



POUVOIR JUDICIAIRE

C/28702/2017

ACJC/1238/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 14 SEPTEMBRE 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 mars 2020, comparant par Me Jacques ROULET, avocat, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) **Madame B**_____, domiciliée _____, intimée,

2) **Monsieur C**_____, domicilié _____, autre intimé, comparant tous deux par Me O_____ , avocat, _____, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.09.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/221/2020 du 6 mars 2020, reçu par A_____ le 22 avril 2020, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a déclaré efficace le congé notifié le 6 novembre 2017 pour le 31 décembre 2017 au précité concernant la villa individuelle de 8 pièces et garage, sise chemin 1_____ [no.] _____ à D_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui la villa susmentionnée (ch. 2), transmis la cause à l'expiration du délai d'appel contre le jugement à la 7^{ème} Chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ n'avait pas établi que C_____ et B_____ l'auraient faussement maintenu dans l'idée que la villa lui serait vendue. La précitée n'avait pas donné son accord, indispensable, à la vente du bien en cause. Les conditions d'une *culpa in contrahendo* n'étaient ainsi pas réalisées. Les conditions formelles d'une résiliation de bail pour défaut de paiement étaient par ailleurs remplies. L'indemnisation des travaux à plus-value effectués dans la villa n'étant exigible qu'à la fin du contrat, A_____ ne pouvait pas exciper de compensation avec les arriérés de loyer. Le congé était dès lors efficace. Par ailleurs, la résiliation n'était pas contraire aux règles de la bonne foi et aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée à A_____. Ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, son évacuation devait être prononcée.

- B. a.** Par acte expédié le 22 mai 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu, sous suite de dépens, à ce que la Cour constate l'inefficacité du congé, subsidiairement annule ladite résiliation et, plus subsidiairement, lui accorde une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de quatre ans.

Il a reproché au Tribunal une violation de son droit à la preuve et de son droit d'être entendu. Il s'est également plaint d'une constatation manifestement inexacte et incomplète des faits ainsi que de l'arbitraire.

b. Dans leur réponse du 28 mai 2020, C_____ et B_____ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens. Ils ont également requis la condamnation de A_____ à une amende pour téméraire plaideur.

c. Par réplique du 24 juin 2020, A_____ a persisté dans ses conclusions. Il a contesté tout caractère dilatoire de son appel.

d. Par courrier du 26 juin 2020, C_____ et B_____ ont renoncé à exercer leur droit de dupliquer.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 10 juillet 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 18 août 2005, C_____ et sa sœur B_____ (ci-après également : les bailleurs) ont conclu un contrat de bail à loyer avec E_____ portant sur la location d'une villa individuelle de 8 pièces et garage sise chemin 1_____ à D_____.

Le bail a été conclu pour une durée fixe de six mois, du 1^{er} octobre 2005 au 31 mars 2006.

Deux nouveaux baux ont été conclus, chacun pour une durée de six mois, le premier du 1^{er} avril au 30 septembre 2006 et le second du 1^{er} octobre 2006 au 31 mars 2007. Plus aucun contrat écrit n'a été établi depuis lors.

Le loyer mensuel a été fixé, charges non comprises, à 7'200 fr.

b. Dès la conclusion du bail, il a été convenu que la villa serait sous-louée aux mêmes conditions à A_____, lequel s'acquitterait du loyer directement en mains des bailleurs.

c. A compter du 1^{er} juillet 2010, A_____ ne s'est plus régulièrement acquitté du loyer, malgré les nombreuses relances de C_____.

Entre le 1^{er} juillet 2010 et le 31 octobre 2014, il a versé, le 29 avril 2013 60'000 fr., et, le 25 juillet 2013, 90'000 fr.

d. Pendant cette même période, A_____ a fait part à plusieurs reprises aux bailleurs de son souhait d'acquérir la villa. Il a ainsi notamment, par courriel du 21 janvier 2013 à C_____, indiqué qu'en principe un paiement de 50'000 fr. interviendrait la semaine suivante. Il souhaitait s'entretenir avec lui afin d'effectuer un décompte final des montants dus, et des dépenses qu'il avait effectuées. Il lui confirmait son intérêt à l'achat de la maison.

e. En été 2013, un dégât d'eau est survenu dans la villa et C_____ s'est rendu sur place afin d'en constater l'étendue. A_____ lui a transmis, par courriel du 10 juillet 2013, un devis de 2'700 fr. établi par la société F_____ SARL à l'attention du précité.

f. Le 15 octobre 2013, A_____ a soumis à C_____ une autorisation de construire pré-remplie et signée par la société G_____ SA le 15 septembre 2013,

portant sur la création d'un muret et d'un portail. C_____ a signé ladite demande. L'autorisation a été déposée au département compétent le 18 octobre 2013.

g. Depuis une date indéterminée, les parties sont en litige quant aux arriérés de loyer et quant à la prise en charge financière par les bailleurs des travaux entrepris par A_____ dans la villa. Les bailleurs reprochent à A_____ d'avoir réalisé ces travaux sans requérir leur autorisation préalable, ce que celui-ci conteste.

h. Le 13 octobre 2014, un décompte des arriérés de loyer a été établi, portant sur la période du 1^{er} juillet 2010 au 30 octobre 2014. Le loyer total s'élevait à 374'400 fr., plus intérêts de retard de 9'321 fr., soit 383'721 fr., dont à déduire 60'000 fr. et 90'000 fr. versés, portant le solde à 233'721 fr.

i. Le 4 décembre 2014, C_____ et B_____ d'une part, et E_____ et A_____ d'autre part, ont conclu une convention, à teneur de laquelle E_____ reconnaissait, en sa qualité de locataire, devoir un montant de 231'600 fr. fin novembre 2014, à titre d'arriérés de loyer, pour la location de la villa en cause, ce montant ne comprenant pas les frais accessoires, notamment le chauffage et l'eau chaude, dus en sus. E_____ s'est engagé à régler 115'800 fr. à C_____ et B_____ d'ici au 15 décembre 2014, le paiement pouvant être effectué par E_____ et/ou A_____.

