

BGer 4A_78/2025 vom 15. Oktober 2025

Bundesgericht, 2025-10-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_78_2025

FR: TF 4A_78/2025 du 15 octobre 2025

IT: TF 4A_78/2025 del 15 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 143 I 310 consid. 2.2) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 26 consid. 2.3). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

Le complètement de l'état de fait ne relève pas de l'arbitraire; un fait non constaté ne peut pas être arbitraire, c'est-à-dire constaté de manière insoutenable. En revanche, si un fait omis est juridiquement pertinent, le recourant peut obtenir qu'il soit constaté s'il démontre

qu'en vertu des règles de la procédure civile, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte et s'il désigne précisément les allégués et les offres de preuves qu'il lui avait présentés, avec référence aux pièces du dossier (ATF 140 III 86 consid. 2).

E. 3.1

Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). L'issue de la procédure devant cette autorité ne suffit pas à elle seule pour admettre la production de faux nova qui auraient déjà sans autre pu être produits en instance cantonale (ATF 143 V 19 consid. 1.2). Il appartient au recourant qui entend se prévaloir de l'admissibilité exceptionnelle de faits nouveaux de démontrer que les conditions en sont remplies (ATF 143 V 19 consid. 1.2).

E. 3.2

En l'occurrence, en annexe à leur recours, les intéressés ont produit un document du 2 mai 2022, antérieur à l'arrêt querellé (et au jugement de première instance), attestant l'hospitalisation de A.A._____. Ils n'indiquent pas en quoi il y aurait lieu d'admettre ce moyen de preuve nouveau, qui aurait déjà pu être déposé devant les instances précédentes. Il est irrecevable.

E. 4

Tout d'abord, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir omis de retenir que dans leur réplique du 18 novembre 2022 déposée auprès du tribunal, ils avaient allégué, pièces à l'appui, que l'actionnaire unique de l'intimée, D.D._____, était propriétaire d'un immeuble contenant plusieurs logements situé à la rue X._____ à Genève, ainsi que d'autres immeubles qui n'avaient pas été identifiés. Ils affirment que cet immeuble est notoirement plus proche du quartier international de la ville que l'appartement litigieux. Ils dénoncent une constatation arbitraire des faits.

Il n'est cependant pas question ici d'une constatation arbitraire des faits, mais d'un fait, soit l'existence d'un immeuble sis à la rue X._____ à Genève appartenant à D.D._____, qui n'aurait pas été constaté par l'autorité cantonale. Cela relève du complètement de l'état de fait. Or, dans le jugement de première instance déjà, il est uniquement retenu que D.D._____ est propriétaire de plusieurs biens immobiliers à Genève, sans qu'il ne soit détaillé que l'un d'eux serait sis à la rue X._____. Les recourants ne prétendent pas, ni ne démontrent, références précises à l'appui, qu'ils auraient demandé un complètement de l'état de fait à cet égard devant la cour cantonale, alors qu'ils leur appartenait de le faire (cf. consid. 2.2

supra). Il n'en sera donc pas tenu compte à ce stade.

E. 5

Ensuite, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, dans sa composante du droit inconditionnel à la réplique (art. 53 al. 1 CPC , 29 al. 2 Cst., et 6 CEDH). Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir déclaré leur réplique spontanée du 22 avril 2024 irrecevable pour cause de tardiveté.

E. 5.1

Le droit à la réplique est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. et l' art. 6 par. 1 CEDH (ATF 138 I 154 consid. 2.3). Le droit d'être entendu, ancré à l' art. 29 al. 2 Cst. , et repris, pour la procédure civile, à l' art. 53 al. 1 CPC , garantit le droit pour une partie à un procès de

prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Ce droit de réplique vaut pour toutes les procédures judiciaires. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1; 139 I 189 consid. 3.2). Le 1er janvier 2025 est entré en vigueur l'art. 53 al. 3 CPC, selon lequel le juge doit impartir aux parties un délai de dix jours au moins pour se déterminer, les parties étant considérées avoir renoncé à le faire passé ce délai. Cette disposition ne s'applique pas aux procédures en cours à son entrée en vigueur le 1er janvier 2025 (art. 407f CPC

a contrario) ni,

a fortiori, à celles dont l'arrêt litigieux a été rendu avant cette date, comme en l'espèce.

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 sur le fond. Cependant, ce droit n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV380 consid. 1.4.1; arrêt 4D_76/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2, non publié in ATF 147 III 440). Il incombe au recourant d'indiquer quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure et en quoi ceux-ci auraient été pertinents (arrêts 4A_641/2023 du 17 septembre 2024 consid. 4.1.2; 4A_30/2021 du 16 juillet 2021 consid. 4.1; 4D_31/2021 du 22 juin 2021 consid. 2.1). À défaut de cette démonstration, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (arrêt précité 4A_641/2023 consid. 4.1.2 et l'arrêt cité).

