



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8606/2011

ACJC/624/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1^{ER} JUIN 2015

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B**_____, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} avril 2014, comparant par Me Nathalie Subilia et Me Thomas Widmer, avocats, rue de la Mairie 35, case postale 6569, 1211 Genève 6, en l'étude desquels ils font élection de domicile,

et

1) **Madame C**_____, domiciliée _____, Rolle (VD),

2) **Madame D**_____, domiciliée _____, Sienne (Italie),

3) **Monsieur E**_____, domicilié _____, Rolle (VD), intimés, représentés tous les trois par CGI CONSEILS, rue de la Rôtisserie 4, 1204 Genève et faisant élection de domicile aux fins des présentes.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/462/2014 du 1^{er} avril 2014, notifié aux parties par pli du 29 avril 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 11 juillet 2011 à A_____ et B_____ pour le 31 décembre 2011, concernant l'appartement de six pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu que la question de l'annulation du congé, au sens de l'article 271a al. 1 let d CO, avait déjà été tranchée négativement dans un précédent jugement sur incident du 24 mai 2012, confirmé par la Cour de justice et le Tribunal fédéral. C_____ avait déclaré, avec constance, qu'elle entendait occuper personnellement l'appartement litigieux; la réalité de ce projet avait été admise par B_____. Le motif du congé était donc réel et n'était pas contraire à la bonne foi.

Aucune prolongation de bail ne devait être accordée aux locataires; les époux A_____ et B_____ n'avaient entrepris aucune démarche pour trouver un nouveau logement alors que le projet de C_____ d'habiter le logement leur était connu depuis le mois de mars 2011. L'aisance de leur situation financière leur permettait en outre de trouver des solutions d'hébergement à brève échéance.

- B. a.** Par acte formé le 30 mai 2014, A_____ et B_____ ont appelé du jugement; ils ont conclu, principalement, à la nullité des avis de résiliation du 11 juillet 2011, à la condamnation des bailleurs aux dépens comprenant une indemnité équitable valant participation à leurs honoraires d'avocat et à leur déboutement. A titre subsidiaire, ils ont conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant le 31 décembre 2015, à la condamnation des bailleurs aux dépens et à leur déboutement.

Ils ont soutenu que le droit d'être entendu de A_____ avait été violé en raison du refus des premiers juges de reporter l'audience de comparution des parties du 5 décembre 2013.

Contrairement à ce que la Cour avait retenu dans son arrêt du 18 mai 2013, le congé du 11 juillet 2011 ne pouvait pas être répété - après le premier congé nul notifié le 17 mars 2011 - dès lors qu'il tombait sous le coup de l'article 271a al. 1 let. e CO.

Le congé du 11 juillet 2011 était contraire à la bonne foi; le motif réel du congé n'était pas le souhait de C_____ d'habiter dans le logement, mais de relouer ce dernier à un loyer plus élevé ou encore de le vendre.

Enfin, les appelants reprochent aux premiers juges de leur avoir dénié, à tort, tout droit à une prolongation de bail.

b. Dans leur réponse à l'appel expédiée le 1^{er} juillet 2014, les intimés ont conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes autres conclusions. Ils ont produit un tirage du recours déposé par les locataires le 3 décembre 2013 au greffe de la Chambre de céans contre l'ordonnance du Tribunal du 29 novembre 2013 refusant le report de l'audience du 5 décembre 2013.

Selon les intimés, B_____ pouvait valablement représenter son époux lors de l'audience du 5 décembre 2013, expliquer la situation financière du couple et donner des indications sur les recherches de relogement effectuées; elle n'avait pas prétendu, lors de son audition, ne pas être en mesure de répondre au Tribunal sur ces points et avait bénéficié de l'assistance de deux avocats; l'audition de A_____ n'aurait rien changé et les avocates des appelants avaient pu poser toute question à C_____ et son fils sur leurs intentions quant à ce logement et les travaux envisagés. Le droit d'être entendu de A_____ n'avait pas été violé. S'agissant de l'annulabilité du congé, fondée sur l'article 271a al. 1 let. d CO, la question avait été tranchée par la Cour dans un arrêt ACJC/_____ du 18 mars 2013; il n'y avait plus lieu d'y revenir.

Le motif du congé était réel et établi; C_____ avait expliqué invariablement qu'elle souhaitait revenir vivre dans l'appartement querellé dans lequel elle était née, elle avait grandi et élevé ses enfants. B_____ avait admis la réalité du motif lors de son audition. Il était normal qu'après quarante ans d'occupation par les locataires, l'intimée souhaitait entreprendre des travaux de rénovation, notamment la création d'un ascenseur desservant directement l'appartement. Le congé n'était donc pas annulable au sens de l'article 271 al. 1 CO.

Sur la question de la prolongation du bail, les intimés ont fait leur l'argumentation du Tribunal; aucune démarche de relogement n'avait été entreprise par les appelants; leur situation financière était très confortable et leur permettait d'assumer un loyer mensuel de l'ordre de 13'000 fr. pour un logement de 7,5 pièces de près de 300 m²; aucune preuve des investissements consentis dans l'appartement n'avait été apportée; C_____ était pour sa part au bénéfice d'une autorisation de construire en force depuis le mois d'août 2012, qui a dû être prolongée dans l'attente de pouvoir entreprendre les travaux.

c. Les appelants ont répliqué le 18 juillet 2014.

Ils ont précisé qu'il était faux de prétendre qu'aucune réponse n'avait été donnée à propos de la location du logement sis au 2^{ème} étage de l'immeuble et disponible à la location. Ils produisaient, à ce propos, divers échanges de correspondances survenus entre les parties directement ou le conseil des intimés, entre le 3 février 2014 et le 9 mai 2014; il en découlait qu'un projet de bail sur ce logement n'avait finalement jamais abouti.

