

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8535/2012

ACJC/184/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

Monsieur A_____ et Monsieur B_____, représentés par le C_____ ayant son siège _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 août 2013, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur D_____ et Madame E_____, domiciliés rue F_____ 4, _____ (GE), intimés, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 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/890/2013 du 23 août 2013, expédié pour notification aux parties le 26 août 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à D_____ et E_____ le 26 mars 2012 pour l'appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 4, rue F_____ à G_____, ainsi que pour la place de parking extérieure située dans le "Square H_____" à G_____, a débouté les parties de toutes autres conclusions, a dit que la procédure était gratuite et a indiqué les voies de droit.

En substance, les premiers juges ont retenu que le motif de résiliation invoqué par les bailleurs n'avait pas lieu d'être, que le congé contrevenait aux règles de la bonne foi et était par conséquent annulable.

- B. a.** Par acte déposé le 25 septembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les bailleurs ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent au déboutement de D_____ et E_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) de toutes leurs conclusions et à ce que les congés donnés le 26 mars 2012 pour le 31 mars 2013 soient déclarés valables.

A l'appui de leurs conclusions, les appelants soutiennent que les premiers juges ont retenu, à tort, au regard de la jurisprudence pertinente, que le motif de la résiliation était contraire aux règles de la bonne foi. Ils relèvent que les enquêtes ont démontré que les intimés étaient propriétaires d'une villa en France voisine dans laquelle ils résidaient et que les différents témoignages ont permis d'établir qu'ils n'occupaient effectivement plus l'appartement de façon réelle et familiale. Les appelants expriment leur volonté de remettre l'appartement à une jeune famille ou à toute personne en ayant réellement le besoin, compte tenu de la pénurie sévissant à Genève, les intimés n'y étant en revanche que de passage. Ils ajoutent que les démarches de domiciliation à G_____ effectuées par les locataires après le début de la procédure sont purement procédurales et que leurs explications ne justifient pas cette démarche.

Concernant une éventuelle prolongation de bail, les appelants allèguent que la fin du contrat n'aurait pas de conséquences pénibles pour les intimés et leur famille, ceux-ci étant propriétaires d'une villa de 170 m² avec jardin et comportant trois chambres en France voisine et que leur octroyer une prolongation reviendrait à valider une situation totalement disproportionnée.

- b.** Dans leur réponse du 1^{er} novembre 2013, les locataires concluent, principalement, au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris et, subsidiairement, à leur accorder une prolongation de bail d'une durée de quatre ans.

Les intimés soutiennent que le locataire D_____ occupe toujours le logement avec sa famille, qu'il y a résidé avec ses parents depuis 1965 et l'a toujours occupé

de diverses manières, tant lorsqu'il a vécu parallèlement dans un autre appartement de l'immeuble que lorsqu'il a emménagé ailleurs avec son épouse. Les locataires précisent qu'il a séjourné régulièrement dans l'appartement depuis septembre 2003 et en particulier depuis le décès de son père en décembre 2009, afin de s'occuper de sa mère, puis jusqu'au décès de cette dernière en novembre 2011. Ils expliquent que le logement était trop petit pour accueillir leur famille ainsi que les parents de l'intimé, raison pour laquelle ils ont déménagé. Selon les intimés, D_____ continuait d'y passer quotidiennement l'essentiel de son temps la semaine et d'y dormir, tout comme son fils le plus souvent. Les locataires ajoutent que leurs enfants ont toujours été scolarisés à Genève et que, se référant aux pièces complémentaires produites, le centre des intérêts et la vie sociale de toute la famille demeurait à G_____. Ils relèvent que leurs revenus respectifs sont amenés à diminuer dans quelques années et qu'ils entendent revenir vivre en permanence à G_____ lorsqu'ils n'auront plus les moyens financiers d'assumer une maison en France.

Concernant le motif du congé, les intimés allèguent qu'il n'était manifestement qu'un prétexte, puisque d'autres appartements s'étaient libérés dans l'immeuble depuis le début de la procédure, pour être reloués à des loyers plus élevés. Ils rappellent que D_____ avait été institué co-titulaire du bail avec sa mère par les bailleurs alors même qu'ils savaient qu'il n'occupait l'appartement qu'en fonction de ses disponibilités.

Subsidiairement, les locataires maintiennent leur demande en prolongation du bail de quatre ans au vu des conséquences pénibles du congé pour eux.

