

GE_GERICHTE C/23353/2011 vom 6. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23353_2011

FR: GE_GERICHTE C/23353/2011 du 6 juin 2014

IT: GE_GERICHTE C/23353/2011 del 6 giugno 2014

Regeste

BAIL À LOYER; DROIT À LA PREUVE; RÉSILIATION ABUSIVE | CO.271

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 30.03.2015 C/23353/2011

BAIL À LOYER; DROIT À LA PREUVE; RÉSILIATION ABUSIVE | CO.271

C/23353/2011 ACJC/379/2015 du 30.03.2015 sur JTBL/629/2014 (OBL) , CONFIRME

Descripteurs : BAIL À LOYER; DROIT À LA PREUVE; RÉSILIATION ABUSIVE

Normes : CO.271 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE

GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/23353/2011 ACJC/379/2015 ARRÊT DE LA COUR

DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 30 MARS 2015 Entre Monsieur

A_____ et Madame B_____ , domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu

par le Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2014, comparant par Me Etienne Soltermann,

avocat, 16, rue du Roveray, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile, et

Monsieur C_____ , domicilié _____ (USA), intimé, comparant par Me Christophe Gal,

avocat, 7, avenue Krieg, 1208 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins

des présentes. EN FAIT A. Par jugement du 6 juin 2014, expédié pour notification aux

parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable

le congé notifié à A_____ et B_____ pour l'appartement de quatre pièces situé au 3^{ème}

étage de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), a accordé à A_____ et B_____ une

prolongation de quatre ans, échéant au 31 décembre 2015 (ch. 2), a débouté les parties de

toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance,

les premiers juges ont considéré que le besoin du bailleur de s'installer dans l'appartement

litigieux était établi. Sur la question subsidiaire de la prolongation de bail, ils ont estimé que

le besoin du bailleur n'était manifestement pas urgent, alors que A_____ et B_____ , âgés

et de santé fragile, vivent dans l'appartement depuis plus de quarante ans et avaient des

moyens financiers limités. Dès lors, en dépit du peu de recherches qu'ils avaient effectuées,

les premiers juges ont considéré qu'il se justifiait de leur octroyer une prolongation de bail

de quatre ans. B. a. Par acte déposé le 10 juillet 2014 au greffe de la Cour de justice,

A_____ et B_____ (ci-après : les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils

sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent, préalablement, à ce que cinq nouveaux

témoins soient entendus et à titre principal à ce que le congé qui leur a été donné soit

annulé, et, subsidiairement, à ce que le chiffre 2 du dispositif du jugement soit confirmé et

qu'ainsi une prolongation de bail de quatre ans leur soit octroyée. A titre plus subsidiaire, ils

concluent à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour un nouveau jugement, après

audition de témoins supplémentaires. b. Dans sa réponse du 13 août 2014, C_____

(ci-après : l'intimé ou le bailleur) conclut au déboutement des appelants de toutes leurs

conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Il conclut également à ce que des