Ils ont persisté, pour le surplus, dans leurs précédentes conclusions.

d. Dans leur duplique du 3 septembre 2014, les intimés ont sollicité que les pièces nouvellement produites en appel soient écartées de la procédure; les échanges étaient, selon eux, survenus de manière délibérée après le délai d'envoi des plaidoiries écrites; des discussions étaient effectivement survenues s'agissant de la conclusion d'un bail sur ce logement qui s'était libéré dans l'immeuble; ces discussions étaient pourtant couvertes par les réserves d'usage et n'avaient de plus pas abouti. Pour ces raisons, ces pièces devaient être écartées. Ils produisaient également un mémo du 3 février 2014 et un courriel du 4 mars échangé entre les conseils.

e. Les parties ont été avisées le 4 septembre 2014 que la cause était gardée à juger.

f. Par courrier du 9 septembre 2014, les appelants se sont exprimés sur la duplique des intimés.

C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

a. Par contrat du 18 décembre 1973, F_____ a sous-loué, en qualité de locataire principal, à A_____, un appartement de six pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, et une cave en dépendant.

Me _____, avocat, a signé le contrat de sous-location pour le compte de F_____.

La sous-location a été conclue pour une durée d'une année, du 1^{er} janvier 1974 au 31 décembre 1974, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation communiquée trois mois à l'avance.

Le sous-loyer a été initialement fixé à 1'400 fr. par mois, charges non comprises, puis à 1'700 fr. par mois, charges non comprises, à partir du 1^{er} janvier 1992.

Il était payable sur le compte bancaire ouvert au nom de F_____ auprès de la banque _____.

b. A_____ s'est installé dans l'appartement avec son épouse, B_____.

c. L'immeuble avait antérieurement appartenu à G_____, père de C_____, elle-même épouse de F_____. Il avait ensuite été vendu à H_____, fondation de famille.

d. F_____ est décédé en 1986. Ses héritiers étaient son épouse, C_____, ainsi que les enfants nés de cette union, E_____ et D_____.

e. En 1995, l'immeuble a été acquis par C_____ et constitué en propriété par étages.

C_____ a conservé la quasi-totalité des lots, notamment celui correspondant à l'appartement litigieux.

f. Par courriers des 19 juin 2003 et 21 mai 2004, A_____ s'est adressé à E_____ pour lui exprimer son accord avec un projet de travaux visant à réunir leur appartement de six pièces avec le studio attenant et donnant accès à l'ascenseur, moyennant la fixation d'un loyer majoré à 3'800 fr.

Aucune réponse n'a été donnée à ces courriers par E_____ ou C_____.

g. Par avis officiels du 17 mars 2011, adressés par plis séparés à chacun des époux, C_____ a résilié le bail pour le 30 juin 2011.

h. Les courriers accompagnant chacun des avis indiquaient ce qui suit : *"Madame C_____ a l'intention d'aller habiter dans l'appartement qu'elle vous loue, raison pour laquelle elle m'a chargé de résilier le contrat de bail qui vous lie."*

i. Les époux A_____ et B_____ ont contesté ce congé par assignation déposée le 15 avril 2011 et introduite auprès du Tribunal des baux et loyers le 15 juillet 2011. Ils concluaient à la constatation de la nullité des avis de résiliation du 17 mars 2011 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

La cause a été enregistrée sous le numéro C/8606/2011.

A l'appui de leurs conclusions, A_____ et B_____ ont fait valoir que, suite au décès de F_____ en 1986, leurs bailleurs étaient désormais les héritiers de ce dernier, soit sa veuve, C_____, et ses deux enfants, E_____ et D_____. C_____ n'avait dès lors pas la légitimation active pour résilier leur bail.

j. Le 11 juillet 2011, C_____, D_____ et E_____ (ci-après : les consorts) ont adressé deux nouveaux avis de résiliation de bail aux époux pour le 31 décembre 2011.

Dans les courriers accompagnant chacun des avis, leur conseil a exposé ce qui suit : *"Comme déjà indiqué par courrier du 17 mars 2011, Madame C_____ a l'intention d'aller habiter dans l'appartement que vous louez. A toutes fins utiles, mes clients vous notifient une nouvelle résiliation de votre bail pour le 31 décembre 2011, subsidiairement à celle du 17 mars 2011 qui est maintenue, au vu des arguments avancés dans votre requête en contestation de congé et subsidiairement en prolongation de bail du 15 avril 2011."*

k. Par requête déposée le 10 août 2011 et introduite auprès du Tribunal des baux et loyers le 2 novembre 2011, les époux A_____ et B_____ ont contesté ce second congé. Ils concluaient à la constatation de la nullité des avis de résiliation

du 11 juillet 2011 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

La cause a été enregistrée sous le numéro C/_____.

A l'appui de leurs conclusions, les époux ont fait valoir que les avis de résiliation du 11 juillet 2011 leur avaient été adressés alors qu'une procédure en rapport avec le bail était pendante et devaient être annulés conformément à l'article 271a al. 1 let. d CO.

En outre, ils ont soulevé, en substance, que le besoin propre de C_____ de récupérer ce logement était contesté. Cette dernière, âgée de 80 ans, vivait avec son fils à Rolle (Vaud) dans une grande villa de famille aujourd'hui propriété de son fils E_____; elle ne pouvait avoir pour réelle intention de s'éloigner de son fils pour rejoindre un appartement au 4^{ème} étage d'un immeuble dépourvu d'accès à l'ascenseur; elle était en outre propriétaire de trois autres logements dans l'immeuble (un au rez, un deuxième au 2^{ème} étage et un troisième au 4^{ème} étage avec un accès à l'ascenseur), le logement au 4^{ème} étage étant inoccupé et celui du 2^{ème} étage ayant fait l'objet d'un congé. Ainsi, la résiliation contestée ne répondait pas à un besoin propre d'habitation de C_____, mais visait comme seul but d'en augmenter substantiellement le loyer. Le congé devait donc être annulé, car il contrevenait aux règles de la bonne foi.