A la suite de ce versement, les parties sont convenues de discuter du montant des travaux à charge de B_____ et C_____ et acceptés par eux, à compenser sur le solde dû.

Ledit solde, travaux compensés, devait être versé aux bailleurs d'ici au 19 décembre 2014 au plus tard.

A_____ a déclaré reprendre la dette en qualité de débiteur solidaire.

j. Le 2 février 2015, A_____ a réglé la première tranche de 115'800 fr.

La question du versement de la deuxième tranche de 115'800 fr. a fait l'objet d'un échange de courriels entre les parties entre le 3 février et le 6 mai 2015.

Ainsi, le 3 février 2015, C_____ a sollicité de A_____ le versement du solde en 115'800 fr. et lui a rappelé que les loyers des mois de décembre 2014 et janvier 2015 n'avaient pas été réglés. Il l'a relancé par pli du 11 février 2015.

Par réponse du 12 février 2015, A_____ a transmis à C_____ la copie d'une facture du mois de février 2014 concernant les travaux extraordinaires effectués entre 2010 et 2013, ainsi qu'un devis concernant le changement du tableau électrique. A_____ indiquait par ailleurs qu'il devait encore recevoir une dernière facture de la part de la société H_____ SARL concernant la peinture extérieure de la villa. Il précisait que les factures concernaient seulement les travaux

extraordinaires d'entretien de la villa, à l'exclusion des autres travaux effectués par ses soins, notamment s'agissant du muret ou du portail, ou d'autres travaux à l'intérieur de la maison, lesquels étaient à sa charge et allaient augmenter la valeur du bien. Enfin, il rappelait son intention d'acheter la villa dans le cours de l'année, et restait à disposition pour en discuter après règlement de ses dettes.

Le 24 février 2015, C_____ a sollicité de A_____ qu'il lui fasse parvenir la facture de la société H_____ SARL, ce que A_____ a fait le même jour. Il a indiqué au bailleur qu'après avoir changé trois éléments chauffant, la maison serait "remise à neuf".

Les 31 mars et 6 mai 2015, A_____ a sollicité un décompte des montants dus aux bailleurs et a indiqué être prêt à régler le solde afin que le bail puisse être mis à son nom, dans l'attente de pouvoir discuter avec C_____ de l'achat de la villa.

Par courrier du 19 novembre 2015, les bailleurs ont transmis à A_____ un décompte, en fonction des factures qu'ils avaient reçues de sa part. Le solde dû au 31 décembre 2015 était arrêté à 127'122 fr. 90, soit 115'800 fr. correspondant au solde dû selon la convention du 4 décembre 2014, ainsi que les intérêts y relatifs en 1'484 fr. 90, et 93'600 fr. correspondant aux arriérés de loyer pour la période du 1^{er} décembre 2014 au 31 décembre 2015, ainsi que les intérêts y relatifs en 2'340 fr.

Les bailleurs s'engageaient à prendre à leur charge les travaux effectués par les sociétés I_____ SA en 29'160 fr. et H_____ SARL en 56'942 fr., portant le solde dû par A_____ à 127'122 fr. 90, à verser d'ici au 15 décembre 2015.

Aucun paiement n'est intervenu dans le délai précité.

k. Le 22 juin 2016, les bailleurs ont résilié le contrat de bail de E_____ pour défaut de paiement. Par jugement JTBL/1191/2016 du 13 septembre 2016, le Tribunal a ordonné l'évacuation du précité. Ce jugement est exécutoire.

l. Par courriels des 19 août et 15 septembre 2016, A_____ a indiqué avoir procédé à un versement de 20'000 fr. Il a précisé qu'il compléterait les versements en fin de mois. Il attendait les calculs exacts du montant de l'arriéré de loyer arrêté au 30 septembre 2016. Pour le surplus, il déclarait être prêt à verser un troisième acompte de 30'000 fr. en attendant une rencontre permettant de régler le solde et de mettre le contrat de bail à son nom.

Nonobstant ces indications, aucun versement n'est intervenu en faveur des bailleurs.

m. A la suite du dépôt d'une requête en constatation de droit, le Tribunal des baux et loyers, par jugement JTBL/743/2017 du 21 juillet 2017, a constaté l'existence

d'un contrat de bail à loyer entre C_____ et B_____ d'une part, et A_____ d'autre part. Ce jugement est exécutoire.

n. Par courrier du 4 septembre 2017, A_____ a sollicité des bailleurs le remboursement d'un montant en 453'996 fr. 30 comprenant 2'700 fr. correspondant aux travaux effectués par la société F_____ SARL ensuite du dégât des eaux intervenu en 2013, 10'194 fr. 40 correspondant aux travaux effectués par la société J_____ s'agissant de la pose d'un nouveau tableau électrique, 355'000 fr. correspondant aux travaux effectués s'agissant de la création d'un muret et d'un portail, 29'160 fr. correspondant aux travaux effectués par la société I_____ SA et 56'941 fr. 90 correspondant aux travaux effectués par la société H_____ SARL.

A_____ a réservé ses droits s'agissant des travaux à plus-value effectués dans la villa, dont la valeur devrait être déterminée à l'aide d'une expertise.

o. Par avis comminatoire du 19 septembre 2017, les bailleurs ont mis A_____ en demeure de s'acquitter dans les 30 jours d'un montant en 244'800 fr. correspondant aux arriérés de loyer dus pour la période du 1^{er} décembre 2014 au 30 septembre 2017, et l'ont informé qu'à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, son bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

p. Par courrier du 25 septembre 2017, les bailleurs ont contesté le décompte effectué par A_____ le 4 septembre 2017. Ils ont rappelé n'avoir jamais consenti aux travaux dont il sollicitait désormais le remboursement et avaient uniquement accepté, à bien plaie et *a posteriori*, de prendre en charge certains travaux d'entretien ou de remise en état de la villa, effectués par les sociétés I_____ SA et H_____ SARL et désormais également J_____ pour un montant en 10'194 fr. S'agissant du montant en 2'700 fr. relatif aux travaux effectués suite au dégât d'eau survenu en 2013, il avait été pris en charge par leur assurance.

