

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_570/2008

Arrêt du 19 mai 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, présidente, Corboz et Kolly.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
A. _____,
B. _____,
C. _____,
recourants, tous trois représentés par Me Dominique Burger,

contre

H.X. _____ et F.X. _____,
intimés, représentés par Me Christophe A. Gal.

Objet
bail à loyer; congé,

recours contre l'arrêt de la Chambre d'appel en
matière de baux et loyers du canton de Genève du 3 novembre 2008.

Faits:

A.
Par contrat des 9 et 27 janvier 1997, Z. _____ a remis à bail à H.X. _____ et F.X. _____ (ci-après: les locataires), un appartement de cinq pièces au cinquième étage d'un immeuble sis quai V. _____ à Genève. Conclu pour une durée d'une année du 1er février 1997 au 31 janvier 1998, le contrat se renouvelait ensuite tacitement, sauf congé donné avec un préavis de trois mois pour la fin d'un mois, à l'exception du mois de décembre. Le 16 juin 1997, A. _____, C. _____ et B. _____ (ci-après: les bailleurs) ont acquis la propriété de l'immeuble. A l'occasion d'une majoration de loyer au 1er mars 2002, une nouvelle échéance de bail a été fixée au 28 février 2007, selon avis du 18 janvier 2002. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 29'976 fr. (soit un loyer mensuel de 2'498 fr.) dès le 1er mars 2005, les provisions pour charges étant de 1'620 fr. par an (soit 135 fr. par mois).

Le 4 mai 2005, les locataires ont présenté une demande de location pour un appartement de sept pièces et demie au troisième étage d'un immeuble sis avenue W. _____ à Genève. Ils ont indiqué comme motifs que leur appartement était trop petit et que leurs deux enfants avaient besoin de chambres plus grandes. Le 15 mai 2005, ils ont conclu pour cet appartement un contrat de bail de cinq ans, prenant effet au 1er juin 2005 avec échéance au 31 mai 2010, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Le loyer initial, charges non comprises, a été fixé à 36'000 fr. par an (soit 3'000 fr. par mois).

Le 8 juin 2005, les locataires ont sous-loué, à compter du 15 juin 2005, l'appartement du quai V. _____ à H.Y. _____ et F.Y. _____ (ci-après: les sous-locataires). Le bail a été conclu pour une durée d'un an, huit mois et quinze jours, avec échéance au 28 février 2007. Il était ensuite renouvelable tacitement d'année en année. Le loyer mensuel a été convenu au même montant (soit 2'498 fr.) que celui du bail principal. Aux provisions pour charges de 1'620 fr. par an (soit 135 fr. par mois) a été ajoutée une somme de 120 fr. par an (soit 10 fr. par mois) sous une rubrique "électricité". Les sous-locataires se sont engagés à fournir une garantie de 7'929 fr. correspondant à trois mois de loyer et de charges (soit 2'498 fr. + 135 fr. + 10 fr. = 2'643 fr. x 3).

Par courrier daté du 10 juin 2005 et remis à la Poste le 13 juin 2005, les locataires ont informé les bailleurs qu'ils entendaient sous-louer l'appartement du quai V. _____ et ont sollicité leur "accord de principe" à la sous-location. Ils ont joint en annexe une copie du contrat de sous-location, accompagnée de la formule officielle d'avis de fixation de loyer, ainsi que des copies des dernières fiches de salaire des sous-locataires et des attestations de l'office des poursuites les concernant. Par lettre du 16 juin 2005, les bailleurs ont requis des locataires qu'ils leur indiquent la période pour laquelle ils souhaitaient obtenir l'autorisation de sous-louer ainsi que le motif de la demande de sous-location et qu'ils confirment que le bail du 8 juin 2005 était le seul document contractuel qui les liaient aux sous-locataires. En réponse, le 30 juin 2005, les locataires ont précisé que le but de la sous-location était "de répondre à des impératifs familiaux temporaires" et qu'ils comptaient, à terme, emménager à nouveau dans l'appartement du quai V. _____. Une première période de sous-location avait été fixée à l'échéance du bail, soit le 28 février 2007, avec la possibilité envisagée de la prolonger d'une année