dépens lui soient octroyés. Il produit trois pièces nouvelles. c. Les appelants ont répliqué en date du 15 septembre 2014, en persistant dans leurs conclusions. d. L'intimé a dupliqué le 8 octobre 2014, en persistant également dans ses conclusions. e. Les parties ont été avisées le 10 octobre 2014 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. En date du 4 avril 1978, la D_____ et A_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de quatre pièces, au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____, qui annulait et remplaçait un précédent bail daté du 12 mai 1972 et portant sur le même objet. b. Le contrat a été conclu pour une durée de six mois, du 1^{er} mars 1978 au 31 août 1978, avec clause de renouvellement tacite de six mois en six mois. Le bail prévoyait un préavis de résiliation de trois mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 4'125 fr. c. Par courrier du 24 novembre 2008 valant avenant au contrat de bail précité, la D_____ (ci-après : D_____), en charge de la gestion de l'immeuble, a informé A_____ et son épouse du transfert de propriété de leur appartement, leurs nouveaux bailleurs étant désormais E_____, C_____ et D_____. d. Par avis de résiliation du 20 septembre 2011, A_____ et B_____ se sont vu résilier le bail de l'appartement par C_____, pour le 31 décembre 2011, au motif que ce dernier entendait revenir s'installer à Genève et occuper l'appartement litigieux. e. Par pli du 3 octobre 2011, les appelants ont requis de C_____ le motif détaillé du congé, ainsi que la production de son titre de propriété relatif à l'appartement concerné. f. Par courrier du 10 octobre 2011, C_____ a indiqué aux appelants qu'il travaillait aux Etats-Unis depuis novembre 2005 pour une société suisse partenaire de F_____. Son permis de travail arrivait à expiration le 20 mai 2012, sans possibilité de renouvellement. Il projetait de revenir vivre à Genève, avec sa fiancée, étant donné qu'il y avait grandi et habité jusqu'à ses 30 ans, et que sa famille et ses amis y vivaient. S'agissant de l'appartement, il était devenu propriétaire en 2008-2009, d'un lot de quatre appartements au travers d'une société avec G_____ et H_____. A la fin de l'année 2010, les propriétaires avaient décidé de dissoudre cette société et de se répartir les appartements. A cet égard, C_____ communiquait l'extrait d'un acte officiel indiquant qu'il avait reçu à titre de partage le feuillet 1_____ à 2_____ de la Commune de _____. g. Par pli du 23 octobre 2011, le locataire et son épouse ont requis de C_____ qu'il leur indique clairement, pièces à l'appui, de quels appartements il était partiellement ou entièrement propriétaire et qu'il spécifie de manière précise à quelle parcelle, à quel feuillet et à quelle fraction de copropriété l'appartement qu'ils occupaient correspondait exactement. h. Par courrier du 8 novembre 2011, C_____ a répondu à A_____ et B_____ qu'il était propriétaire d'un appartement au _____ [sic], plus précisément du lot 3_____ - Feuillet 4_____, sous point n° 5_____, comme cela découlait de l'acte de partage du 9 décembre 2010. Cet acte précisait que D_____, H_____ et C_____ souhaitaient sortir de l'indivision qu'ils formaient et que le feuillet 4_____, correspondant à un appartement situé au 3^{ème} étage, était attribué à C_____, la date d'effet du partage ayant été fixée au 31 décembre 2010. i. Par courrier du 11 novembre 2011, les appelants ont indiqué à leur nouveau bailleur qu'il ne répondait pas à leur question et l'ont prié de fournir des explications plus précises. j. Par requête du 20 octobre 2011, A_____ et B_____ ont contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'affaire a été déclarée non conciliée en date du 18 septembre 2012 et portée devant le Tribunal le 18 octobre 2012. k. Lors de l'audience de débats principaux et de débats d'instruction du 12 décembre 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions. C_____ a confirmé qu'il avait l'intention de revenir vivre à Genève et qu'il avait dès lors besoin de l'appartement pour son usage personnel. Il vivait en _____, où il travaillait depuis huit ans