q. Par pli du 28 septembre 2017, A_____ a excipé de compensation, faisant valoir à l'encontre des bailleurs une créance en 453'996 fr. 30 en remboursement des travaux effectués dans la villa.

r. Par avis de résiliation du bail en cas de demeure du locataire du 6 novembre 2017, le contrat de bail de A_____ a été résilié pour le 31 décembre 2017.

s. Par courrier du 19 janvier 2018, A_____ a transmis aux bailleurs une "expertise" du 29 novembre 2017 s'agissant de la création du muret et du portail. Se fondant sur cette expertise, il a requis le remboursement d'un montant en 268'279 fr., auquel s'ajoutait le remboursement de frais judiciaires et dépens dans le cadre de précédentes procédures en 7'128 fr., ainsi que les montants d'ores et déjà sollicités par courrier du 4 septembre 2017. Partant, le total des montants réclamés s'élevait à 374'403 fr. 30.

Par pli du 15 février 2018, A_____ a transmis aux bailleurs une seconde "expertise" effectuée le 5 janvier 2018, faisant état d'un coût total des travaux entrepris à l'intérieur de la villa, ainsi que sur la parcelle, en 1'200'865 fr. 30, montant qu'il mettait les bailleurs en demeure de lui verser dans un délai de 30 jours.

Le 16 février 2018, les bailleurs ont contesté le contenu des correspondances des 19 janvier et 15 février 2018 de A_____, et rappelé qu'il était en demeure de s'acquitter d'un montant en 280'000 fr. à titre d'arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite des locaux.

t. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et la cause, non conciliée, a été portée devant le Tribunal le 21 mars 2018.

A_____ a principalement conclu à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé du 6 novembre 2017, subsidiairement l'annule, et plus subsidiairement, lui octroie une première prolongation de bail de 4 ans.

Il a allégué, en substance, qu'ensuite de nombreuses discussions intervenues avec les bailleurs, il était convaincu que la villa allait lui être vendue, raison pour laquelle il avait effectué, à ses frais, d'importants travaux d'entretien, d'aménagement et d'embellissement, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la villa. Selon lui, les bailleurs ne l'avaient jamais freiné dans ses démarches, pas plus qu'ils ne lui avaient indiqué qu'ils ne souhaitaient en définitive pas vendre la villa. Or, les bailleurs avaient parfaitement connaissance de l'ampleur des travaux effectués par ses soins, C_____ s'étant rendu à plusieurs reprises sur les différents chantiers entrepris.

A_____ a sollicité l'audition de trois témoins, soit de E_____, s'agissant de l'engagement des bailleurs de lui vendre la villa, de K_____, entrepreneur, concernant l'accord de ces derniers aux travaux effectués, et de L_____, s'agissant du coût des travaux.

u. Par mémoire de réponse du 28 mai 2018, les bailleurs ont principalement conclu à ce que le Tribunal déboute A_____ de toutes ses conclusions, constate la validité du congé du 6 novembre 2017 et constate en conséquence que le contrat de bail de A_____ avait pris fin le 31 décembre 2017. Reconventionnellement, ils ont conclu à ce que le Tribunal constate que A_____ occupait la villa litigieuse sans droit, le condamne à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers les locaux, ordonne en tant que de besoin à la force publique de mettre à exécution le jugement dès son entrée en force, et condamne A_____ à leur verser la somme de 7'200 fr. par mois, dès le 1^{er} janvier 2018 et jusqu'à la date effective de libération des locaux, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2018, à titre d'indemnités pour occupation illicite des locaux.

Par chargé complémentaire du 12 juin 2018, A_____ a produit une expertise datée du 24 février 2014 estimant la valeur de la villa à 1'983'000 fr., ainsi qu'un échange de courriels entre l'épouse du demandeur et la banque M_____ entre les mois de janvier et d'avril 2014, duquel il ressort que le demandeur avait sollicité la tenue d'un rendez-vous sur place afin d'expertiser la villa, et d'établir un descriptif de financement en vue de son acquisition.

v. Lors de l'audience du 15 juin 2018 du Tribunal, à laquelle A_____, excusé, ne s'est pas présenté, les bailleurs ont retiré leur conclusion reconventionnelle en paiement. Par ailleurs, la demande reconventionnelle a été limitée à la question de l'évacuation, à l'exclusion des mesures d'exécution requises.

A_____ a sollicité l'audition de N_____ concernant l'engagement des bailleurs de lui vendre la villa, par liste de témoins déposée le même jour.

Le conseil du locataire s'est déterminé sur les allégués des bailleurs et a conclu au rejet de la demande reconventionnelle. Il a produit une liste de témoins. Les bailleurs se sont opposés à l'audition des témoins sollicités. Pour le surplus, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

Ensuite de l'ouverture des débats principaux, le conseil du locataire a indiqué qu'il ne disposait pas d'autres factures que celles produites, relatives aux montants en 56'941 fr. 90 et 29'160 fr. Pour le surplus, il a indiqué ignorer quel était le montant total des travaux effectués par le locataire, raison pour laquelle ce dernier avait sollicité une expertise. Selon lui, ladite expertise prouvait que les travaux allégués avaient bien été effectués, à défaut de quoi A_____ aurait fait l'objet de poursuites, ce qui n'était pas le cas.