Une pleine prolongation de bail de quatre ans devait, à titre subsidiaire, leur être accordée; ils étaient âgés de 72 ans, vivaient dans le logement depuis 38 ans et avaient entrepris tous les travaux de réfection et d'amélioration. C_____, pour sa part, ne pouvait justifier d'un besoin sérieux, concret, urgent et actuel; habitant à Rolle, son projet d'habiter à Genève était difficilement compréhensible ce d'autant plus qu'un logement au 4^{ème} étage était inoccupé depuis de nombreuses années. Enfin, compte tenu de la pénurie chronique de logements sévissant à Genève, il n'existait pas de logements d'une taille et d'une situation similaire à l'appartement concerné pour un loyer équivalent.

I. Le 11 août 2011, une requête en autorisation de construire a été déposée par C_____ auprès du DCTI. Les travaux projetés dans la demande visaient à réaménager l'appartement de six pièces et le studio se trouvant au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____; afin que l'ascenseur desserve directement l'appartement de six pièces, il convenait de déplacer le studio et de le recréer plus au nord pour qu'il soit adjacent à l'escalier.

En outre, la permutation de l'appartement et du studio entraînait une rénovation des parquets, des corniches, des cheminées et des boiseries d'origine et de l'isolation de certaines zones. Les travaux étaient estimés au coût de 650'000 fr.

Le projet avait été préavisé favorablement par le service LDTR du DCTI en décembre 2010.

L'édifice étant considéré à haute valeur patrimoniale, la sous-Commission monuments et antiquités de la CMNS a également préavisé favorablement les travaux projetés en février 2011.

Une note explicative jointe au dossier d'autorisation indiquait que C_____, en raison de son âge et pour des questions de mobilité, souhaitait s'installer dans l'appartement de six pièces et que celui-ci soit desservi par l'ascenseur, ce qui nécessitait de déplacer le studio qui serait recréé afin de le rendre indépendant.

Etait également jointe une attestation de C_____, datée du 19 mai 2011, confirmant son intention d'occuper le logement de six pièces à titre d'habitation principale.

m. Par réponse du 17 janvier 2012, les bailleurs ont conclu à la validité des congés notifiés le 11 juillet 2011, avec effet au 31 décembre 2011, à l'absence de toute prolongation de bail et au déboulement des locataires.

En substance, ils ont soutenu que le congé subsidiaire du 11 juillet 2011 visait à réparer l'éventuelle nullité ou vice de forme entachant la résiliation du 17 mars 2011; le congé donné par un bailleur qui n'était pas seul bailleur devait être considéré comme nul et pouvait être répété sans tomber sous la protection accordée par l'article 271a al. 1 let. d CO.

C_____ n'avait nullement l'intention de relouer cet appartement plus cher mais souhaitait venir y habiter après avoir entrepris les travaux de rénovation nécessaires, ayant d'ailleurs pris l'engagement d'y vivre dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire sollicitée. Agée de 80 ans et en bonne santé, elle souhaitait vivre en ville pour être plus proche des commerces et autres commodités et retrouver un appartement dans lequel elle était née et avait habité pour y terminer ses jours. Le projet d'agrandir, en 2003, l'appartement en annexant le studio adjacent émanait des époux A_____ et B_____ et n'avait jamais été autorisé par C_____, quand bien même ils proposaient d'acquitter un loyer quasiment deux fois plus élevé. Le congé n'était donc nullement contraire à la bonne foi.

Aucune prolongation de bail ne devait être accordée aux locataires; leur situation financière était aisée, A_____ étant avocat, encore actif; ils avaient certainement économisé en raison du loyer très raisonnable; ils ne démontraient pas avoir entrepris la moindre recherche de relogement. Quant au besoin de C_____, sans être urgentissime, il le deviendrait le jour où l'autorisation de rénover l'appartement serait délivrée.

n. Lors de l'audience de débats du 29 février 2012, le conseil des consorts a déclaré prendre acte du contrat de sous-location du 18 décembre 1973 versé à la

procédure par les époux A_____ et B_____ et que ses clients n'avaient pas en leur possession auparavant, et précisé que ceux-ci n'avaient pas d'acte de partage de la succession.

A_____ a précisé avoir souvenir de s'être rendu dans les locaux de la régie I_____ en juin 2003 pour une matinée de négociation relative au projet d'agrandissement de l'appartement, à laquelle E_____ avait participé. E_____ a précisé pour sa part qu'il avait effectivement assisté à cette séance, mais qu'il ne s'agissait pas de négociations, mais d'une séance pour entendre la proposition des locataires, qui n'avait finalement pas intéressé les bailleurs.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a, d'entente entre les parties, ordonné la jonction des deux causes en contestation de congé sous le numéro C/8606/2011-2-OSB, limité l'instruction aux questions de la validité du premier congé et de l'annulabilité du second au regard de l'article 271a al. 1 let. d CO, et gardé la cause à juger par une décision incidente.

o. Par jugement incident du 24 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté que les époux A_____ et B_____ avaient eu pour bailleur d'abord feu F_____ puis ses héritiers soit C_____, E_____ et D_____. C_____ n'ayant pas la légitimation active pour résilier leur bail, le congé du 17 mars 2011 était nul. Il s'agissait cependant d'un vice de forme. En conséquence, le second congé notifié le 11 juillet 2011 par les héritiers de feu F_____ aux époux A_____ et B_____, alors qu'une procédure en contestation de congé et en prolongation de bail portant sur la résiliation du 17 mars 2011 était pendante, n'était pas annulable en application de l'article 271a al. 1 let. d CO.

p. Par arrêt ACJC/_____ du 18 mars 2013, la Cour de justice a confirmé le jugement du Tribunal.