pour la société I_____, partenaire de J_____. Il y occupait le poste de vice-président, soit business manager, depuis cinq ou six ans. Son départ ne faisait pas suite à un licenciement. Son visa de travail, de type L1, avait été prolongé pour la dernière fois le 3 juillet 2012 et arrivait à échéance en mai 2014. C_____ précisait que ce type de visa bénéficiait d'une durée de sept ans et ne pouvait dès lors être renouvelé. Concernant son courrier du 10 octobre 2011, dans lequel il était mentionné que son visa expirerait le 20 mai 2012 et ne pourrait être renouvelé, C_____ a indiqué qu'il envisageait à l'époque de demander une carte de résidence, ce qui lui avait été refusé fin 2011 ou début 2012, raison pour laquelle il s'était à nouveau tourné vers un visa de type L1. L'unique possibilité qui lui restait alors était de demander à nouveau une carte de résidence. C_____ ne savait pas encore quel emploi il exercerait une fois de retour en Suisse, car son employeur actuel était basé vers _____ et il comptait vivre à Genève, où il avait grandi et où résidaient ses proches. Deux ans plus tôt, son employeur actuel avait envisagé de le muter en Suisse pour reprendre le marché français. Cette éventualité ne s'était pas concrétisée. En effet, aucun poste n'était disponible, ni en Suisse ni en France. Il n'avait pas effectué de démarches pour trouver un emploi à Genève, autre que l'activation de son réseau d'amis. Il n'avait pas répondu à des offres d'emploi ou adressé des offres spontanées à des entreprises. Il était en contact avec J_____. En outre, C_____ souhaitait habiter à Genève et cela ne le dérangeait pas d'y habiter tout en travaillant à _____. Il n'était propriétaire que de l'appartement litigieux. Il ne possédait aucun autre bien immobilier ou part de bien immobilier à Genève ou ailleurs dans le monde, que cela soit en son propre nom ou via des sociétés dans lesquelles il détiendrait une participation. Il n'avait jamais été propriétaire d'actions de D_____ et n'avait jamais été actif dans ladite société. C_____ et sa compagne, de nationalité américaine, avaient l'intention de se marier. Celle-ci était actuellement enceinte. C_____ aurait pu obtenir un permis de séjour aux Etats-Unis s'il l'épousait, mais il n'envisageait pas de le faire pour de tels motifs. Il était en couple depuis six ans et avait fait renouveler son permis de séjour à deux reprises, sans envisager de se marier pour autant. Il avait rédigé quelques unes des attestations que ses amis et sa famille avaient signées, mais pour le reste, ces derniers les avaient faites eux-mêmes. Il avait consulté son avocat pour savoir ce dont ses amis devaient attester. S'agissant de sa propriété sur l'appartement, il pouvait produire des pièces complémentaires démontrant qu'il s'agissait bien du lot 3_____. Les appelants ont indiqué qu'ils habitaient l'appartement litigieux depuis 46 ans. Celui-ci leur avait été mis à disposition dans les années 1963/1964. Ils n'avaient jamais vécu ailleurs, étaient très attachés au quartier, où ils avaient leurs habitudes. B_____ souffrait de surdité et A_____ de problèmes de cœur. Ils ne disposaient pas d'aide à domicile et effectuaient eux-mêmes toutes leurs tâches ménagères. Ils avaient effectué des recherches de solution de relogement dans la Commune du _____, mais sans succès. Ils ne s'étaient pas inscrits auprès des organismes de logements et ne prévoyaient pas de quitter leur logement pour un établissement médicalisé. Un délai au 9 janvier 2014 a été imparté par le Tribunal à C_____ pour qu'il produise les pièces permettant d'établir sa propriété sur l'appartement occupé par A_____ et B_____. l. Par pli du 9 janvier 2014, C_____ a transmis au Tribunal un arrêté rendu le 3 mars 2010 par le Département des constructions et des technologies de l'information l'autorisant à acquérir le lot n° 3_____, à savoir un appartement de quatre pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____, ainsi qu'une réquisition pour le Registre foncier relative à l'immeuble 4_____. En outre, C_____ a produit la décision de l'US DEPARTMENT OF HOMELAND SECURITY du 3 mars 2010 lui refusant une demande de green card. m. Il ressort des témoignages recueillis lors de