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

A_____ et B_____ n'ont pas fait usage de leur droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 21 juin 1983, l'hoirie de I_____, propriétaire d'alors de l'immeuble sis 4, rue F_____ à G_____, a remis à bail à J_____, qui occupait déjà les lieux depuis 1965, un appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage dudit immeuble.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an échéant au 31 mars 1984, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé signifié trois mois à l'avance.

L'appartement était destiné à l'usage d'habitation.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 8'088 fr.

b. Par contrat du 7 juin 1989, l'hoirie de I_____ a remis à bail à J_____ un parking extérieur n° 23 situé dans le "Square H_____" à Genève.

Le loyer annuel de la place de parking a été fixé en dernier lieu à 1'404 fr.

- c.** Le 25 juillet 1990, K_____, épouse du locataire, est devenue co-titulaire du bail.
- d.** Par courriers du 14 octobre 1997, le C_____ (ci-après : la régie) a informé J_____ et K_____ qu'il reprenait la gérance de l'immeuble.
- e.** Le 19 novembre 2005, la régie a communiqué à J_____ et K_____ une hausse des provisions mensuelles pour charges, s'élevant ainsi à 112 fr. dès le 1^{er} juin 2006.
- f.** Par courrier du 23 juin 2008, la régie a fait savoir à J_____ que le bailleur et propriétaire de l'immeuble était désormais l'hoirie de L_____.
- g.** Le 14 octobre 2009, la régie a averti J_____ et K_____ que les bailleurs et nouveaux propriétaires de l'immeuble étaient A_____ et B_____ dès le 1^{er} octobre 2009.
- h.** Par courrier du 14 décembre 2009, K_____ a informé la régie du décès de son époux survenu le 5 décembre 2009 et exprimé le souhait de conserver le bail à son nom.
- i.** Dans sa réponse du 20 janvier 2010, la régie a prié K_____ de lui faire parvenir un courrier, signé par l'ensemble des héritiers de feu son époux, faisant état de leur volonté commune de maintenir les contrats en vigueur à son seul nom.
- j.** Par pli daté du lendemain et cosigné par son fils, K_____ a informé la régie que le seul héritier était leur fils, D_____, qui habitait avec elle en fonction de ses disponibilités et qu'elle souhaitait lui transmettre le bail après son départ.
- k.** Le 29 janvier 2010, la régie a adressé à K_____ et D_____ deux avenants aux contrats de bail portant, respectivement, sur l'appartement de trois pièces et la place de parking n° 23, par lesquels ils devenaient co-titulaires des baux.
- l.** Par courrier du 24 novembre 2011, D_____ a fait part à la régie du décès de sa mère, K_____, survenu le 21 novembre 2011 et indiqué son désir de reprendre le bail à son nom et à celui de son épouse, E_____.
- m.** Dans sa réponse du 13 décembre 2011, la régie a prié D_____ de lui remettre une copie du certificat d'héritier et de confirmer que l'appartement était bien destiné au logement familial.
- n.** Par pli du 16 décembre 2011, D_____ a informé la régie qu'il n'était pas en mesure de remettre un certificat d'héritier compte tenu qu'il était le seul héritier de la défunte, a proposé d'adresser copie du livret de famille et a confirmé que l'appartement serait utilisé comme logement familial, comme par le passé.
- o.** Le 22 décembre 2011, la régie a réitéré sa demande et invité à nouveau D_____ à produire un certificat d'héritier et d'indiquer, le cas échéant, si la succession avait été répudiée.

p. D_____ a signalé à la régie par courrier du 23 décembre 2011 qu'il avait pris contact avec la Justice de paix le 27 novembre 2011 afin d'obtenir un certificat d'héritier et que, sa requête étant restée sans réponse, il leur adressait un nouveau pli le jour même.

q. Le 1^{er} mars 2012, la régie a repris contact avec D_____ pour lui rappeler qu'elle restait dans l'attente de la copie du certificat d'héritier et l'a prié de lui fournir dans les meilleurs délais.

r. En réponse à cette demande, D_____ a fait savoir à la régie le 5 mars 2012 qu'il s'était rendu personnellement chez les notaires en charge de la succession de sa mère en date du 20 janvier 2012 et qu'il restait dans l'attente dudit certificat.

s. Par pli du 15 mars 2012, D_____ a adressé copie à la régie du certificat d'héritier délivré le 12 mars 2012 par M_____, notaire, attestant que K_____ n'avait laissé aucun autre héritier que son fils.

t. Sur requête de la régie, l'Office cantonal de la population a communiqué à cette dernière par courrier du 27 mars 2012 que D_____ et E_____ n'étaient plus domiciliés sur le canton de Genève.

u. Par avis officiels du 26 mars 2012, les bailleurs, par l'intermédiaire de la régie, ont résilié les baux de l'appartement et du parking pour le 31 mars 2013, sans indiquer de motif.