E. 5.2

Les recourants ne respectent pas les exigences établies par la jurisprudence exposées ci-dessus. Ils n'exposent pas quels moyens ils ont ou auraient développés devant la cour cantonale, dans leur "réplique spontanée" du 22 avril 2024, si cette dernière avait été déclarée recevable. Dès lors, il n'y a pas besoin d'examiner si leur droit à la réplique a été violé. Le grief doit être rejeté.

E. 6

Les recourants reprochent encore aux juges précédents de n'avoir pas vérifié d'eux-mêmes, en adressant un courrier auprès de l'autorité compétente, si le fils de D.D._____ ne disposait effectivement pas d'un permis de conduire, ainsi qu'il l'avait déclaré en audience. Ils invoquent une violation de la maxime inquisitoire sociale prévue à l'art. 247 al. 2 let. a CPC.

E. 6.1

Le présent litige, relevant de la "protection contre les congés", est soumis à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let . c CPC; ATF 150 III 257 consid. 3.2.1). En vertu de l' art. 247 al. 2 let. a CPC , le tribunal doit établir les faits d'office. Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple, qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1).

Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 et les références citées; arrêt 4A_482/2024 du 12 août 2025 consid. 3.1, destiné à la publication).

E. 6.2

Le grief des recourants est de toute évidence mal fondé. Il n'appartenait en aucun cas aux juges précédents de procéder d'eux-mêmes à de quelconques démarches ou investigations. À titre superfétatoire, on peut encore souligner que les recourants ont été représentés par Me Pétroz dès la première instance; les juges, qui s'imposent une retenue lorsque la partie est représentée par un avocat, ne peuvent manifestement pas se voir reprocher une quelconque violation de la maxime inquisitoire sociale dans le cas d'espèce.

E. 7

Les recourants font également grief à la cour cantonale d'avoir retenu que le motif du congé était légitime et, partant, d'avoir admis la validité du congé. Ils soutiennent qu'il s'agit en réalité d'un congé-représailles et dénoncent tant une appréciation arbitraire des preuves qu'une violation des art. 271 et 271a CO .

E. 7.1.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités; arrêt 4A_63/2024 du 17 juin 2024 consid. 3.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêt 4A_63/2024 précité consid. 3.1).

La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1). L' art. 271a CO énumère certains motifs rendant le congé annulable. Tel est le cas lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé

répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêts 4A_88/2024 du 3 mars 2025 consid. 7.1; 4A_426/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.2).

La motivation du congé n'est pas une condition de sa validité et l'absence de motivation ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, même si elle peut constituer un indice du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (cf. art. 266a al. 1 CO, 271 al. 2 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt 4A_63/2024 précité consid. 3.2). Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas, par la suite, sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

E. 7.1.2

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4). Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision prise en dernière instance cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1; 136 III 278 consid. 2.2.1; arrêt 4A_63/2024 précité consid. 3.4).

E. 7.2

En l'espèce, la cour cantonale a constaté que le congé adressé aux recourants le 29 juin 2021, pour la prochaine échéance du contrat de bail, ne donnait pas le motif de résiliation. Faisant suite à la demande en ce sens des recourants du 14 juillet 2021, l'intimée avait répondu le 19 juillet 2021 que la résiliation avait été motivée par le besoin de l'intimée. Priée de préciser ce besoin, cette dernière avait spécifié le 21 juillet 2021 qu'il s'agissait du besoin de son actionnaire. Selon la cour cantonale, l'intimée n'avait ainsi pas tardé à communiquer le motif du congé.

La cour cantonale a considéré que ce motif n'avait en outre jamais varié, puisqu'il avait toujours été question du besoin de l'actionnaire, ledit besoin ayant été ultérieurement précisé par le souhait de l'actionnaire de mettre le logement à disposition d'un membre de sa famille. S'il était vrai que la réponse donnée le 23 juillet 2021 par l'intimée, à savoir que les recourants "n'avaient pas à connaître, à ce stade, l'identité exacte de la personne dont le besoin était invoqué", laissait supposer que les intentions de l'intimée n'étaient pas

entièrement arrêtées sur ce point-là et qu'elle pouvait envisager réserver le bien à l'un ou l'autre des enfants de son actionnaire en fonction de leurs plans d'études, ce fait ne permettait pas encore de conclure que le motif avancé ne serait pas réel, à savoir qu'il ne correspondrait pas à un besoin propre de l'intimée, respectivement de son actionnaire, qu'il serait trop vague ou contraire à la bonne foi. En effet, l'argumentaire développé par l'intimée quant à la proximité de la chose louée avec le logement occupé par D.D. _____ et sa famille était cohérent. Le motif invoqué n'apparaissait pas comme un simple prétexte, puisque les deux enfants de D.D. _____ étaient âgés de 23 et 25 ans, soit un âge auquel on envisageait effectivement de quitter le cocon familial pour gagner en indépendance. Le fait que F.D. _____ ne soit pas titulaire d'un permis de conduire était également pertinent au vu de la proximité de la ligne de tram. Enfin, l'hypothèse d'une future colocation des deux enfants dans l'appartement litigieux, évoquée par G.D. _____ lors de son audition, ne pouvait pas non plus être jugée improbable puisque le logement comportait deux chambres individuelles et deux salles de bains.