Elle a retenu, en substance, ce qui suit : *"En l'espèce, les intimés ont notifié le congé querellé aux appelants alors qu'une procédure judiciaire relative à la validité d'un premier congé opposait déjà les appelants à C_____.*

Cette procédure, qui a été jointe avec la présente, a abouti à la constatation que la première résiliation était nulle au motif qu'elle émanait de C_____ seule et non de la totalité des membres de la communauté héréditaire (...) Cette résiliation était donc entachée d'un vice de forme "au sens large" (...) Conformément à la jurisprudence et à la doctrine susvisées, elle n'a donc pas fait naître un délai de protection de trois ans contre les résiliations au sens de l'art. 271a al. 1 let. d CO.

Contrairement à ce que les appelants soutiennent, cette constatation judiciaire de la nullité du premier congé n'est pas fondée sur l'absence de légitimation active de C_____. La procédure n'a en effet pas conduit à un déboutement au fond de la précitée au motif que celle-ci n'était pas la titulaire de la prétention invoquée

en justice par les intimés (...) Les premiers juges se sont en effet bornés à constater d'office la nullité du premier congé. Ce faisant, ils n'ont pas débouté C_____ pour un défaut de légitimation, étant rappelé que la précitée était défenderesse dans le cadre de cette procédure.

En ce sens, le présent cas présente des similitudes avec celui tranché par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 novembre 2002. Le bailleur qui a résilié le bail de son locataire alors qu'il n'avait pas qualité pour ce faire ne succombe pas pour un défaut de légitimation active. Lorsqu'une première procédure se solde par un constat de nullité du congé en raison de l'absence de qualité du bailleur pour notifier celui-ci, le(s) bailleur(s) légitimé(s) à résilier peuvent notifier une nouvelle résiliation sans que cela n'entraîne l'application de l'art. 271a al. 1 let. d CO.

Pareille solution est conforme à la ratio legis de cette disposition qui vise à protéger le locataire d'un bailleur qui souhaite mettre un terme à une procédure désagréable en résiliant le bail.

Il sied également de relever que la procédure durant laquelle le congé querellé a été notifié n'a conduit à aucun examen du fond du litige ou de la validité matérielle de cette résiliation.

Il s'ensuit que le congé du 11 juillet 2011, notifié aux appelants dans l'hypothèse où la première résiliation s'avérerait nulle en raison du fait qu'elle émanait de C_____ seule, ne peut, aux termes de la jurisprudence, pas être annulé en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO (...)"

q. Par arrêt _____ du 10 juillet 2013, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière civile formé par les époux A_____ et B_____ contre la décision de la Cour, un recours immédiat n'étant pas ouvert contre la décision incidente susvisée faute pour les recourants d'avoir démontré que la procédure probatoire en cours serait longue et coûteuse.

r. L'instruction de la cause a été reprise par le Tribunal pour traiter des questions restées en suspens, soit celles de la validité du congé du 11 juillet 2011, respectivement de son annulabilité en raison de sa contrariété aux règles de la bonne foi, et de l'octroi d'une prolongation de bail.

Les parties ont été citées à comparaître le 20 novembre 2013 pour une audience des débats principaux appointée le 5 décembre 2013.

Par courrier du 21 novembre 2013, les conseils des époux A_____ et B_____ ont sollicité le renvoi de l'audience au mois de janvier 2014 en raison de l'absence de A_____ pour un voyage professionnel à l'étranger et ont produit des billets d'avion.

Le 25 novembre 2013, le Tribunal a maintenu l'audience et excusé l'absence de A_____.

Le 27 novembre 2013, les deux conseils des époux A_____ et B_____ ont sollicité un nouveau report de l'audience, motif pris cette fois-ci de leur absence respective en raison de leurs déplacements à l'étranger entre le 29 novembre et le 11 décembre 2013. Des billets d'avion à leurs noms ont également été produits.

Le 29 novembre 2013, le Tribunal a informé les conseils de A_____ du maintien de l'audience.

s. Lors de l'audience des débats principaux du 5 décembre 2013, C_____ et E_____ ont comparu pour le compte des bailleurs; B_____, assistée de deux avocats, a de son côté comparu pour le compte des locataires.

C_____ a confirmé son souhait d'habiter l'appartement après les travaux de réunification avec le studio, qui était actuellement vacant et occupé ponctuellement par son fils. Elle vivait avec son fils, mais n'avait pas particulièrement besoin de son aide et conduisait toujours; elle comptait vivre spécifiquement dans l'appartement du 4^{ème} étage car elle y était née, de même que ses enfants et y avait vécu de nombreuses années, et souhaitait retrouver son indépendance. Elle a également confirmé que le locataire de l'appartement de 7,5 pièces au 2^{ème} étage d'environ 240 m² et au loyer d'environ 4'000 fr. par mois avait résilié son contrat de bail pour le 31 mars 2014; selon une évaluation, ce logement pourrait être reloué environ 13'000 fr. par mois, mais aucune décision n'avait été prise quant à cet objet.

E_____ a précisé que le studio au 4^{ème} étage lui servait de pied-à-terre; il vivait le reste du temps à Rolle, avec sa mère et sa compagne, dans une maison de six ou sept pièces lui appartenant, disposant de deux cuisines, mais d'une seule entrée et d'un salon commun. S'agissant de l'immeuble de la rue _____, l'ascenseur desservait directement les appartements, mais pas celui du 4^{ème} étage, le raccordement aux appartements n'ayant pas été fait. Les portes d'entrée du studio et de l'appartement de six pièces donnaient actuellement sur un palier en haut des escaliers. Le projet de réunion du studio et de l'appartement visait à raccorder l'ascenseur pour permettre un accès au 4^{ème} étage; l'autorisation de construire avait été délivrée le 31 janvier 2012 et publiée dans la Feuille d'avis officielle du 7 février 2012; le recours des époux A_____ et B_____ contre cette décision avait été déclaré irrecevable par décision du 30 août 2012. La durée des travaux était estimée à trois mois, car ils étaient assez légers et se limitaient à raccorder l'ascenseur et à modifier la distribution des pièces intérieures.