Les courriers recommandés d'accompagnement faisait référence aux divers échanges entre la régie et D_____ dans le cadre du décès de feu sa mère, co-titulaire du bail.

v. Par requête du 26 avril 2012 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'issue de l'audience du 28 août 2012, puis portée devant le Tribunal des baux et loyers le 27 septembre 2012, les locataires ont conclu à la constatation de l'inefficacité des congés notifiés le 26 mars 2012, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans pour les deux objets.

w. Dans leur réponse du 6 décembre 2012, les bailleurs ont conclu à la validation des congés notifiés le 26 mars 2012. Ils ont rappelé la jurisprudence récente du Tribunal fédéral selon laquelle le souhait du propriétaire de récupérer les locaux à la suite du décès du titulaire du bail n'était, sauf circonstances d'abus, pas contraire à la bonne foi et que, en l'espèce, le logement apparaissait n'être qu'un logement de complaisance, les intimés n'étant pas domiciliés dans le canton de Genève au moment de la résiliation. Ils ont ajouté que le logement ne comportait que trois pièces et était trop petit pour une famille de deux adultes et deux enfants adolescents, et ont contesté que D_____ ait résidé dans l'appartement toute sa vie. Au surplus, ils ont rappelé que le congé n'avait pas de conséquences pénibles pour les locataires et leur famille qui bénéficiaient d'un logement en France voisine.

x. Lors de l'audience des débats du 18 janvier 2013, A_____ a déclaré que le congé avait été donné pour non occupation des lieux par les locataires, sur information relayée par la concierge à la régie. Il a maintenu les congés, considérant que la taille du logement était peu appropriée à une famille de quatre personnes.

D_____ a déclaré qu'il était au bénéfice d'une rente invalidité depuis 2005, que son épouse travaillait à 100% pour N_____ et qu'ils avaient acquis en septembre 2003 une maison de 170 m² qui comportait trois chambres en France voisine. Il a précisé que leur fille cadette était scolarisée au Collège de O_____ à Genève et que leur fils aîné recherchait un apprentissage. Depuis septembre 2003, date à laquelle il a emménagé en France avec sa famille, jusqu'au décès de sa mère en novembre 2011, il a expliqué avoir dormi dans l'appartement litigieux en fonction des besoins d'assistance de celle-ci, surtout depuis le décès de son père en décembre 2009. L'appartement ne comportant qu'une seule chambre à coucher, il dormait dans le salon, alors que ses enfants et son épouse dormaient en France et se rendaient à Genève en voiture avec leur fils depuis qu'il avait obtenu son permis de conduire. D_____ a affirmé que sa vie sociale était ancrée à G_____, qu'il s'était domicilié en France car l'appartement était trop petit pour accueillir toute sa famille et qu'il n'avait rétabli son domicile à G_____ qu'en avril 2012 en raison de démarches administratives lui ayant pris du temps suite au décès de sa mère. Il a déclaré qu'il résidait la semaine dans l'appartement et se rendait en France les week-ends et durant les vacances scolaires, alors que son épouse, sa fille et le plus souvent son fils demeuraient en France. Il a précisé qu'il avait quitté l'appartement litigieux à sa majorité, puis s'était installé avec son épouse avec laquelle ils avaient par la suite acquis une maison en France grâce à leur 2^{ème} pilier.

y. Les audiences de débats des 18 mars et 13 mai 2013 ont permis d'entendre huit témoins.