Interrogé par le Tribunal, C_____ a confirmé ne jamais avoir eu l'intention de vendre la villa, bien familial hérité de feu son père, ce qu'il avait expliqué à A_____ dès leur première rencontre. Ainsi et lorsque A_____ lui indiquait par courriels qu'il souhaitait acheter la villa, il n'y répondait pas car il ne le prenait pas au sérieux. Pour lui, il s'agissait d'un des nombreux stratagèmes du locataire afin de le faire patienter eu égard au retard dans le paiement du loyer. C_____ a par ailleurs confirmé ne jamais avoir donné son accord aux travaux effectués par celui-ci. Ce n'était qu'*a posteriori*, dans le cadre de la convention du 4 décembre 2014, qu'il avait accepté de prendre en charge certains travaux qui relevaient de l'entretien ou de la remise en état du bâtiment. S'agissant de l'autorisation de construire signée au mois d'octobre 2013, il avait été mis devant le fait accompli. En effet, une clôture avec une haie, en parfait état, était présente. A_____ avait fait arracher la clôture et la haie, de sorte que C_____ n'avait pas eu d'autre choix que de signer l'autorisation de construire tendant à la construction d'un muret et d'un portail, dans la mesure où il n'y avait plus rien pour protéger la villa. Le locataire lui avait toutefois assuré qu'il prendrait en charge le coût de ces travaux.

S'agissant de l'expertise effectuée en 2014, C_____ a indiqué ne jamais en avoir eu connaissance. Il a expliqué que les montants de 56'941 fr. 90 et 29'160 fr. avaient d'ores et déjà été pris en compte dans la convention du 4 décembre 2014, de même que le montant en 10'194 fr. 40 pour lequel il avait reçu une facture. Enfin, au 31 mai 2018, A_____ avait 42 mois de retard dans le paiement du loyer.

Interrogée par le Tribunal, B_____ a déclaré ne jamais avoir été informée du fait que A_____ souhaitait acheter la villa. Pour elle, il était exclu de la vendre.

w. Par ordonnance de preuve du 20 juin 2018 le Tribunal a considéré que l'appréciation anticipée des preuves au dossier rendait inutiles les mesures probatoires supplémentaires sollicitées par A_____, a clôturé l'administration des preuves et fixé un délai au 4 juillet 2018 pour les plaidoiries finales orales.

Le recours formé en temps utile auprès de la Cour contre ladite ordonnance précitée a été déclaré irrecevable par arrêt ACJC/1718/2018 du 10 décembre 2018, faute de préjudice difficilement réparable.

x. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 4 juillet 2018, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

y. Par jugement JTBL/721/2018 du 31 juillet 2018, le Tribunal, statuant par voie de procédure simplifiée, a déclaré valable le congé notifié le 6 novembre 2017 pour le 31 décembre 2017 à A_____ concernant la villa individuelle de 8 pièces et garage, sise chemin 1_____ [no.] _____ à D_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui la villa susmentionnée (ch. 2), transmis la cause à l'expiration du délai d'appel contre le jugement à la 7^{ème} Chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Par arrêt ACJC/461/2019 du 1^{er} avril 2019, la Cour a annulé le jugement précité, le droit d'être entendu de l'appelant ayant été violé, et a renvoyé la cause au Tribunal pour instruction au sens des considérants et nouvelle décision.

z. Par ordonnance du 26 juin 2019, le Tribunal a ordonné l'interrogatoire de A_____, ainsi que l'audition des témoins E_____ et N_____, l'audition des témoins K_____ et L_____ n'étant en l'état pas nécessaire et ne le devenant que si A_____ établissait la *culpa in contrahendo* des bailleurs afin de chiffrer la valeur des travaux effectués.

z.a. Lors de l'audience qui s'est tenue le 27 septembre 2019, le conseil des bailleurs a produit des extraits du Registre des poursuites concernant A_____ datés des 19 juin 2018 et 26 septembre 2019 mentionnant un nombre important de poursuites, dont notamment un montant de 10'194 fr. 40 en faveur de J_____ SA, ainsi qu'un récapitulatif des sommes dues par A_____ au 27 septembre 2019, de 387'104 fr.

A_____ a déclaré avoir rencontré pour la première fois C_____ en juillet ou août 2005 lorsqu'il cherchait une maison à louer. Dès leur entrée dans la maison en 2005, son épouse et lui avaient expliqué à C_____ que leur but n'était pas de rester locataires à long terme et qu'ils avaient un éventuel intérêt à acheter la maison. Ce dernier leur avait répondu par la négative, en indiquant qu'il n'était pas intéressé pour le moment pour des questions familiales. Vers 2010, A_____ avait voulu entreprendre d'importants travaux dans la villa et avait donc sondé la disponibilité de C_____ à vendre la maison. Celui-ci lui avait répondu "pourquoi pas", lui laissant entendre que ce ne serait pas dans l'immédiat et qu'il devait en parler avec sa famille. Les travaux avaient ensuite avancé, notamment avec la construction de la barrière et du mur extérieur. Vers 2013-2014, alors qu'il devait faire des travaux plus importants, il avait obtenu l'autorisation de C_____ pour ce faire. Ce dernier lui avait dit d'avancer avec les travaux et qu'ils discuteraient de l'achat ensuite. Vers cette époque en 2013, C_____ lui avait dit que si cela ne dépendait que de lui, il vendrait, mais qu'il devait en parler avec sa sœur, qui était également propriétaire. A_____ n'avait eu aucun contact avec cette dernière au sujet de la vente. C_____ ne lui avait jamais dit d'arrêter de faire des travaux, car il ne lui vendrait pas la maison. En réponse à ses courriers électroniques faisant part de son intérêt à acheter la maison, C_____ ne lui avait jamais répondu ni oralement ni par écrit qu'il n'entendait pas la lui vendre. Ils n'avaient pas discuté du prix et A_____ n'avait pas fait d'offre écrite, mais, dans la discussion, C_____ avait laissé entendre un prix de 3'000'000 fr. à 3'200'000 fr. Ne connaissant pas les prix à Genève, A_____ s'était adressé à la banque M_____ pour demander un prêt hypothécaire, laquelle avait mandaté un expert externe, évaluant sa valeur à environ 2'000'000 fr. sans les travaux effectués par A_____. La banque était d'accord de financer le bien à concurrence de 1'900'000 fr. L'épouse de A_____ devait acheter la maison, car sa situation financière lui aurait permis de payer plus que ce montant. Lorsqu'ils avaient avec son épouse été prêts à fixer un rendez-vous pour discuter des détails de la vente, vers septembre-octobre 2014, une fois les travaux terminés, C_____ avait refusé, car il avait changé d'avis. A_____ avait dépensé plus d'un million de francs pour les travaux, dont il n'avait pas gardé les factures, précisant que le fait de pouvoir acheter la maison était une condition pour les effectuer, ce qu'il avait mentionné à C_____. C_____ était au courant de tous les travaux effectués, lesquels l'avaient été sur mesure. En effet, il était venu deux à trois fois par année dans la villa litigieuse et sa mère habitait la maison d'à côté. A_____ a ajouté que la

convention du 4 décembre 2014 ne mentionnait pas l'achat de la maison car elle avait été rédigée par Me O_____.