l'audience de débats principaux du 6 février 2014 que C_____ revient en Suisse tous les mois ou tous les deux mois pour des périodes de sept à dix jours, et que lors de ces séjours, il loge chez des amis ou chez sa mère. L'une des raisons pour lesquelles il aimerait revenir s'installer à Genève est que sa famille et ses amis lui manquent. A l'exception du témoin K_____, qui a indiqué avoir lui-même rédigé le courrier électronique du 22 septembre 2013, confirmant le désir de C_____ de revenir vivre en Suisse, tous les autres témoins entendus (L_____, M_____, N_____, O_____, P_____ et Q_____ et R_____) ont indiqué avoir signé un courrier-type dont C_____ était l'auteur, étant tous d'accord avec son contenu. C_____ avait emménagé dans un nouvel appartement deux ans auparavant, en Floride. Au surplus, K_____ a indiqué qu'il était le meilleur ami de C_____, qu'il avait connu en 2001 dans un contexte professionnel. Celui-ci était parti vivre aux Etats-Unis dans les années 2004/2005. Ils avaient toutefois gardé un contact fréquent. Ils se voyaient à chaque fois qu'il revenait en Suisse, soit environ une fois par mois. C_____ a été le témoin de mariage et le parrain du deuxième fils de K_____. Lors des séjours de C_____ en Suisse, il était arrivé qu'il loge chez lui. Cela étant, il ne restait pas chez la même personne durant toute la durée de ses séjours. Il travaillait actuellement comme cadre chez I_____, société qui distribuait les produits J_____. Il était un cadre moyen, qui n'avait pas de problèmes d'argent, mais il n'était pas riche non plus. Il projetait de se marier mais aucune date n'avait été arrêtée. Il était actif sur LINKEDIN pour trouver un emploi, mais ne lui avait pas parlé de démarches concrètes. Il ne lui avait pas non plus personnellement demandé de l'aider à trouver un emploi. L_____ a indiqué qu'elle était amie avec C_____ depuis une vingtaine d'années. Ils se voyaient deux à trois fois par an et s'envoyaient des messages. C_____ était en couple, mais elle n'avait jamais parlé avec lui de mariage. S'agissant de ses projets professionnels, il était content de ce qu'il faisait mais était à la recherche en Suisse d'opportunités similaires à ce qu'il faisait aux Etats-Unis. Elle avait rencontré sa compagne lorsqu'elle lui avait rendu visite aux Etats-Unis. Lorsqu'il venait en Suisse, il était seul, sa compagne ayant un travail. Il envisageait de venir en Suisse avec elle. M_____ a indiqué qu'il était ami avec le bailleur depuis plus de trente ans. Ils se voyaient une à deux fois par année et s'envoyaient des courriers électroniques ou se téléphonaient. Avant de partir travailler aux Etats-Unis, C_____ lui avait dit que son but n'était pas de s'y installer définitivement, mais plutôt d'y acquérir une expérience professionnelle. Il entretenait une relation sérieuse avec une compagne américaine depuis longtemps mais il n'avait jamais abordé la question du mariage. S'agissant de ses projets professionnels, il souhaitait travailler pour I_____ en Suisse, voire pour J_____. Il n'était toutefois pas fermé à d'autres opportunités et cela dépendrait des débouchés. Il ne lui avait pas parlé de démarches concrètes entreprises pour trouver du travail en Suisse. C_____ avait une situation socioprofessionnelle normale pour quelqu'un qui avait fait des études et qui travaillait depuis des années. Il n'était pas riche, mais le témoin ne connaissait pas le montant de son salaire. Il ne lui avait jamais parlé de projets professionnels ailleurs qu'en Suisse ou aux Etats-Unis. Il ne lui paraissait pas malheureux quand il était aux Etats-Unis, mais quand il revenait en Suisse, il ressentait clairement le manque de sa famille et de ses amis. N_____ a indiqué être une des meilleures amies de C_____ et le connaître depuis l'université, soit depuis près de quinze ans. Elle le voyait plusieurs fois par année et ils avaient des contacts téléphoniques environ tous les deux mois. Il avait une amie depuis longtemps et avait sous-entendu vouloir l'épouser. Il envisageait d'avoir des enfants. Dans le cadre de ses projets professionnels, il avait des contacts avec la Suisse, la France et les Etats-Unis. Il voulait être davantage en Suisse car en tant que citoyen suisse, il y appréciait