P_____, habitante au rez-de-chaussée de l'immeuble depuis une vingtaine d'années, a déclaré connaître D_____ depuis son adolescence, alors qu'il résidait avec ses parents dans l'appartement, puis qu'il avait déménagé à son mariage dans un appartement plus petit de l'immeuble, puis aux Acacias et enfin en France, où elle l'avait visité à une reprise. Elle a affirmé qu'il avait de tout temps continué de venir manger dans l'appartement avec sa famille chaque jour, pour ne rentrer chez eux que le soir, qu'il y restait du matin au soir du vivant de ses parents et que, depuis le décès de sa mère, il y dormait parfois, tout comme occasionnellement ses enfants.

Q_____, résidente au 3^{ème} étage de l'immeuble depuis 1969, a affirmé que D_____ vivait avec ses parents jusqu'à son emménagement avec sa compagne et qu'il n'avait jamais cessé d'être dans l'appartement jusqu'alors, puisqu'elle entendait du bruit provenant de son appartement. Elle a ajouté qu'il venait régulièrement depuis le décès de son père, afin de s'occuper de sa mère.

R_____, une amie des locataires depuis 2003/2004, a déclaré que ces derniers avaient résidé un temps aux Acacias et vivaient désormais en France, mais que D_____ était resté de tout temps dans l'appartement, notamment lorsque sa mère était malade et qu'il lui arrivait d'y dormir, ce qu'elle lui avait elle-même recommandé.

Un ami de D_____ depuis une trentaine d'années, S_____, a affirmé que celui-ci vivait dans l'appartement depuis sa naissance et qu'il y habitait toujours avec sa famille malgré leur maison en France. Il n'avait jamais dîné chez les époux à G_____.

T_____, physiothérapeute des intimes, a déclaré qu'elle s'était rendue à l'appartement pour traiter les parents de D_____ par le passé, et que celui-ci était présent à chacune de ses visites. Elle a précisé qu'elle le recevait désormais à son cabinet et adressait sa facturation à l'appartement de la rue F_____.

La concierge de l'immeuble depuis cinq ans, U_____, a signalé qu'elle avait l'impression que les intimes étaient plutôt de passage dans l'appartement depuis le décès de K_____, sans pouvoir l'affirmer. Elle a précisé qu'ils n'y dormaient pas souvent selon elle et qu'elle savait qu'ils possédaient une maison en France. Elle a ajouté que les enfants des intimes dormaient dernièrement de temps à autre dans l'appartement et qu'elle croisait les intimes le matin, sans savoir s'ils y avaient dormi.

La gérante de l'immeuble depuis une dizaine d'années, V_____, a déclaré qu'elle avait résilié le bail des intimes sur la base des déclarations de la concierge selon lesquelles leur véhicule était immatriculé en France, où ils étaient effectivement domiciliés selon l'Office cantonal de la population.

W_____, la gérante de l'immeuble depuis 1999 et responsable hiérarchique de V_____, a affirmé que les gérants techniques de la régie avaient été informés par la concierge du fait que le véhicule des intimes était muni de plaques françaises et qu'ils étaient effectivement, après vérifications, domiciliés en France. Elle a précisé que le loyer de l'appartement de G_____ avait un loyer modeste et qu'ils n'y résidaient pas en permanence, sans toutefois le sous-louer.

z. Dans leurs plaidoiries finales écrites, les intimes ont affirmé qu'ils vivaient dans le logement litigieux et produit un chargé de pièces complémentaires à l'appui de leurs déclarations.

Les bailleurs ont, quant à eux, 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'ap-

pel 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; 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). Le dies a quo court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2 En l'espèce, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. [(6'888 fr. + 1'404 fr.) x 3 ans = 24'876 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; LCHAT, 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).

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 Les appelants soutiennent que, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le logement litigieux était réellement sous-occupé par les intimés, lesquels étaient propriétaires d'une villa de 170 m² avec jardin, comportant 3 chambres et sise à quelques kilomètres de Genève. Ils rappellent que le locataire n'a plus d'activité professionnelle et que son épouse travaille proche de leur propriété française. Quant à leurs enfants, ceux-ci vivent, selon les déclarations des intimés, en France et ne se rendent à l'appartement qu'occasionnellement. Selon les appelants, le fait que les intimés reçoivent des factures de physiothérapie à l'appartement de G_____, qu'ils y fassent leurs courses ou que le locataire y ait vécu toute son enfance ne démontre nullement que les intimés occupent de façon réelle et familiale le logement litigieux. Ils ajoutent que la pénurie chronique qui sévit à Genève actuellement rend cette analyse insoutenable et qu'ils ont l'intention d'offrir cet appartement à une jeune famille ou à toute personne en ayant réellement besoin et ne disposant pas d'une villa en France voisine. Ils s'appuient sur les déclarations des intimés pour affirmer que les locataires ne sont que de passage, qu'au moment

de la résiliation les intimés n'étaient plus domiciliés à Genève et que la résiliation reposait sur un motif valable et devra être validée.