La cour cantonale a indiqué, s'agissant des autres immeubles dont l'intimée était propriétaire, qu'ils ne présentaient pas les mêmes caractéristiques que le logement loué, en termes de taille et de localisation. Le fait que D.D. _____ avait acquis certains de ces immeubles dans l'intention de les transmettre un jour à ses enfants n'était quant à lui pas pertinent pour juger du caractère contraire à la bonne foi du congé, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été motivé par le souhait de leur céder la propriété de l'immeuble en question.

Certes, le congé s'inscrivait dans le cadre d'une relation pouvant être qualifiée de houleuse avec les recourants, qui avaient élevé avec succès plusieurs prétentions à l'encontre de leurs bailleurs successifs, toujours représentés par D.D. _____. Cela étant, la seule existence d'un échange peu courtois entre B.A. _____ et D.D. _____ le 2 juin 2021 n'emportait pas la conviction que le congé notifié le 29 juin 2021 aurait été motivé par l'unique but de se débarrasser des recourants. Le fait que des défauts avaient été signalés postérieurement au congé ne changeait rien à cette appréciation. Au contraire, le courrier du 2 juin 2021 ne contenait aucune revendication vis-à-vis de l'intimée. Les recourants n'avaient pas non plus prouvé qu'il existerait un lien de causalité entre les procédures ayant opposé les parties dans le passé (datant de 2004 et 2012) et la résiliation du bail.

S'agissant de l'argument des recourants selon lequel l'intimée entendrait en réalité vendre l'immeuble dans lequel se trouvait le logement litigieux, il ne reposait sur aucun élément tangible. Lors de son audition, D.D. _____ avait décliné l'identité des deux employés de la banque présents lors de la visite du 21 mars 2023 et qui selon lui pouvaient confirmer le but de cette visite. Les recourants n'avaient toutefois pas exigé leur audition et devaient donc se laisser opposer l'absence de preuve contraire sur ce point.

Ainsi, la cour cantonale a indiqué qu'elle n'avait pas acquis la conviction que le motif invoqué à l'appui du congé serait faux ou que la résiliation du bail constituerait un congé-représailles.

E. 7.3

Les recourants soutiennent d'abord que le motif du congé retenu par la cour cantonale, soit un besoin propre, est arbitraire. Ils se prévalent d'une rétention du motif du congé, du fait que ce dernier aurait varié dans le temps, que l'actionnaire D.D. _____ était ou avait été propriétaire d'autres immeubles, et affirment que le motif réel était de se débarrasser d'eux,

après qu'ils avaient fait valoir leurs droits.

Ce faisant, les recourants ne font que proposer leur analyse de la situation, sans démontrer que la cour cantonale aurait procédé à une appréciation arbitraire des preuves. Son raisonnement est détaillé et convaincant. Il n'était en aucun cas critiquable de considérer que l'intimée n'avait pas tardé à communiquer le motif du congé. S'agissant de l'argument des recourants quant à une prétendue rétention du motif du congé, ils se fondent en outre largement sur des faits non constatés, sans demander un complètement de l'état de fait sur ces points. Par ailleurs, les recourants ne parviennent pas à démontrer que la cour cantonale aurait retenu de manière insoutenable que le motif invoqué, soit un besoin propre de l'intimée, respectivement son actionnaire, précisé ultérieurement par la volonté d'y loger l'un de ses enfants, n'avait pas varié. De plus, les recourants ne critiquent pas valablement les considérations de la cour cantonale, selon lesquelles le fait que l'intimée n'avait, lors de la résiliation du bail, pas totalement déterminé à quel enfant de son actionnaire elle envisageait de réserver ce bien, en fonction de leurs futures études, ne permettait pas encore de conclure que le motif avancé ne correspondrait pas à un besoin propre. Cette appréciation n'est quoi qu'il en soit pas indéfendable.