Il a également indiqué que l'entretien de l'immeuble était onéreux compte tenu de son âge; il était donc nécessaire de relouer l'appartement du 2^{ème} étage, voire de le vendre, pour couvrir les frais d'entretien de l'immeuble; deux autres appartements

se trouvant dans l'immeuble - et dont ils n'étaient plus propriétaires depuis 1996 - étaient loués pour des montants entre 10'000 fr. et 15'000 fr. par mois; il contestait avoir approché les époux A_____ et B_____ en 1998 pour évoquer un projet de travaux, dont ils avaient eu l'initiative, mais confirmait qu'à cette époque, la vente de l'appartement du 4^{ème} étage avait été envisagée; la vente d'un des étages, notamment le 4^{ème} étage en son entier ainsi que les greniers, avait aussi été envisagée; finalement, les premier et troisième étages avaient été vendus.

B_____ a indiqué qu'elle-même et son mari étaient propriétaires d'un appartement à Château d'Oex, mais ne disposaient pas de biens immobiliers à Genève; ils n'avaient pas entrepris de recherches pour trouver une solution de relogement, mais étaient intéressés à louer l'appartement prochainement libre sis au 2^{ème} étage; leur situation financière leur permettait de payer un loyer de 13'000 fr. par mois; son mari, chargé de trouver un nouveau logement, n'avait rien entrepris, car ils étaient prêts à quitter le 4^{ème} étage pour le 2^{ème} étage. Elle a précisé qu'au départ, elle ne croyait pas les motifs allégués par C_____ à l'appui du congé, mais qu'après l'avoir entendue exposer ses raisons, elle admettait qu'elle voulait revenir y vivre et qu'elle pouvait faire ce qu'elle voulait de son appartement.

A l'issue de l'audience, les parties n'ont pas requis d'actes d'instruction complémentaire et ont sollicité, d'un commun accord, le dépôt de plaidoiries écrites.

t. Dans leurs conclusions du 30 janvier 2014, les locataires ont produit une note technique du service LDTR, tirée du dossier d'autorisation de construire 1_____ portant le coût estimatif des travaux de réunion du studio et de l'appartement à 877'000 fr. Ils en tirent argument pour soutenir que les travaux de transformation à entreprendre ne sont pas "légers", mais conséquents et qu'ils n'ont pour seuls fins que de permettre aux bailleurs de relouer le logement à un loyer largement supérieur au loyer actuel ou pour le vendre.

En effet, le motif allégué à l'appui du congé n'était pas vraisemblable; il n'était pas nécessaire d'investir 887'000 fr. - alors même que E_____ avait relevé la nécessité de relouer le logement du 2^{ème} étage au loyer de 13'000 fr. ou de le vendre pour couvrir les travaux de rénovation de la façade - pour les seuls besoins de C_____; une simple ouverture dans la paroi de l'appartement du 4^{ème} étage aurait suffi à le relier à l'ascenseur. Quant aux déclarations de B_____, elles ne l'engageaient qu'à titre personnel et ne pouvaient lier son mari, dont l'audition avait été refusée. La résiliation de bail du 11 juillet 2011 devait donc être considérée comme nulle et non avenue.

S'agissant de la prolongation de bail, ils ont persisté dans leurs précédentes explications et conclusions, précisant que les purs intérêts économiques du bailleur ne l'emportaient pas sur l'intérêt du locataire.

EN DROIT

1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'article 309 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). Il est précisé qu'il s'agit des dernières conclusions de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308).

En vertu de l'article 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue à l'article 271a al. 1 lit. e CO (ATF 137 III 389; ATF 136 III 19). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.187/2011 du 9 juin 2011 et 4A.189/2011 du 4 juillet 2011).

En l'espèce, le litige porte sur la validité d'un congé ordinaire, dont les appelants demandent l'annulation; ils sollicitent, à titre subsidiaire, la prolongation du bail.

Le loyer annuel de l'appartement litigieux, charges non comprises, s'élève à 20'400 fr. La valeur litigieuse est par conséquent supérieure à 10'000 fr. (20'400 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 69'700 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte, le mémoire d'appel ayant été déposé selon les formes et dans le délai requis.

2. Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux en appel ne sont pris en compte que (a.) s'ils sont invoqués ou produits sans retard et (b.) s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Les pièces nouvellement produites par les appelants à l'appui de leur réplique du 18 juillet 2014 (pièces n^{os} 36 à 40 chargé app.) consistent en divers échanges de correspondances survenus entre les parties directement ou le conseil des intimés, entre le 3 février 2014 et le 9 mai 2014 à propos d'un projet de bail portant sur le logement sis au 2^{ème} étage, qui n'a finalement jamais abouti. Il en va de même des

pièces complémentaires n^{os} 25 et 26 produites dans la duplique des intimés du 3 septembre 2014.

Le Tribunal ayant clos l'administration des preuves à l'issue de l'audience des débats du 5 décembre 2013 et imparti un délai aux parties au 30 janvier 2014 pour déposer leurs plaidoiries écrites, les pièces susvisées, qui sont postérieures à la clôture d'administration des preuves, pouvaient valablement être produites en appel. Elles seront déclarées recevables, étant rappelé que la Cour de céans n'a pas à se prononcer sur les éventuelles violations des règles déontologiques régissant la pratique de la profession d'avocat en matière de production de pièces couvertes par les réserves d'usage. Cela étant, la production d'échanges de courriers couverts par les réserves d'usage étant a priori contraire aux règles de la bonne foi selon l'article 52 CPC, la Cour n'examinera leur valeur probante qu'avec extrême réserve dans la mesure où ces échanges devaient être pertinents pour la résolution du litige.