Les intimés allèguent quant à eux que D_____ a toujours occupé l'appartement de diverses manières depuis le décès de son père, notamment pour assister sa mère. Ils affirment qu'ils ont emménagé ailleurs avec leur famille, l'appartement étant trop petit, mais que le locataire avait continué d'y séjourner et d'y dormir la semaine, tout comme le plus souvent son fils. Ils produisent diverses pièces complémentaires destinées à démontrer que le centre de leurs intérêts et leur vie sociale sont demeurés à G_____, et que, leurs revenus étant voués à diminuer d'ici quelques années, ils entendaient revenir y vivre en permanence. Selon eux, le motif de la résiliation n'était manifestement qu'un prétexte, puisque d'autres appartements s'étaient libérés dans l'immeuble depuis le début de la procédure pour être reloués à des loyers plus élevés.

2.3 En l'occurrence, la procédure de première instance a permis d'établir que les intimés n'étaient plus domiciliés sur le canton de Genève au moment de la résiliation et qu'ils résidaient principalement avec leurs enfants dans la villa dont ils étaient propriétaires en France voisine. Les bailleurs ont fondé leur résiliation sur les déclarations de la concierge de l'immeuble, selon lesquelles les locataires étaient domiciliés en France, après avoir confirmé ces informations auprès de l'Office cantonal de la population. Ainsi, au moment du congé le 26 mars 2012, les divers témoignages avaient permis d'établir que seul D_____ et, de temps à autre son fils, occupaient l'appartement à temps partiel. En conséquence, les circonstances prévalant au moment du congé constituaient un motif de résiliation valable.

Selon les intimés, les bailleurs veulent en réalité augmenter le loyer de l'appartement. En l'état, rien ne permet de retenir que les appelants cherchent à obtenir un loyer abusif. Les bailleurs affirment vouloir louer l'appartement à une jeune famille ou à toute personne en ayant réellement besoin. A ce stade, il ne peut s'agir que d'une déclaration d'intention, dont rien n'autorise toutefois à mettre en doute le sérieux. Quoi qu'il en soit, l'appartement, sous-occupé par les intimés, sera mis sur le marché et pourra être loué à des personnes désirant s'établir à Genève, ville dans laquelle la situation sur le marché du logement est notoirement difficile. Certes, il s'agit-là d'un aspect social; les appelants n'ont, a priori, pas intérêt à remplacer un locataire occupant seulement l'appartement à temps partiel par plusieurs locataires y séjournant de manière permanente. Mais le fait que les bailleurs, par le congé, poursuivent un but non pas égoïste, mais socialement souhaitable ne saurait avoir pour conséquence que la résiliation soit considérée comme abusive, faute d'intérêt personnel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.2).

Le congé notifié aux locataires ne va pas à l'encontre des buts poursuivis par le législateur. Il ne touche pas au besoin indispensable des intimés au logement et l'on ne discerne en l'état aucun indice de spéculation immobilière. La résiliation

litigieuse ne révèle ainsi aucune disproportion grossière des intérêts en jeu, les intimés étant propriétaires d'un logement approprié, plus adapté à leur situation familiale. Dans ces circonstances, les appelants pouvaient faire usage de leur libre droit de résilier le bail pour le prochain terme contractuel. On ne saurait leur reprocher d'avoir contrevenu aux règles de la bonne foi, notamment en octroyant un délai de résiliation d'une année aux intimés, de sorte que les congés signifiés le 26 mars 2012 pour le 31 mars 2013 sont valables.

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, de sorte que le congé n'est pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

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

- 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 formé par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/890/2013 rendu le 23 août 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8535/2012-5-OSB.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare valable les congés notifiés le 26 mars 2012 pour le 31 mars 2013 par A_____ et B_____, à D_____ et E_____ pour l'appartement de 3 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 4, rue F_____ à G_____, ainsi que pour la place de parking extérieur située dans le "Square H_____ " à G_____.

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; Monsieur Thierry STICHER 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. (cf. consid. 2.2).