supplémentaire, le temps pour les sous-locataires de trouver et faire construire l'objet immobilier qu'ils souhaitaient acquérir. Les locataires ont confirmé que le bail de sous-location constituait le seul document contractuel entre les parties. Par courrier du 20 juillet 2005 adressé au quai V. _____, les bailleurs ont prié les locataires de préciser quels étaient les "impératifs familiaux" qui motivaient la demande de sous-location et à expliquer en quoi ils se modifieraient de manière à leur permettre de réintégrer l'appartement. Les bailleurs souhaitaient connaître la date du réemménagement. Par lettres du 17 octobre 2005 adressée au quai V. _____ - que les locataires ont allégué ne pas avoir reçue - et du 26 octobre 2005 adressée à l'avenue W. _____, les bailleurs, se référant à leur courrier du 20 juillet 2005 resté sans réponse, ont fait savoir aux locataires que les "impératifs familiaux temporaires" ne constituaient pas une motivation satisfaisante et les ont invités à transmettre toutes les informations/précisions utiles à l'appréciation du cas. Par réponse du 7 novembre 2005 - que les bailleurs allèguent ne pas avoir reçue -, les locataires ont expliqué avoir pris à bail un appartement plus spacieux pour répondre

aux besoins de leurs enfants, âgés de huit et dix ans. Ils ont estimé le délai pour réintégrer l'appartement à cinq ans environ; ils envisageaient en effet à cette date d'envoyer les enfants au collège en Allemagne. Ils emménageraient à ce moment à nouveau dans l'appartement, dont le loyer était moins cher, qu'ils appréciaient en raison de la vue et de sa proximité du centre ville.

Par courrier du 15 décembre 2005, les bailleurs, faisant état des lettres des 20 juillet et 17 octobre 2005 demeurées sans réponse, ont refusé l'autorisation de sous-location aux motifs qu'ils avaient été mis devant le fait accompli et que la sous-location revenait à un transfert déguisé de bail. En conséquence, ils résiliaient le bail pour son échéance contractuelle du 28 février 2007.

B.

Le 13 janvier 2006, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève d'une requête en constatation du caractère injustifié du refus d'autorisation de sous-location et en contestation du congé, dans laquelle ils concluaient à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à la prolongation du bail. Par décision du 26 juin 2006, cette autorité a validé le congé et refusé une prolongation de bail.

Saisi par les locataires et statuant par jugement du 24 janvier 2008, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a déclaré valable la résiliation du bail au 28 février 2007 de l'appartement sis V. _____ et débouté les parties de toutes autres conclusions. En bref, il a considéré que dans le cas particulier, la résiliation du contrat de bail n'apparaissait pas contraire aux règles de la bonne foi pour être fondée sur la violation par les locataires de leur obligation de solliciter l'accord préalable du bailleur à la sous-location. Les locataires n'avaient pour leur part pas fait valoir leur droit à la sous-location de bonne foi, lorsqu'ils avaient mis les bailleurs devant le fait accompli. Enfin, le Tribunal a refusé une prolongation aux locataires qui n'avaient pas démontré en quoi la fin du bail pouvait avoir des conséquences pénibles pour eux et leur famille.

Statuant sur appel des locataires par arrêt du 3 novembre 2008, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a annulé le jugement du 24 janvier 2008 et, partant, le congé notifié le 15 décembre 2005 avec effet au 28 février 2007. En substance, elle a retenu que le congé avait été clairement donné en relation avec la sous-location, ce que les bailleurs avaient du reste expressément admis. Ceux-ci ne prétendaient nullement que les conditions de la sous-location n'étaient pas réunies, mais reprochaient uniquement aux locataires de les avoir placés devant le fait accompli, rappelant la teneur de l'art. 8 du contrat-cadre de bail à loyer du 18 décembre 2000 (ci-après: le contrat-cadre romand), et d'avoir opéré un transfert déguisé du bail; par là, ils entendaient

que les locataires n'avaient pas agi de bonne foi en exerçant les droits découlant de la sous-location. Du rappel de la chronologie et des éléments du dossier, on ne discernait pas que les locataires aient agi de manière contraire à la bonne foi; ils n'avaient en effet disposé que d'un délai d'un mois pour chercher des sous-locataires solvables qui puissent être agréés par les bailleurs. L'art. 8 du contrat-cadre romand ne faisait que préciser