la qualité de vie et était attaché à son pays, sa famille et ses amis. Il ne lui avait pas demandé d'aide pour trouver un emploi en Suisse mais il n'en avait pas besoin car son emploi actuel lui permettait de se réinstaller en Suisse. Il lui avait dit vouloir revenir en Suisse. O _____ a indiqué être une amie du bailleur depuis plus de vingt ans. Elle le voyait chaque fois qu'il venait en Suisse et le reste du temps ils se téléphonaient. A chacune de ses visites à Genève, il logeait chez elle et dormait au salon, mais n'y passait pas l'intégralité de son séjour. Il souhaitait revenir en Suisse car cela faisait plus de dix ans qu'il était parti. Il comptait faire sa vie avec son amie. Il ne lui avait pas parlé de ses projets professionnels. Il lui avait dit qu'il souhaitait revenir vivre en Suisse, mais ne lui avait pas dit où il prévoyait de travailler. P _____ a indiqué être un ami de C _____ depuis douze ans. Il le voyait environ tous les deux mois, soit à chacune de ses venues en Suisse. Le reste du temps, il leur arrivait de se téléphoner, notamment pour organiser ses visites, puisqu'il logeait souvent chez lui, dans son salon. Il projetait de revenir vivre en Suisse. Il avait une amie depuis longtemps, qu'il souhaitait épouser. Il voulait travailler en Suisse, mais le témoin ne connaissait pas plus de détails. Il avait une bonne situation, sans être riche. Q _____, père du bailleur, a indiqué que son fils souhaitait revenir en Suisse depuis quelques années car il n'était pas parti aux Etats-Unis pour y passer sa vie entière. Cela se passait bien avec son amie, mais il n'avait pas parlé d'éventuels projets de mariage ou d'enfants. Il voulait revenir pour retrouver une vie sociale avec sa famille et ses amis. S'agissant de sa situation économique, il se trouvait dans la bonne moyenne. Il ne lui avait pas parlé de l'emploi qu'il comptait occuper s'il revenait en Suisse. R _____, mère de C _____, a indiqué que celui-ci souhaitait revenir en Suisse, mais cela restait vague car il lui fallait un projet concret sur le plan professionnel. Son retour dépendait en grande partie de la signature d'un contrat de travail. Avec son amie, ils attendaient un enfant pour le 24 août 2014. R _____ n'avait par contre pas parlé de mariage avec son fils et ne connaissait pas sa position sur le sujet. Elle ne savait pas s'il avait entrepris des démarches concrètes pour obtenir un emploi en Suisse.

n. Dans le cadre de leurs écritures de première instance, les appelants ont sollicité l'audition de quatre témoins, dont trois domiciliés en Floride. Le Tribunal a refusé d'entrer en matière par ordonnance de preuve du 15 janvier 2014. Les témoins que les appelants souhaitaient faire entendre sont les mêmes que ceux dont l'audition est sollicitée en appel, sous réserve de la compagne de l'intimé. Il s'agissait de leur fils, qui devait notamment être entendu sur l'état de santé de ses parents, leur attachement à l'appartement litigieux et les conséquences pénibles du congé, ainsi que le responsable des ressources humaines de la société employant le bailleur, le président de ladite société et, enfin, l'avocat américain qui s'était occupé des démarches de leur partie adverse liées à son autorisation de séjour sur sol américain.

EN DROIT 1. 1.1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, n o 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2. En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élevait à 4'125 fr. Le loyer actuel et l'acompte de charges ne ressortent pas du dossier. Néanmoins, au vu des considérations qui précèdent, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 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; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2. En l'espèce, la première des trois pièces nouvelles produites par l'intimé est recevable, dans la mesure où il s'agit d'une preuve de son mariage, intervenu le 24 avril 2014, soit postérieurement aux dernières écritures de première instance. Les deux autres pièces nouvelles sont en revanche irrecevables, dans la mesure où il s'agit de courriels émanant de l'intimé et de son épouse, que ceux-ci auraient pu rédiger plus tôt, de manière à ce qu'ils soient produits en première instance. Ils sont de surcroît dénués de valeur probante.