S'agissant enfin de la pièce n° 24 produite par les intimés à l'appui de leur réponse à l'appel du 1^{er} juillet 2014, il s'agit d'un tirage du recours déposé par les locataires le 3 décembre 2013 au greffe de la Chambre de céans contre l'ordonnance du Tribunal du 29 novembre 2013 refusant le report de l'audience du 5 décembre 2013. Ils en tirent argument pour répondre au grief de violation du droit d'être entendu soulevé par les appelants pour la première fois dans le cadre de leur mémoire d'appel du 30 mai 2014. Il y a donc lieu également d'admettre la recevabilité de cette pièce nouvelle, qui, compte tenu du dépôt du recours le 3 décembre 2013, n'a vraisemblablement pas pu être produite avant la clôture de l'administration des preuves ordonnées par le Tribunal le 5 décembre 2013.

Quant aux écritures des appelants du 9 septembre 2014, bien qu'elles soient sans réelle pertinence pour la résolution du litige, elles seront admises aux débats puisqu'elles ont été adressées immédiatement après l'avis de la Cour de céans du 4 septembre 2014 informant les parties de ce que la cause était gardée à juger.

3. Dans un premier grief, les appelants soutiennent que le droit d'être entendu de A_____ aurait été violé en raison du refus des premiers juges de reporter l'audience de comparution des parties du 5 décembre 2013 à laquelle il n'avait pu se présenter, ni les deux avocats chargés du dossier. Quant aux propos tenus par B_____, ils n'engageraient pas A_____ qui était seul habilité à apporter des précisions sur la situation financière du couple et sur les recherches d'un logement de remplacement.

3.1.

3.1.1 Le droit d'être entendu des personnes parties à une procédure judiciaire est garanti par les articles 53 al. 1 CPC, 29 al. 2 Cst et 6 ch. 1 CEDH.

Il comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148; 127 I 54 consid. 2b, JdT 2004 IV 96).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation - pas particulièrement grave - du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (comparé à celui d'être entendu) à un jugement rapide de la cause (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, JdT 2010 I 255; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2; ACJC/1371/2014 du 10 novembre 2014).

3.1.2 Aux termes des articles 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Cette disposition constitue le volet procédural de l'article 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 et 2 ad art. 152).

Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple, parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, op. cit., n. 8 à 10 ad art. 152; ACJC/293/2014 du 10 mars 2014, consid. 2.2).

Le juge peut ainsi renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7; ACJC/163/2014 du 10 février

2014 consid. 6.1). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.2).

3.2. En l'espèce, il apparaît que le droit d'être entendu des appelants, respectivement celui de A_____, a été respecté.

Tout d'abord, B_____, épouse de A_____, a été en mesure de comparaître personnellement le 5 décembre 2013 et de se prononcer sur la situation financière des époux, ainsi que sur les démarches de relogement entreprises. A ce titre, elle s'est prononcée sur l'existence de biens immobiliers appartenant aux époux, sur leur situation financière leur permettant d'acquitter un loyer mensuel de 13'000 fr. par mois et sur l'absence de recherches de relogement entreprises par son époux dès lors qu'ils pensaient être en mesure de rester dans l'immeuble. Les appelants, par leurs deux conseils qui ont assisté à l'audience, ont également eu la possibilité de questionner les intimés sur le motif du congé et les divers éléments factuels nécessitant un éclaircissement de leur part. Les enjeux de l'audience étaient en outre parfaitement connus des appelants, ce qui résulte expressément des développements faits dans le recours du 3 décembre 2013.

Il était également loisible aux appelants de produire toutes pièces pertinentes le jour de l'audience ou encore à l'appui de leurs plaidoiries écrites du 30 janvier 2014 permettant de déterminer leur situation financière complète et d'établir l'existence d'éventuelles recherches d'un logement de remplacement depuis la notification du congé, ce qu'ils n'ont pas jugé nécessaire de faire. A l'issue de l'audience du 5 décembre 2013, les appelants - dûment représentés par avocats - n'ont sollicité aucun acte d'instruction complémentaire; ils n'ont notamment demandé aucun délai complémentaire pour produire d'éventuelles pièces, ni sollicité une nouvelle audience de comparution de A_____; il ont en outre consenti au dépôt de plaidoiries écrites qui leur donnait une ultime occasion de verser des pièces complémentaires à la procédure, ce qu'ils ont d'ailleurs fait en déposant un chargé de trois pièces le 30 janvier 2014.

Les appelants ne sauraient donc se plaindre de la violation du droit d'être entendu de A_____ dont la comparution n'était pas de nature à modifier l'issue du litige. Ils ne développent d'ailleurs pas leur argumentation sur ce point à l'appui de leur appel et ne démontrent pas en quoi son audition aurait été de nature à influencer le sort de la procédure. Ils ne peuvent non plus valablement soutenir que la déposition de son épouse serait dépourvue de pertinence, alors même qu'elle était intéressée directement par l'issue de la cause, qui porte sur le logement conjugal et dont elle connaissait les enjeux.

Le grief de violation du droit d'être entendu tombe donc à faux.

- 4.** Dans un second grief, les appelants soutiennent que le congé du 11 juillet 2011 ne pouvait pas être répété - après le premier congé nul notifié le 17 mars 2011 - dès

lors qu'il tombait sous le coup de l'article 271a al. 1 let d CO. Faute d'avoir été notifié par la totalité des bailleurs, le congé du 17 mars 2011 avait bien été annulé pour un défaut de légitimation active; il souffrait donc d'un vice matériel et non formel, si bien qu'il ne pouvait être répété dans les trois ans visés à l'article 271a al. 1 let e CO.