l'application formelle de l'art. 262 CO, lorsqu'il prévoyait le consentement préalable écrit du bailleur et lui imposait un délai de réponse de trente jours, mais ne remettait pas en cause le fondement matériel de cette disposition; l'absence de consentement préalable écrit ne permettait ainsi nullement d'en inférer, sans autre examen, la mauvaise foi du locataire au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Par rapport au transfert déguisé du bail, on avait retenu que les sous-locataires avaient le projet de retourner dans le logement sous-loué; ils n'avaient ainsi pas définitivement renoncé à disposer de leur droit d'usage sur la chose, ce qui excluait dans le cas particulier qu'ils aient cherché à se libérer de leur bail, en procédant, par le biais de la sous-location, à un transfert de locataires. Pour le reste, les bailleurs n'avaient fait état d'aucun élément permettant de conclure que les locataires auraient émis des prétentions issues de la sous-location de façon abusive. En définitive, les conditions de la sous-location de l'appartement du quai V. _____ aux sous-locataires étaient bien réunies et l'on ne discernait pas d'obstacle empêchant les locataires de se prévaloir de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

C.

Les bailleurs (les recourants) interjettent un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Invoquant les art. 262 - en relation avec l'art. 8 du contrat-cadre romand -, 266a, 271 ainsi que 271a al. 1 let. a CO et l'art. 8 CC, de même que la liberté contractuelle garantie par l'art. 27 Cst. et la garantie de la propriété découlant de l'art. 26 Cst., ils concluent à ce que celui-ci annule l'arrêt du 3 novembre 2008 et dise que le congé notifié le 15 décembre 2005 avec effet au 28 février 2007 est valable, avec suite de dépens. Les locataires (les intimés) proposent le déboutement de leurs adverses parties de toutes leurs conclusions, sous suite de dépens.

Considérant en droit:

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 134 III 379 consid. 1).

1.1 Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17), de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par la loi. En matière de droit du bail à loyer, elle doit s'élever à au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). C'est le montant encore litigieux devant la dernière instance cantonale qui la détermine (art. 51 al. 1 let. a LTF).

Le bail litigieux, qui se renouvelle tacitement s'il n'est pas résilié, est réputé conclu pour une durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO). En cas de litige portant sur la validité de la résiliation d'un tel bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (cf. 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386; plus récemment, cf. également arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 2a, in SJ 1997 p. 493). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. 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 trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 2a, in SJ 1997 p. 493).

En l'occurrence, le loyer annuel ayant été fixé en dernier lieu à 29'976 fr., la valeur litigieuse ouvrant la voie du recours en matière civile est largement atteinte.

1.2 Par ailleurs interjeté par les recourants qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), le recours présentement soumis à l'examen du Tribunal fédéral est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 45 al. 1 et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.3 Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris les droits constitutionnels (ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF) sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), dont il ne peut s'écarter que s'ils l'ont été de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La partie recourante qui entend contester les constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l'exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF sont réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 133 III 462 consid. 2.4 p. 466 s.).

En l'espèce, les recourants entreprennent de "préciser (...) quelques points indispensables pour la bonne compréhension du présent recours" et de "mettre mieux en lumière certains éléments du dossier qui ressortent des pièces et qui sont particulièrement pertinents". Dans la mesure où leurs critiques ne satisfont pas aux exigences susmentionnées, le recours doit toutefois être examiné sur la base des seuls faits ressortant de l'arrêt attaqué.

1.4 Le Tribunal fédéral n'est lié ni par les moyens invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par la juridiction cantonale; il peut dès lors admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 104).

2.

L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Le droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 CO compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2a, in SJ 2001 I p. 17). Le motif pour lequel le bail a été résilié relève du fait (ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486).

En l'occurrence, les recourants ont admis avoir donné le congé en relation avec la sous-location; il y a donc lieu d'examiner si les intimés avaient le droit de sous-louer et, dans l'affirmative, s'ils ont exercé leur droit conformément aux règles de la bonne foi. Les recourants estiment que tel n'est pas le cas, dès lors d'une part que les intimés les auraient mis devant le fait accompli et auraient refusé de leur communiquer les informations demandées, d'autre part qu'ils auraient procédé à un transfert de bail déguisé, puisqu'ils n'avaient pas d'intérêt à conserver le logement litigieux, ayant déménagé dans un appartement plus grand sis à quelques centaines de mètres de là.