3. Les appelants soutiennent en premier lieu que le Tribunal a violé leur droit à la preuve en refusant d'entendre les quatre témoins dont ils avaient requis l'audition en première instance. Ils requièrent de la Cour de céans qu'elle ordonne l'audition desdits témoins, de même que de la femme de l'intimé, dont ils n'avaient pas sollicité l'audition en première instance.

3.1. En vertu de l'art. 316 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (al. 1), de même qu'elle peut ordonner un deuxième échange d'écritures (al. 2) ou administrer des preuves (al. 3). Lorsque l'affaire est en état d'être jugée à l'issue des échanges d'écritures préalables, la Cour statuera sur pièces (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2. En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a renoncé, par appréciation anticipée des preuves, à entendre les quatre témoins dont les appelants sollicitaient l'audition. En effet, les pièces versées au dossier étaient suffisantes pour que le Tribunal soit informé des démarches entreprises par le bailleur relativement à son autorisation de séjour aux Etats-Unis, sans qu'il ne soit nécessaire d'entendre l'avocat américain qu'il avait mandaté pour ce faire. Quant aux employeurs du bailleur, leur audition ne se justifiait nullement, ce d'autant plus que cela aurait pu mettre l'intimé dans une position des plus inconfortables, s'il ne leur avait pas clairement fait part de son éventuelle intention de donner sa démission. Pour ce qui concerne l'audition du fils des appelants, elle ne pouvait être pertinente que dans le cadre de la question subsidiaire de

la prolongation, sur laquelle les appelants ont obtenu le plein de leurs conclusions en première instance - et qui ne fait pas l'objet de la procédure d'appel, faute d'appel joint du bailleur. Elle est en conséquence sans pertinence à ce stade. Il ne sera donc pas procédé à des mesures d'instruction supplémentaires, étant au reste relevé que l'audition de la compagne de l'intimé aurait pu être sollicitée en première instance, ce que les appelants ont renoncé à faire.

4. 4.1. En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a et 120 II 105 consid. 3). 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. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23.09.2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a et 120 II 31 consid. 4a). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, les motifs doivent être vrais (HIGI, Commentaire zurichois, 4^{ème} éd., 1996, n os 114-121 ad art. 271 CO). Si le bailleur donne des motifs mensongers et que le juge s'en aperçoit, le congé doit en règle générale être annulé (LACHAT, op. cit., p. 732), sous réserve du fait que le véritable motif de résiliation, qui seul entre en considération, soit légitime (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 29 juillet 2006 consid. 2.1.1). Encore faut-il naturellement que ce véritable motif, tu par le bailleur, ne demeure pas inconnu (LACHAT, op. cit., p. 732). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1, 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105 , consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18 mars 2002; Barbey, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il

n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.). L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a p. 33; Higi, 4^{ème} éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO). Dans un arrêt du 6 octobre 2010 (4A_297/2010), le Tribunal fédéral a considéré qu'une disproportion manifeste des intérêts en présence existait entre une locataire âgée de 54 ans et logeant depuis plus de 23 ans dans l'appartement litigieux au moment de la notification du congé, sans emploi, souffrant de problèmes de santé et ayant une vie sociale très restreinte de sorte que son logement représentait presque son unique cadre de vie, et le fils de l'actionnaire majoritaire de la société propriétaire de l'immeuble, qui partageait son temps entre le spacieux appartement de ses parents et celui des parents de sa compagne, qui avait renoncé à emménager dans les deux appartements de l'immeuble qui s'étaient libérés au cours de la procédure au motif qu'ils ne disposaient pas de jardin, contrairement à celui de la locataire susmentionnée, dans lequel son chien de race pourrait s'ébattre. Dans un autre arrêt, du 2 septembre 2010 (4A_300/2010), le Tribunal fédéral a admis une disproportion manifeste des intérêts en présence s'agissant d'un congé donné à un couple de 77 ans, dont l'un des époux souffrait de sérieux problèmes de santé, locataires de leur appartement depuis 36 ans et partageant le logement avec leur fils majeur victime de graves problèmes neurologiques, alors que le motif du congé résidait dans le souhait du propriétaire de revendre le bien libre de tout occupant.

