepris confirmé.

7. La procédure étant gratuite, il n'est ni perçu de frais, ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ à l'encontre du jugement JTBL/263/2013 rendu le 1^{er} mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6903/2011-1-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.