z.b. E_____, ami de A_____, entendu en qualité de témoin, a expliqué qu'alors qu'il n'était déjà plus partie au contrat de bail, il avait demandé à A_____ pour quelle raison il faisait de tels travaux comme locataire. Ce dernier lui avait répondu s'être entendu avec C_____ sur l'achat de la maison. E_____ n'avait pas le souvenir que l'achat de la maison ait été évoqué lors de la signature de la convention de décembre 2014 et n'avait assisté à aucune discussion entre C_____ et A_____ au sujet de l'acquisition de la villa.

N_____, épouse de A_____, également entendue comme témoin, a déclaré s'être installée dans la maison en même temps que son mari et en avoir fait les choix de rénovation. Son mari et elle-même souhaitaient acheter la maison, laquelle aurait été financée par ce dernier et mise à son nom. Ils avaient discuté de l'achat de la maison avec C_____, qui leur avait répondu "on va voir on va parler du prix". Cette discussion avait eu lieu après qu'ils eurent fait les travaux en bas, peut-être alors qu'ils étaient en train de faire ceux de la barrière, car ils avaient déjà enlevé le parking devant. Elle avait participé à une ou deux discussions relatives à l'achat de la maison avec son mari et C_____, lequel avait dit "ok". Il devait toutefois discuter du prix de vente avec sa sœur. N_____ n'avait jamais parlé avec la sœur de C_____ qu'elle ne connaissait pas. Dans son souvenir, ils parlaient d'un coût de 2'500'000 fr. Elle avait attiré l'attention de C_____ sur le fait que la valeur de la maison était plus élevée en raison des travaux qu'ils avaient effectués et que le prix devait donc être inférieur à celui demandé. Elle avait approché sa banque, M_____, pour leur demander une hypothèque pour un financement. Son mari devait acheter la maison, mais elle devait voir comment financer sa part. Une expertise avait été effectuée par la banque.

z.c. Par ordonnance du 21 novembre 2019, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et a fixé aux parties un délai au 13 décembre 2019 pour le dépôt de leurs plaidoiries écrites, estimant qu'au vu des déclarations des témoins E_____ et N_____, et par appréciation anticipée des preuves, l'audition de K_____ et L_____ n'était pas nécessaire.

z.d. Par écritures du 6 janvier 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions, A_____ se prévalant de la nullité du congé en application de l'art. 266n CO, au motif qu'il est marié et que son épouse habitant également la maison, la résiliation aurait dû lui être notifiée.

C_____ et B_____ ont répliqué le 22 janvier 2020 et ont produit la mise en demeure et l'avis de résiliation du bail adressés à N_____ le 28 septembre 2017, respectivement 6 novembre 2017.

La cause a ensuite été gardée à juger.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 exception, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel, s'élevant à 86'400 fr., la valeur litigieuse est largement atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

Il en va de même de l'écriture responsive des intimés (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que de la réplique de l'appelant (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.3 S'agissant d'une procédure en contestation de congé, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

1.4 La composition de la Cour ayant rendu l'ACJC/461/2019 a été modifiée, le juge assesseur P_____ ayant cessé ses fonctions à la Cour au 31 mai 2020.

2. L'appelant reproche au Tribunal une violation de son droit à la preuve et de son droit d'être entendu ainsi qu'une constatation manifestement inexacte et incomplète des faits.

2.1 En vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOHL, op. cit., p. 243 ss).

A la suite d'une analyse approfondie de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, à l'aide des travaux préparatoires, de l'ancien droit et de la doctrine, le Tribunal fédéral a jugé que la notion de "protection contre les congés" doit être comprise dans une acception large, la règle ayant pour but la protection du locataire, lequel doit bénéficier de la procédure simplifiée - moins formelle et plus rapide (art. 244 ss CPC) - et d'une plus forte implication du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple sans égard à la valeur litigieuse (art. 247 al. 2 let. a CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2).

Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 *ibid.*). Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production de pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner des preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 *ibid.*).

2.2 Garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la

décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2). La garantie constitutionnelle n'empêche toutefois pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 140 I 285 consid. 6.3.1). L'art. 53 al. 1 CPC concrétise dans la procédure civile la garantie fondamentale ancrée à l'art. 29 al. 2 Cst., mais ne contient pas une protection plus étendue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_101/2017 du 14 décembre 2017 consid. 4.3).

La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de l'art. 53 al. 1 CPC qui consacre au niveau légal, pour le domaine d'application du CPC, la garantie constitutionnelle minimale prévue par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 5A_789/2016 du 9 octobre 2018 consid. 2.1; 5A_710/2016 du 2 mars 2017 consid. 3.1; 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.1.1; 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3).

Pour les prétentions fondées sur le droit civil fédéral, le droit de faire administrer des preuves suppose que le fait à prouver soit pertinent (art. 150 al. 1 CPC), que ce fait ne soit pas déjà prouvé, que le moyen de preuve proposé soit adéquat et nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée régulièrement selon les formes et délais prescrits par la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2, 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (arrêts du Tribunal fédéral 5A_789/2016 précité consid. 3.1; 4A_159/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 2.1; 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3).

Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 124 I 208 consid. 4a, SJ 1999 I 89; 136 I 229 consid. 5.3, JdT 2011 I 58). Le Tribunal fédéral est toutefois strict dans les cas où le tribunal ignore, sans aucune motivation, les réquisitions de preuve formulées à temps et selon les formes prescrites (arrêt du Tribunal fédéral 5A_487/2009 du 12 octobre 2009 consid. 3.3.1). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins implicitement en ressortir les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a, JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5P.322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, n. p. in ATF 128 III 4 et réf. consid. 3.5). Le fait

que le Tribunal ne s'est prononcé ni expressément, ni implicitement sur les réquisitions tendant à l'interrogatoire des parties et l'audition de témoins peut constituer une violation du droit à la preuve (ATF 114 II 289 consid. 2b, JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5A_304/2014 du 13 octobre 2014 consid. 3.3 - 3.5).

2.3 Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découle de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, non réalisés en l'espèce, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves.

Le droit à la preuve n'interdit pas au juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis d'acquérir une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des moyens de preuve qui lui sont encore proposés, il a la certitude que ceux-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 138 III 374 consid. 4.3.1 et 4.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_228/2012 consid. 2.3 et 5A_906/2012 du 18 avril 2013 consid. 5.1.2).

Dans la mesure où le tribunal peut déjà se forger son opinion sur la base des preuves administrées, son refus d'administrer encore d'autres preuves requises ne viole pas la maxime inquisitoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_265/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2.2; 5A_813/2013 du 12 mai 2014 consid. 4.3).

2.4 Selon l'art. 169 CPC, le témoignage n'est admis que sur des faits dont le témoin a une perception directe.

Le témoignage par "entendu dire" n'a pas de force probante (VOGEL/SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8^{ème} éd. Berne 2006, n. 126, p. 280; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3^{ème} éd. Zurich 1979, n. 2, p. 338), ce à plus forte raison lorsqu'il émane de personnes qui relatent les propos de la partie qui a la charge de la preuve (arrêts du Tribunal fédéral 4P_48/2006 du 22 mai 2006 consid. 3.1; 4P_160/2005 du 17 octobre 2005 consid. 4.3).

2.5 Une expertise privée n'a pas la même valeur qu'une expertise judiciaire (ATF 125 V 351 consid. 3c). La jurisprudence ne lui reconnaît en principe pas de force probante particulière; elle doit être considérée comme de simples allégations d'une partie (ATF 132 III 83 consid. 3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4D_71/2013 du 26 février 2014 consid. 2.5).

S'il est convoqué comme témoin, l'expert privé, qui se prononce sur son rapport, ne saurait conférer, par ses déclarations orales, une valeur de preuve aux allégations contenues dans celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_373/2015 du 26 janvier 2016 consid. 3.4.3).

2.6 En l'espèce, le Tribunal a procédé à l'audition de deux des quatre témoins proposés par l'appelant. Il a retenu, par appréciation anticipée des preuves, que

l'audition des témoins K_____ et L_____ n'était pas nécessaire. S'agissant du premier nommé, le fait qu'il ait pu voir le bailleur à plusieurs reprises dans la villa n'est pas de nature à modifier l'issue du litige, comme cela sera développé ci-après.

Par ailleurs, les conclusions auxquelles est parvenu l'expert privé L_____ sont sujettes à caution, dans la mesure où il n'a participé à aucune discussion entre l'appelant et le bailleur, ni n'a été témoin des alléguées déclarations faites par ce dernier à l'appelant. Il s'ensuit que le témoin n'a fait que retranscrire des faits relatés par l'appelant, sans en avoir une perception directe. De plus, il s'agit d'une expertise privée, donc la force probante est limitée.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que le Tribunal n'a pas procédé à l'audition desdits témoins. Il n'a ainsi ni violé le droit à la preuve de l'appelant, ni son droit d'être entendu.

Enfin, la Cour ne discerne aucune constatation manifestement inexacte et incomplète des faits. En effet, la conclusion figurant dans l'expertise privée n'est qu'une allégation de partie, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un fait établi. Il en va de même de la présence, à une ou plusieurs reprises, du bailleur, dans la villa en cause, dès lors que ce fait n'est pas de nature à asseoir une responsabilité fondée sur la confiance, ni une indemnisation fondée sur la responsabilité aquilienne.

2.7 Les griefs de l'appelant se révèlent ainsi infondés.

- 3.** L'appelant soutient que la décision du Tribunal serait arbitraire en tant qu'elle retient que les parties n'ont pas sérieusement discuté de la vente, respectivement de l'achat de la villa, et qu'aucune négociation sérieuse n'a été entreprise à cet égard.

3.1 Toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 9 al. 2 Cst.

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 142 II 369 consid. 4.3; 141 III 564 consid. 4.1 et les références; 140 III 16 consid. 2.1; 140 III 157 consid. 2.1; 139 III 334 consid. 3.2.5; arrêts du Tribunal fédéral 5A_58/2017 du 7 avril 2017 consid. 2.1; 5A_895/2016 du 12 avril 2017 consid. 2).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références; 137 III 226 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_829/2016 du 15 février 2017 consid. 2.2.1).

3.2 En l'espèce, la volonté de l'intimé de vendre la villa en cause n'est corroborée par aucun élément du dossier. En effet, le témoin E_____ a déclaré devant le Tribunal ne pas avoir le souvenir que l'achat de la maison par l'appelant ait été évoqué lors de la signature de la convention en décembre 2014. Il n'avait par ailleurs assisté à aucune discussion entre l'appelant et l'intimé au sujet de l'acquisition du bien immobilier. Les déclarations de l'épouse de l'appelant sont par ailleurs sujettes à caution, compte tenu de ses liens intimes la liant au précité. Il apparaît de plus curieux que l'appelant, qui soutient que l'intimé lui aurait donné son accord à l'achat de la villa, n'ait pas, après l'allégué de changement d'opinion de l'intimé vers septembre-octobre 2014, fait mentionner, dans la convention conclue à peine deux mois plus tard, en décembre 2014, l'engagement du précité de vendre le bien en cause.

Il résulte en outre tant des déclarations de l'appelant que de l'intimé qu'une potentielle vente de la villa était subordonnée à l'accord de l'intimée. L'appelant a en effet lui-même exposé, le 27 septembre 2019, que l'intimé devait discuter avec sa sœur, copropriétaire du bien immobilier, d'une telle vente et qu'il n'avait eu aucun contact avec cette dernière. Il n'est pour le surplus pas allégué que l'intimée aurait été contactée à cet effet et qu'elle aurait donné son accord à la vente de la villa.