4.2. En l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges, le bailleur a rendu crédible le besoin qu'il fait valoir d'utiliser lui-même l'appartement litigieux. Les appelants n'ont, pour leur part, pas été en mesure de démontrer que ce besoin ne serait qu'un prétexte. Les appelants ont soutenu, dans leurs différentes écritures, que le bailleur aurait menti, en particulier sur les questions liées à son autorisation de séjour aux Etats-Unis. Il ressort du dossier que, dans les premiers échanges de correspondances entre les parties, l'intimé a d'abord affirmé que son visa de type L1 qui arrivait à échéance le 20 mai 2012 ne pouvait être renouvelé, alors que par la suite il a admis que celui-ci pouvait l'être pour une période de deux ans, de manière à atteindre le maximum légal de sept ans. Cette apparente contradiction ne saurait toutefois être considérée comme une preuve de la mauvaise foi du bailleur s'agissant de son intention de réintégrer l'appartement, puisqu'il ne visait par celle-ci qu'à convaincre les appelants d'accepter le congé ou de déménager plus rapidement, en prétextant une situation plus urgente qu'elle ne l'était réellement. Les appelants reprochent également au Tribunal d'avoir retenu les témoignages recueillis, sans prendre en considération le fait que les témoins étaient soit des amis proches, soit des membres de la famille de l'intimé. Ils font par ailleurs grand cas du fait que les attestations des témoins produites par le bailleur avant leur audition avaient été en réalité préparées par celui-ci. Les appelants ne soutiennent toutefois pas que les intéressés se soient rendus coupables de faux témoignages. Rien ne permet d'ailleurs de le penser. On ne saurait déduire un tel fait du seul constat que les témoins se sont vu soumettre des attestations pré-rédigées, ce que le bailleur ou les témoins n'ont d'ailleurs pas cherché à cacher. Il apparaît en effet usuel qu'une partie, qui cherche à établir certains faits précis, fasse signer aux personnes susceptibles d'en attester, des déclarations déjà rédigées, de manière à ce que lesdites personnes puissent savoir sur quel fait leur témoignage est sollicité, tant il est vrai que lesdites personnes peuvent parfaitement solliciter, avant d'y apposer leur signature, une modification du texte qui leur est soumis. De surcroît, dans la présente espèce, chacun des signataires des attestations est venu confirmer les faits pertinents, après avoir été rendu attentif par le Tribunal aux conséquences pénales du faux

témoignage. C'est dès lors de façon tout à fait légitime que le Tribunal a pris en considération les témoignages recueillis lors de l'audience du 6 février 2014. 4.3. Les appelants soutiennent enfin que, même à admettre le motif invoqué à l'appui du congé, celui-ci aurait dû être annulé, en raison de la disproportion manifeste des intérêts en présence. A la lumière des deux cas jurisprudentiels précités, la Cour retiendra que, dans le cas d'espèce, l'intérêt du bailleur à récupérer son logement apparaît certes moins important que celui des appelants à pouvoir en conserver l'usage, mais pas suffisamment pour céder le pas devant celui-ci, en raison d'une disproportion manifeste des intérêts en présence. En effet, le besoin du bailleur ne relève ni du caprice, ni de la spéculation immobilière. Il correspond à un besoin propre, certes non urgent, que fait valoir le propriétaire sur son seul bien immobilier. En cela, son besoin apparaît suffisamment légitime pour que la disproportion des intérêts en présence ne soit pas évidente au point de justifier une annulation du congé. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé. 5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juillet 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/629/2014 rendu le 6 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23353/2011-2-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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.

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