3.

L'art. 262 CO prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (al. 2 let. a), si ces conditions, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (al. 2 let. b) ou si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (al. 2 let. c).

3.1 En l'espèce, il apparaît que les conditions de la sous-location ne sont pas abusives, et les recourants ne le prétendent à juste titre pas, de sorte que l'hypothèse visée par l'art. 262 al. 2 let. b CO n'entre manifestement pas en ligne de compte.

3.2 Les recourants estiment que l'on serait en présence d'un transfert de bail déguisé, "car l'on ne voit pas très bien pourquoi un locataire aurait besoin de se garder deux appartements sis à quelques centaines de mètres l'un de l'autre; (...) ils n'ont plus besoin de cet appartement et (...) invoquer leur droit de sous-louer constitue un usage abusif de ce droit". Il y a donc lieu d'examiner si la sous-location présente pour les recourants des inconvénients majeurs. A cet égard, il a été constaté en fait que les intimés voulaient réintégrer l'appartement litigieux une fois que leurs enfants seraient scolarisés en Allemagne. Leur intérêt à retourner, dans un délai certes éloigné mais néanmoins prévisible et définissable, dans les locaux en question, est ainsi établi. Conformément à la jurisprudence, ils ne sauraient donc avoir fait montre de mauvaise foi en utilisant la sous-location dans un but étranger (cf. ATF 134 III 446 consid. 2.4 et 2.5; arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2c, in SJ 2001 I p. 17). Pour le surplus, les recourants plaident en vain le défaut de nécessité, le fait que les intimés occupent, pendant la durée de la sous-location, un appartement sis

non loin du logement litigieux ne changeant rien à cet égard et ne dénotant nullement d'une absence de bonne foi de la part des intimés. Au demeurant, les bailleurs ne démontrent pas quels inconvénients majeurs la sous-location leur causerait, respectivement quel intérêt ils auraient à ce que celle-ci n'ait pas lieu. En définitive, il n'y a donc pas non plus motif de refus du consentement au sens de l'art. 262 al. 2 let. c CO.

3.3 Invoquant les art. 262 - al. 2 let. a - CO et 8 du contrat-cadre romand, les recourants soutiennent que les intimés avaient une obligation légale et contractuelle de demander leur consentement préalable à la sous-location en leur fournissant tous les éléments dont ils avaient besoin pour prendre une décision en connaissance de cause; faute pour les locataires de s'y être conformés, les bailleurs étaient fondés à leur signifier leur congé pour l'échéance.

3.3.1 L'art. 8 du contrat-cadre romand dispose que lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO (al. 1). Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande (al. 2).

3.3.2 Par un contrat-cadre, les associations de bailleurs et celles de locataires peuvent établir en commun des dispositions-types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux (art. 1 al. 1 de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale [RS 221.213.15; ci-après: LCBD]). Le contrat-cadre peut également contenir d'autres dispositions ayant trait aux rapports entre bailleurs et locataires (art. 1 al. 2 LCBD). Il peut être conclu pour toute la Suisse, pour le territoire d'un ou de plusieurs cantons ou pour des régions comptant au moins trente mille logements ou dix mille locaux commerciaux (art. 1 al. 3 let. a à c LCBD). A la requête de toutes les parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à certaines dispositions impératives du droit du bail, à condition notamment que le contrat-cadre offre aux locataires une protection pour le moins équivalente à celle du droit ordinaire contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations (art. 3 al. 1 let. b LCBD); tel est le cas par exemple dans le domaine de la sous-location (Lachat, *Le bail*

à loyer, nouvelle éd. 2008, p. 101). En outre, à la requête unanime des parties, le contrat-cadre peut être déclaré de force obligatoire générale (art. 4 al. 1 LCBD). Ses dispositions sont alors de droit impératif dans leur champ d'application à raison du lieu et de la matière (art. 5 al. 1 LCBD). Lorsque le contrat-cadre s'applique à plusieurs cantons, la déclaration de force obligatoire générale est de la compétence du Conseil fédéral (art. 7 al. 1 LCBD).