Il est sans incidence que l'appelant ait fait part à réitérées reprises de son souhait d'acquérir la villa, oralement et par courriels, sans qu'aucune suite n'y ait été donnée par les intimés.

Par ailleurs, et comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, au vu du montant considérable de l'arriéré de loyer accumulé au fil des années, le fait que les intimés aient été au courant des investissements effectués dans la villa n'est pas non plus suffisant pour retenir que des pourparlers sérieux aient été entrepris par les parties, ce d'autant plus que les alléguées discussions concernant la vente ont eu lieu après qu'un certain nombre de travaux avaient été conduits. Le fait que l'appelant ait décidé, seul, de faire expertiser la villa en 2014 et de solliciter d'une banque l'établissement d'un descriptif de financement ne suffit pas à corroborer ses allégations, les versions de l'appelant et de son épouse étant en outre contradictoires sur la question de savoir lequel des deux procéderait à l'achat de la villa, ce qui met en doute le sérieux des discussions à cet égard. L'appelant a

également confirmé qu'aucun prix de vente n'a été évoqué par les parties, élément essentiel s'agissant de l'achat d'un bien immobilier, et qu'il n'avait pas adressé d'offre écrite à l'intimé.

Enfin, la promesse de vente d'un bien immobilier doit être passée en la forme authentique (cf. consid. 4.4), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il s'ensuit que le Tribunal a correctement constaté les faits et que sa décision n'est pas arbitraire sur ce point, ni même inexacte.

3.3 Les griefs de l'appelant se révèlent ainsi infondés.

- 4.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir nié l'existence d'une *culpa in contrahendo* et de ne pas avoir admis une violation de l'art. 41 CO.

4.1 Selon l'art. 41 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer.

4.2 En matière de responsabilité aquilienne, il appartient au lésé de prouver que l'auteur a enfreint une norme de comportement destinée à protéger le premier contre le type de dommage qu'il subit (ATF 133 III 323 consid. 5.1; 123 II 577 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010; WERRO, Commentaire romand, Code des Obligations I, n. 58 ad art. 41 CO).

4.3 La responsabilité résultant d'une *culpa in contrahendo* (responsabilité pré-contractuelle), repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi. L'ouverture des pourparlers crée déjà une relation juridique entre interlocuteurs et leur impose des devoirs réciproques (ATF 121 III 350 consid. 6c; 116 II 695 consid. 3; 105 II 75 consid. 2a et les arrêts cités). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette optique (ATF 140 III 200 consid. 5.2; 77 II 135 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_71/2019 du 8 octobre 2019 consid. 3.1; 4A_229/2014 du 19 septembre 2014 consid. 4.1). Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_55/2019 du 4 septembre 2019 consid. 2.2.1; 4A_71/2019 du 8 octobre 2019 consid. 3.1; 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 consid. 4.1.1 et les arrêts cités publié in JdT 2012 II 259).

La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat

envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_71/2019 déjà cité, *ibidem*; 4A_55/2019 déjà cité consid. 2.2.1; 4A_229/2014 déjà cité consid. 4.1; 4C_373/2002 du 18 mars 2003 consid. 4.1).

Si chaque partie a, en principe, le droit de rompre les pourparlers sans être obligée d'en donner les raisons, une *culpa in contrahendo* sera toutefois retenue, dans certaines circonstances spéciales, si la partie qui rompt les négociations a violé les obligations sus-exposées et a, par son comportement, créé pour l'autre une situation de confiance qui mérite d'être protégée. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas dans le fait d'avoir rompu les pourparlers, mais d'avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou de n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Il n'est pas nécessaire que la partie ait fait preuve d'astuce au cours de pourparlers; il suffit que son attitude ait été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence (ATF 140 III 200 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 4C_152/2001 du 29 octobre 2001 consid. 3a, in SJ 2002 I 164 et 4A_615/2010 déjà cité consid. 4.1.1 et les arrêts cités). Ainsi, le Tribunal fédéral a admis qu'une banque engageait sa responsabilité précontractuelle pour avoir laissé une succursale négocier un contrat jusqu'au texte définitif pendant des mois, comme si ladite entité était compétente pour conclure - ce qui n'était pas le cas -, la convention n'étant finalement pas signée sur refus du siège principal (ATF 105 II 75, cité in arrêt du Tribunal fédéral 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2014 du 19 septembre 2014 consid. 4.1).

Ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une *culpa in contrahendo* sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls (arrêts du Tribunal fédéral 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 4.2.1; 4C_247/2005 du 17 novembre 2005 consid. 3.1, in JdT 2006 I 163).

Si la partie prétendument lésée connaissait ou aurait dû connaître la réalité (elle savait ou aurait dû savoir que les négociations n'allaient de toute façon pas aboutir) (cf. art. 2 al. 1 CC), il est d'emblée exclu de lui reconnaître une confiance légitime (dans le fait que le contrat serait conclu) et, partant, la responsabilité précontractuelle de l'autre partie n'entre pas en ligne de compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_313/2019 précité, *ibidem*; KUONEN, La responsabilité précontractuelle, 2007, n. 1438 s. p. 429 et les références citées; CARRON, Les devoirs d'avis..., Journées suisses du droit de la construction, 2019 p. 119).

Lorsque le contrat en vue est soumis à des exigences de forme, une *culpa in contrahendo* pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties

d'un engagement. Les parties ont un devoir accru d'envisager la possibilité d'un échec jusqu'à la conclusion du contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_313/2019 du précité consid. 4.2.2; 4A_615/2010 précité consid. 4.1 et les auteurs cités).