4.1. Est revêtu de l'autorité de la chose jugée tout jugement entré en force (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 105 ad art. 59). En cas de jugement préjudiciel ou de jugement partiel, tranchant une partie du litige, le juge est dessaisi dans cette mesure et ne peut revenir sur son prononcé dans son jugement final (BOHNET, op. cit., n. 117 ad art. 59).

4.2. La question de la nullité du congé du 17 mars 2011 et de celle de l'annulabilité du congé du 11 juillet 2011 au regard de l'article 271a al. 1 let. d CO a déjà été tranchée de manière définitive par la Cour, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Les appelants seront donc déboutés de leurs conclusions en annulation du congé fondée sur l'article 271a al. 1 let. d CO.

- 5.** Les appelants soutiennent que le congé du 11 juillet 2011 serait contraire à la bonne foi; le motif réel du congé n'était pas le souhait de C_____ d'habiter dans le logement qui n'était pas vraisemblable, mais de relouer ce dernier à un loyer plus élevé ou encore de le vendre, ce qui ressortait de l'autorisation de construire portant sur la transformation de l'appartement pour un coût de 887'000 fr.

5.1. Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Pour les locaux commerciaux, le délai légal de congé est de six mois (art. 266d CO).

Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties 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).

En cas de pluralité de locataires, la résiliation du bail doit être adressée à l'ensemble d'entre eux, sous peine de nullité (art. 70 CO). Cette résiliation peut être donnée au moyen d'une seule formule officielle portant le nom de tous les colocataires (sauf s'ils sont mariés et que le bail porte sur le logement de la famille) (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chapitre 25, ch. 6.6. et références citées).

Un droit ne peut cependant pas être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'article 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contrevient auxdites règles.

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192).

Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2, publié in SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1, publié in MP 2004, p. 55).

Selon la jurisprudence, la protection de l'article 271 al. 1 CO accordée au locataire 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; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, page 108). 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 "manifeste" au sens de l'article 2 al. 2 CC (ATF 120 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'article 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; ACJC/1186/2014 du 6.10.2014 consid. 4.1.).

5.2. En l'espèce, tant le congé du 17 mars 2011 - finalement déclaré nul - que celui renouvelé le 11 juillet 2011 étaient motivés par le souhait de C_____ d'habiter dans le logement de six pièces occupé par les appelants. Cette dernière a expliqué - sans que les appelants ne le remette en doute - vouloir retrouver son indépendance et s'installer dans le logement du 4^{ème} étage dans lequel elle était née et avait vécu de nombreuses années avec ses enfants.

Le motif du congé n'a pas varié tout au long de la procédure et la volonté de C_____ a été renouvelée dans le cadre des documents déposés à l'appui de la demande d'autorisation de construire portant sur le projet de rénovation de l'appartement de six pièces et le studio se trouvant au 4^{ème} étage. Une note explicative du projet de rénovation précise que pour des raisons de mobilité et en raison de l'âge de C_____, la création d'une desserte directe au logement de six pièces par l'ascenseur nécessitait de permuter le logement querellé avec le studio, qui disposerait d'un accès indépendant par la cage d'escalier. En outre, la volonté d'intégrer le logement, après la rénovation projetée, a fait l'objet d'une attestation signée de la main de C_____ confirmant son engagement d'occuper l'appartement rénové à titre d'habitation principale.

De plus, le projet de rénovation - qui a fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée fin janvier 2012 et entrée en force - tient spécifiquement compte des besoins de C_____ et de la nécessité de lui faciliter l'accès au logement de six pièces par la création d'une desserte directe par l'ascenseur. Ces éléments confortent la réalité du motif invoqué et le projet concret de l'intimée d'intégrer le logement une fois rénové.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le motif allégué apparaît vraisemblable. On ne peut faire grief aux intimés de destiner le logement de six pièces au 2^{ème} étage - libéré dans le courant de la procédure - à la location ou à la vente en vue de couvrir les frais d'entretien de l'immeuble dont on peut légitimement penser qu'ils sont conséquents, l'immeuble étant considéré par les services de l'Etat comme un édifice à haute valeur patrimoniale. De plus, C_____ a porté son choix sur le logement sis au 4^{ème} étage en raison de ses liens affectifs - non contestés - avec cet appartement et qu'il apparaît donc plus conforme à sa volonté de s'installer dans l'appartement des appelants, plutôt qu'au 2^{ème} étage, ce qui ne peut lui être reproché.

S'agissant du projet des intimés de vendre l'appartement, respectivement l'étage complet au 4^{ème} étage, E_____ a confirmé qu'il avait bien existé dans le courant de l'année 2000, mais qu'il s'était concrétisé par la vente des appartements sis aux 1^{er} et 3^{ème} étages. Ces éléments sont donc sans pertinence pour examiner la réalité du congé contesté, notifié douze ans plus tard, seuls les éléments pertinents au moment du congé querellé étant déterminants dans l'examen de sa validité. Ils ne permettent donc pas d'asseoir la thèse des appelants selon laquelle le motif réel du congé serait celui de récupérer le logement en vue de le vendre.

Les intimés soutiennent encore que les coûts importants et la nature de la rénovation ayant fait l'objet de l'autorisation de construire délivrée - chiffrés à 887'000 fr. - n'étaient nullement indispensables pour reloger C_____ ; une simple ouverture de paroi dans le logement aurait permis de le relier à l'ascenseur, sans qu'il soit nécessaire de redistribuer l'ensemble des pièces; de tels travaux ne pouvaient que

traduire la volonté des intimés de relouer le logement à un loyer bien supérieur ou de le vendre.