Par arrêté du 5 septembre 2001, le Conseil fédéral a déclaré les dispositions du contrat-cadre de bail à loyer du 18 décembre 2000 de force obligatoire générale pour les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts de langue française du canton du Valais (art. 1 al. 1 de l'arrêté fédéral du 5 septembre 2001 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer [FF 2001 5509]), avec effet jusqu'au 30 juin 2008 (art. 5; depuis le 1er juillet 2008, cf. arrêté fédéral du 25 juin 2008 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail [FF 2008 5289]). Cette force obligatoire vaut en particulier pour l'art. 8 des dispositions paritaires romandes (cf. art. 1 al. 2), applicable aux sous-locations qui n'ont pas été tacitement admises avant le 1er juillet 1990 (art. 8 des dispositions générales du contrat-cadre romand).

Par arrêté fédéral du même jour, le Conseil fédéral a en outre donné aux art. 2 al. 6 et 9 al. 2 du contrat-cadre de baux à loyer conclu le 18 décembre 2000 l'autorisation de déroger aux dispositions impératives du CO (art. 1 let. a et b de l'arrêté fédéral du 5 septembre 2001 relatif à l'autorisation de dérogation à des dispositions impératives du droit du bail [FF 2001 4704]; depuis le 1er juillet 2008, cf. arrêté fédéral du 25 juin 2008 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail [FF 2008 5289]).

3.3.3 Contrairement à ce que prévoit le CO, qui ne soumet l'autorisation du bailleur de sous-louer à aucune forme, le contrat-cadre romand prévoit que celui-ci doit être donné en la forme écrite. Cela étant, si le Conseil fédéral a certes déclaré le contrat-cadre romand, dont l'art. 8, de force obligatoire générale, il n'a en revanche pas donné à ce dernier article l'autorisation de déroger aux dispositions impératives du CO, auxquelles appartient l'art. 262 CO (AF 134 III 300 consid. 3). Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que l'art. 8 du contrat-cadre romand ne change rien aux conditions de validité de la sous-location telles qu'elles résultent de l'art. 262 CO, mais ne fait que préciser des exigences de forme, dans le but de permettre de clarifier les rapports entre les parties et de faciliter la preuve qu'une sous-location est régulière, ce tant dans l'intérêt du bailleur, du sous-bailleur que du sous-locataire. Interpellé par le locataire, le bailleur devra se déterminer sur la demande de sous-location dans un délai de trente jours; le non-respect du délai de réponse comme le

silence du bailleur n'équivalent pas à une autorisation tacite de sous-louer, puisque celle-ci doit être écrite. Le preneur devra alors exercer son droit à la sous-location en saisissant la commission de conciliation puis, le cas échéant, le juge (cf. Roncoroni, Zu den zwei ersten allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz, Mietrechtpraxis [mp] 2004 p. 1 ss, p. 9 n° 10 et p. 22 n° 2; Sulliger/Ansermet, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, Cahiers du bail [CdB] 2002, p. 97 ss, p. 107 n° 1.34). L'art. 8 du contrat-cadre romand implique ainsi que si les conditions légales de la sous-location sont réalisées, le bailleur doit l'autoriser par écrit dans un délai de trente jours à dater de la demande (cf. Lachat, Nouveautés en droit du bail: Les contrats-cadres; le montant du loyer, in SJ 2003 II p. 153 ss, spéc. p. 162).

Ainsi, l'omission de demander préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location; elle n'empêche pas que le locataire désireux de sous-louer obtienne ultérieurement le consentement du bailleur, lequel ne peut être refusé que pour les motifs découlant de l'art. 262 CO (à titre de comparaison, cf. la jurisprudence rendue en application des art. 257f et 262 CO en matière de sous-location et de résiliation anticipée du bail: ATF 134 III 446 consid. 2.2; cf. également ATF 134 III 300 consid. 3.1).

3.3.4 C'est le lieu de relever que la situation dans le canton de Genève diffère de celle qui se présente dans le canton de Vaud, lequel a adopté des dispositions paritaires cantonales (Règles et usages locatifs du canton de Vaud, RULV) dont le Conseil fédéral a approuvé la déclaration de force obligatoire, en particulier un art. 22 RULV qui dispose que lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO (al. 1) et que le locataire ne peut pas sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée; il est possible de déroger à ce principe moyennant l'accord écrit du bailleur (al. 2). Ainsi, dans le canton de Vaud, dès lors que le Conseil fédéral a autorisé qu'il soit dérogé à la disposition impérative qu'est l'art. 262 CO et que le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire générale l'art. 22 RULV, cette dernière disposition prévaut sur l'art. 262 CO auquel elle déroge, et prévoit des conditions plus strictes pour la sous-location (sur ces questions, cf. arrêt 4A_487/2008 du 10 mars 2009 consid. 2).