L'échec des négociations n'entraînera donc en principe pas de responsabilité, sauf si des éléments particuliers tels qu'un accord oral ou écrit ont nourri la confiance légitime que le contrat serait certainement conclu. Il est en effet contraire aux règles de la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser in extremis, sans raison, de le traduire dans la forme requise. La partie qui refuse de traduire dans la forme légale l'accord auquel elle est parvenue avec son partenaire engage sa responsabilité autant qu'elle pouvait prévoir le dommage causé à celui-ci (ATF 140 III 200 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_229/2014 déjà cité consid. 4.1; 4A_615/2010 déjà cité consid. 4.1 et les auteurs cités).

L'accord entre les parties (qui permet, le cas échéant, de fonder la *culpa in contrahendo* même lorsqu'une exigence de forme est prévue) est valable lorsque les parties se sont mises d'accord (manifestation réciproque et concordante de leur volonté) sur tous les points essentiels du contrat (art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO). Cela n'est pas le cas si les parties négocient un contrat visant à constituer un droit de superficie (qui nécessite la forme authentique) et qu'elles ne se sont pas encore mises d'accord sur la durée de ce droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C_152/2001 déjà cité consid. 3b).

La responsabilité fondée sur la confiance, y compris la responsabilité consécutive à une *culpa in contrahendo*, revêt un caractère subsidiaire et n'entre éventuellement en considération que si le lésé ne peut invoquer aucune responsabilité contractuelle (ATF 131 III 377 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_407/2018 du 5 février 2019 consid. 6).

4.4 Les promesses de vente et les pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO).

4.5 Dans le présent cas, et comme retenu sous consid. 3.2, l'appelant a échoué à démontrer que des discussions seraient intervenues en vue de la vente par les intimés de la villa litigieuse. En tout état, et en l'absence d'évocation d'un prix de vente, élément essentiel à la conclusion d'un contrat de vente, l'appelant n'a pas non plus prouvé que les parties se seraient mises d'accord sur tous les points essentiels du contrat. Ces constatations scellent l'issue du litige sur ce point, l'appelant n'ayant pas établi une *culpa in contrahendo* des intimés. Faute de chef de responsabilité ou de prétention contractuelle, il ne peut prétendre à la réparation du dommage qui s'en serait suivi et ne dispose ainsi pas d'une créance à l'encontre des intimés qu'il pourrait opposer en compensation.

5. L'appelant reproche aux premiers juges une violation des art. 120 et 257d CO.

5.1 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Le courrier du bailleur doit clairement mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de calendrier impayés), d'autre part. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Enfin, le courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. Le locataire doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner d'office si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire était assorti d'une menace de résiliation de bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues par la loi (ACJC/1303/2008 du 3 novembre 2008 et réf. citées).

En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

5.2 La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédence soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 p. 626), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédence

existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-créance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (cf. JEANDIN, in Commentaire romand, 2^{ème} éd. 2012, n. 18 s. ad art. 120 CO; AEPLI, Commentaire zurichois, 3^{ème} éd. 1991, n. 148 ad art. 120 CO; ZELLWEGE-GUTKNECHT, Commentaire bernois, 2012, n. 329 ss ad art. 120 CO).

Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance, et partant instruire sur ce point. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait cependant prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais en cas de défaut de paiement du loyer. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

5.3 En l'espèce, l'appelant n'a pas contesté le montant de la dette. Il excipe toutefois de compensation, se fondant sur une créance fondée sur la *culpa in contrahendo*. Toutefois, et comme retenu ci-avant, l'appelant ne dispose d'aucune créance à cet égard envers les intimés.

Ce grief sera dès lors rejeté.

6. L'appelant soutient que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi.

6.1 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai

comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1).

L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2).

6.2 Le locataire qui procède à l'exécution de travaux de réparation de la chose louée peut obtenir le remboursement des frais y relatifs, s'il a obtenu l'accord du bailleur (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 825 et 826).

En vertu de l'art. 260a al. 3 CO, si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value.

6.3 Dans le présent cas, les arriérés de loyer perdurent depuis 2010, soit depuis plus de dix ans. A la suite de l'accord intervenu entre les parties en décembre 2014, formalisé par convention, le montant de la dette a été arrêté à 231'600 fr. à fin novembre 2014. Seul un montant de 115'800 fr. a été versé par l'appelant le 2 février 2015. Après acceptation par les intimés de participer aux travaux effectués par l'appelant, à raison de 86'102 fr., le solde dû par ce dernier s'élevait, à fin novembre 2015, à 12'122 fr. 90. L'appelant a réglé 20'000 fr. et n'a pas honoré son engagement de payer en sus une somme de 30'000 fr.

Lors de la mise en demeure du 19 septembre 2017, le montant de l'arriéré de loyer était de 244'800 fr., montant non contesté par l'appelant. Aucun versement n'étant intervenu dans le délai comminatoire, le contrat a été résilié. On ne voit pas à quelles obligations les intimés tenteraient d'échapper, en procédant à la résiliation.

6.4 Le congé n'est ainsi pas contraire aux règles de la bonne foi; le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

7. L'appelant sollicite plus subsidiairement l'octroi d'une prolongation de bail. Il ne motive toutefois pas cette conclusion. En tout état, aucune prolongation ne peut être accordée en cas de résiliation fondée sur le défaut de paiement (art. 272a al. 1 let. a CO).
8. L'appel se révèle par conséquent entièrement infondé, de sorte que le jugement sera intégralement confirmé.
9. Les intimés sollicitent le prononcé d'une amende pour téméraire plaideur.

9.1 A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui use de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. ou plus.

A été considéré comme téméraire plaideur celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 128 CPC).

9.2 En l'espèce, le droit de l'appelant de former appel pour obtenir une décision en sa faveur concernant la violation de son droit à la preuve et de son droit d'être entendu, ainsi que concernant l'inefficacité du congé ne peut être considéré comme téméraire.

Il n'y a donc pas lieu d'infliger à l'appelant une amende pour téméraire plaideur.

- 10.** 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). Les intimés seront ainsi déboutés de leurs conclusions sur ce point.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/221/2020 rendu le 6 mars 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28702/2017.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Nicolas DAUDIN et Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile, aux conditions de l'art. 93 LTF.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.