Ils ne sauraient non plus être suivis sur ce point. Il résulte des documents relatifs au projet de rénovation que l'une des conditions fixée par le DCTI était que, dans le cadre de la permutation du logement de six pièces et du studio, ce dernier soit déplacé et maintenu. Une simple ouverture de paroi dans l'appartement querellé apparaît clairement inadaptée pour que l'ascenseur le desserve directement. Quant aux coûts des travaux, ils n'apparaissent nullement contradictoires avec la volonté de C_____ d'intégrer le logement, ceux-ci n'étant pas exorbitants au vu de la haute valeur patrimoniale de l'immeuble et des surcoûts qui accompagnent nécessairement la rénovation de bâtiments d'époque.

Les intimés ont donc échoué à démontrer que le congé notifié ne serait qu'un prétexte et que la volonté réelle des appelants serait de relouer le logement à un loyer bien plus élevé ou de le vendre. A relever encore qu'un tel motif - dût-il être retenu - ne serait pas en soi contraire aux règles de la bonne foi.

Enfin, il apparaît que la volonté de C_____ de retrouver son indépendance et de quitter la villa qu'elle occupe actuellement dans le canton de Vaud avec son fils est digne de protection. Les enquêtes ont en effet mis en lumière que la villa de Rolle n'avait qu'une entrée commune et un salon commun et que C_____ la partageait avec son fils et sa compagne. On ne voit pas en quoi le besoin d'indépendance exprimé par C_____ serait contraire à la bonne foi, ce d'autant que les appelants n'ont pas allégué que l'état de santé de cette dernière empêcherait ce projet de venir s'installer seule à Genève.

Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, les intentions de C_____ et le motif du congé n'étaient plus remis en cause par B_____. Le fait que A_____ les conteste n'est pas de nature à modifier la conviction de la Cour, eu égard à l'ensemble des considérations rappelées ci-dessus.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré valable le congé ordinaire notifié le 11 juillet 2011, avec effet au 31 décembre 2011.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

6. Dans un ultime grief, les appelants reprochent aux premiers juges de leur avoir dénié, à tort, tout droit à une prolongation de bail. Ils soutiennent que l'âge des locataires, la très longue durée du bail - 41 ans -, la prochaine retraite de A_____, le besoin purement économique des bailleurs à récupérer le logement et l'absence d'un besoin urgent de C_____ habitant depuis de nombreuses années à Rolle, la situation de pénurie de logements chronique à Genève y compris pour les logements dits "haut de gamme", les investissements importants consentis dans le

logement et leurs habitudes ancrées dans le quartier commandaient qu'une prolongation entière de quatre ans leur soit accordée.

6.1. Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6).

Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5).

Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2).

6.2. En l'espèce, la Cour retient que les appelants ont eu connaissance du motif du congé au mois de mars 2011. Depuis cette date, ils n'ont produit aucun titre attestant de la moindre recherche pour se reloger, hormis des discussions infructueuses concernant le logement de six pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble et qui s'est libéré au mois de mars 2014. Cette absence de recherches a été confirmée lors de l'audience du 5 décembre 2013.

Ils n'ont pas non plus produit la moindre pièce permettant de définir leur exacte situation financière. Il découle toutefois des déclarations de B_____ que les appelants sont propriétaires d'un bien immobilier à Château-d'Oex et disposent des moyens financiers suffisants pour acquitter un loyer mensuel de 13'000 fr.

Les locataires sont âgés de 75 ans et peuvent se prévaloir d'une longue occupation du logement depuis près de 41 ans. A_____ déploie toujours son activité d'avocat, mais est proche d'y mettre un terme.

Bien qu'une pénurie sévère frappe le canton de Genève pour les logements de six pièces, il convient de nuancer les effets de cette pénurie pour des objets de standing, dont fait manifestement partie le logement considéré. Cela étant, conformément à ce qui a été retenu par les premiers juges, les revenus des appelants et la catégorie de logements qu'ils visent leur permettent de trouver un nouveau logement à brève échéance.

C_____ est quant à elle âgée de plus de 80 ans; elle loge actuellement dans une villa à Rolle, qu'elle partage avec son fils et la compagne de celui-ci et dont ce dernier est propriétaire. La délivrance de l'autorisation de construire au mois de janvier 2012 - permettant la rénovation de l'appartement et la création d'une desserte par l'ascenseur - rend néanmoins le besoin de C_____ de récupérer le logement urgent, eu égard également à la validité des autorisations de construire dont la durée initiale n'excède pas deux ans et est limitée dans le temps.

Partant, vu l'ensemble des circonstances susvisées, la Cour considère que les appelants devaient être mis au bénéfice d'une prolongation de bail. Compte tenu toutefois des éléments retenus ci-dessus, une prolongation de bail de 3,5 ans sera accordée, échéant le 30 juin 2015, étant relevé que les appelants ont d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de plus de trois ans par le simple écoulement de la procédure.

Le jugement entrepris sera donc réformé sur ce point, les premiers juges ayant refusé à tort la moindre prolongation de bail aux appelants.

7. A teneur de l'article 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC.
8. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1), la valeur litigieuse se monte à 69'700 fr. (20'400 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 69'700 fr.). Elle est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 lit. a LTF), de sorte que la voie du recours en matière civile est ouverte (art. 72 al. 2 LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ et B_____ le 30 mai 2014 contre le jugement JTBL/462/2014 rendu le 1^{er} avril 2014 dans la cause C/8606/2011-2 OSB.

Déclare recevables les pièces nouvellement produites en appel par les parties.

Déclare recevables les écritures déposées par les appelants le 9 septembre 2014.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Accorde à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de 3,5 ans échéant le 30 juin 2015.

Confirme pour le surplus le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. considérant 8 supra).