3.3.5 En l'espèce, les locataires n'ont pas purement et simplement négligé de solliciter le consentement des bailleurs, mais l'ont fait quelques jours seulement après avoir conclu le contrat de sous-location. Ainsi, si elle n'a certes pas été préalable, la demande des intimés n'en a pas moins été spontanée. A cet égard, la cour cantonale a relevé que ceux-ci n'avaient disposé que d'un mois pour chercher des sous-locataires solvables qui puissent être agréés par les bailleurs. Pour le surplus, il a été retenu en fait que dans leur lettre du 10 juin 2005 remise à la Poste le 13 juin 2005, les locataires avaient transmis d'office aux bailleurs une copie du contrat de sous-location, de la formule officielle d'avis de fixation de loyer, des dernières fiches de salaire des sous-locataires et d'attestations de l'office des poursuites les concernant. Par ailleurs, par lettre du 30 juin 2005, les intimés ont répondu aux recourants que le but de la sous-location était de "répondre à des impératifs familiaux temporaires" et qu'une première période de sous-location avait été fixée à l'échéance du bail, soit le 28 février 2007, avec la possibilité envisagée de la prolonger d'une année supplémentaire, le temps pour les sous-locataires de trouver et faire construire l'objet immobilier qu'ils souhaitaient acquérir. Il apparaît que ces éléments étaient suffisants pour permettre aux bailleurs de se déterminer conformément à l'art. 262 CO, et le fait que ceux-ci n'aient obtenu que plus tard, le cas échéant par leurs propres moyens - étant précisé à cet égard qu'il semble y avoir eu de part et d'autre des problèmes de notification des lettres respectives -, les informations plus précises qu'ils souhaitaient, ne permettaient en l'occurrence objectivement pas aux bailleurs de refuser leur consentement à la sous-location en se fondant sur l'art. 262 al. 2 let. a CO.

En définitive, la cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en considérant que l'absence de consentement préalable écrit ne permettait nullement d'en inférer, sans autre examen, la mauvaise foi des locataires au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

3.4 Il appert ainsi que les intimés ont fait valoir de bonne foi leur droit de sous-louer le logement litigieux. Le rapport de causalité entre l'exercice de leur prétention et le congé est au demeurant donné, les recourants ayant expressément allégué que le motif de la résiliation résidait en l'absence de demande de consentement (fait accompli) et l'absence de tout besoin des intimés de l'appartement en cause puisqu'ils étaient logés à côté. Par conséquent, l'art. 271a al. 1 let. a CO est applicable et le congé annulable.

4.

Le caractère abusif du congé ayant été établi, le grief de violation de l'art. 8 CC, relatif au fardeau de la preuve, tombe à faux, de même que celui tiré d'une mauvaise application de l'art. 271 CO, clause générale en matière d'annulabilité du congé. Pour le surplus, l'on ne voit pas en quoi résiderait la violation de l'art. 266a CO, concernant les délais et termes de congé, la liberté de résilier dont les recourants semblent vouloir se prévaloir en rapport avec cette disposition étant précisément limitée dans les cas visés par les dispositions sur le congé abusif. Enfin, les griefs fondés sur les art. 26 et 27 Cst., à supposer que les recourants aient entendu leur donner une portée propre, sont irrecevables, à défaut de toute motivation (cf. art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 II 244 consid. 2.2.; 134 V 138 consid. 2.1).

5.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

6.

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens des intimés, créanciers solidaires, sont mis à la charge des recourants, débiteurs solidaires, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 ainsi qu'art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge des recourants, débiteurs solidaires.

3.

Une indemnité de 5'000 fr., à payer aux intimés, créanciers solidaires, à titre de dépens, est mise à la charge des recourants, débiteurs solidaires.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 19 mai 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: La Greffière:

Klett Cornaz