Ensuite, les recourants soutiennent en substance que si le souhait de l'intimée était réellement de réunir les enfants de son actionnaire dans des maisons voisines, il était illogique d'avoir vendu à un tiers l'immeuble voisin 10B et de chercher à vendre le 10A. Ils affirment que ce dernier fait serait notoire, vu l'annonce en ce sens faite sur un site internet immobilier. Il ne s'agit toutefois pas d'un fait notoire (cf. ATF 150 III 209 consid. 2.4; 149 I 91 consid. 3.4; 143 IV 380 consid. 1.2). Ce point n'a en outre pas été constaté par la cour cantonale, sans que les recourants ne demandent un complètement de l'état de fait à cet égard. Ils critiquent encore, en une phrase, le choix de l'intimée d'avoir résilié leur bail, alors qu'ils habitent dans le logement litigieux depuis plus de 30 ans, tout en laissant d'autres locataires dans le bien voisin (10A). Or, il ne ressort pas des faits constatés de quelconques informations sur les occupants du 10A, de sorte que cette critique est, pour ce motif déjà, de toute évidence infondée. Par ailleurs, la vente de l'immeuble 10B à un tiers ne rend pas insoutenable l'appréciation de la cour cantonale.

Enfin, les recourants évoquent la relation conflictuelle entre les parties remontant à de nombreuses années, le fait qu'ils ont obtenu gain de cause dans des procédures antérieures les opposant à l'intimée, et le ton employé par D.D. _____ dans son courriel du 2 juin 2021, pour retenir qu'il s'agissait en réalité d'un congé-représailles. Or, là encore, l'argumentation largement appellatoire des recourants ne démontre pas que la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en retenant que le bail avait été résilié pour un besoin propre, et non en représailles à des prétentions qu'ils avaient formulées en 2004 et 2012 ou à un courrier du recourant du 2 juin 2021.

E. 8

Pour finir, à titre subsidiaire, les recourants soutiennent que le congé serait contraire à la bonne foi car le motif retenu, soit l'intégration du fils de l'actionnaire dans l'appartement litigieux, est futile et constitue une disproportion manifeste des intérêts en présence. Ils dénoncent une violation de l'art. 271 al. 1 CO.

E. 8.1

Tel que relevé plus haut (cf. consid. 7.1.1

supra), lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). La protection conférée par ces dispositions 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). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), soit notamment une disproportion grossière des intérêts en présence, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l' art. 271 al. 1 CO . Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque, notamment, le congé consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2 et les arrêts cités). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2 et les arrêts cités).

E. 8.2

La cour cantonale a retenu que le motif quant à l'intérêt du fils de l'actionnaire de disposer de son propre logement était légitime et non futile. Les recourants invoquaient des désagréments liés à leur santé et à leur âge, mais il n'apparaissait pas que ces inconvénients seraient liés à la résiliation du bail. Elle n'entraînait ainsi pas de conséquences particulièrement pénibles pour les recourants. Dans ces circonstances, le congé ne consacrait pas une disproportion manifeste des intérêts en présence, de sorte que le congé litigieux était valable.

E. 8.3

Les recourants se prévalent d'une telle disproportion manifeste. Ils allèguent qu'ils occupent le logement depuis plus de 30 ans et que la recourante présente un état de santé fragile, raison pour laquelle ses déplacements étaient de plus en plus limités, ce qui expliquait sa dispense à se présenter en audience. Toutefois, l'intérêt du fils de l'actionnaire, âgé de 25 ans au moment de l'arrêt litigieux, à habiter dans son propre logement, à proximité de ses parents, tout en étant proche d'un arrêt de tram étant donné qu'il ne souhaitait pas apprendre à conduire, n'est ni futile ni ridicule, et ne consacre pas une disproportion manifeste des intérêts des parties. Il convient de rappeler que le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question relevant du pouvoir d'appréciation du juge précédent, que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve.

Dès lors qu'on ne se trouve pas en présence d'une disproportion crasse des intérêts des parties, la pesée de ces différents intérêts n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail. À cet égard, la cour cantonale a bien pris en considération la longue durée du bail et l'état de santé des recourants pour leur octroyer une prolongation de bail de quatre ans. Ces considérations ne sont pas critiquables.

E. 9

Devant le Tribunal fédéral, les recourants ont repris leurs conclusions déjà formulées en première instance visant à ce que le loyer annuel net soit réduit à 15'456 fr. à compter du 1er février 2022, avec restitution du trop-perçu de loyer et adaptation de la garantie locative.

Le montant du loyer a été fixé à 17'110 fr. par le tribunal et la cour cantonale a jugé la motivation de l'appel insuffisante sur ce point. Les recourants ne formulent aucun grief ou critique à l'appui de leurs conclusions, de sorte qu'il n'y a pas à entrer en matière.

E. 10

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Les recourants, qui succombent, supporteront solidairement les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse, elle n'a pas droit à des dépens. La requête en dépôt de sûretés qu'elle a formulée se révèle sans objet.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.