Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.198/2004 /fzc

Arrêt du 6 juillet 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juge Corboz, président,
Favre et Kiss.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X._____,
défendeur et recourant,

contre

Liquidateurs de la succession de feu Z._____, soit: A._____, B._____ et C._____,
demandeurs et intimés, représentés par Me Antoine E. Böhler, avocat,

Objet
contrat de bail à loyer; évacuation,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 5 avril 2004.

Faits:
A.
Par contrat de bail à loyer du 5 décembre 1983, X._____ a pris à bail un appartement de six pièces au premier étage d'un immeuble sis à Genève, propriété de la SI D._____. Initialement prévu pour durer deux ans, onze mois et quinze jours, soit du 15 décembre 1983 au 30 novembre 1986, le bail s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année. Le loyer mensuel était de 3'357 fr. plus 250 fr. de charges.

Après la liquidation de la SI D._____, le bail a été repris par Z._____, qui est décédé le 20 novembre 1993. Par ordonnance du 13 décembre 1994, le Tribunal du district d'Aubonne a ordonné la liquidation officielle de la Succession de feu Z._____ (ci-après: la succession) et nommé A._____, B._____ et C._____ en qualité de liquidateurs.

Par avis officiels du 29 août 2000 adressés à X._____ et à son épouse Y._____, le bail a été résilié pour le 30 novembre 2000. X._____ a contesté la résiliation. Le 2 février 2001, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève a déclaré le congé valable et accordé une première prolongation au 31 décembre 2001. Le 23 janvier 2002, les parties ont signé, devant cette autorité, un procès-verbal valant jugement prévoyant une seconde prolongation au 30 septembre 2002. L'appartement n'a pas été libéré à l'échéance du bail.

Le 11 octobre 2002, X._____ s'est déclaré intéressé par l'acquisition de l'appartement. Le 14 octobre 2002, un des liquidateurs de la succession lui a répondu qu'il attendait une offre "réaliste", tout en lui rappelant que le bail était échu et que l'appartement était dès lors occupé illicitement. Ce courrier précisait qu"'il n'est pas question" pour la succession de prolonger le contrat de bail qui avait "définitivement pris fin" au 30 septembre 2002. L'état des lieux de sortie, prévu le 16 octobre 2002, était dès lors maintenu. Le 17 octobre 2002, l'état

des lieux a été repoussé au 23 octobre suivant, le liquidateur précisant que son mandat consistait à "engager les procédures nécessaires pour que l'appartement puisse être mis en vente libre de tout occupant". Le 21 octobre 2002, X._____ a demandé un nouveau report de l'état des lieux, ainsi que la remise de divers plans et documents, destinés à lui permettre de chiffrer son offre d'achat. L'état des lieux a finalement été dressé le 23 octobre 2002, en l'absence de X._____. Le 8 novembre 2002, celui-ci a réitéré sa demande de recevoir divers documents, qui lui ont été adressés le lendemain. Le 8 janvier 2003, un des liquidateurs de la succession, faisant référence à un
entretien du 10 décembre précédent, a indiqué à X._____ que la succession demeurait dans l'attente de son offre d'achat. Celle-ci a été formulée le 15 janvier 2003, X._____ offrant d'acquérir l'appartement pour le prix de 1'000'000 fr. avec abattement forfaitaire de 7,5 %. Le 28 janvier 2003, un autre liquidateur de la succession a refusé cette offre, précisant que la procédure d'évacuation serait "poursuivie conformément au jugement". Les 3 et 5 février 2003, la succession a confirmé à X._____ qu'elle engageait une procédure d'évacuation et refusait toute proposition d'achat inférieure à 1'100'000 fr.
B.
Le 12 février 2003, X._____ et Y._____ ont actionné la succession devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève. La conciliation ayant échoué, la cause a été transmise au Tribunal des baux et loyers qui, par jugement du 28 novembre 2003, a condamné X._____ et Y._____ à évacuer l'appartement litigieux de leurs personnes et de leurs biens.

Statuant le 5 avril 2004 à l'instance de X._____ et Y._____, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement querellé et rejeté la demande d'évacuation en tant qu'ils concernent Y._____, confirmé ledit jugement en tant qu'il concerne X._____ et condamné celui-ci au versement d'un émolument.
C.
Contre cet arrêt, X._____ (le défendeur) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Il conclut à l'annulation de l'arrêt entrepris et au déboutement de la Succession de feu Z._____, agissant par ses liquidateurs A._____, B._____ et C._____ (les demandeurs), des fins de leur demande en évacuation.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
A titre préliminaire, il convient de relever que les demandeurs sont fondés à conduire le procès en leur propre nom, dès lors que la jurisprudence reconnaît cette faculté aux liquidateurs officiels de la succession (cf. ATF 130 III 97 consid. 2).
2.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours en réforme qui lui sont soumis (ATF 129 III 288 consid. 2.1, 415 consid. 2.1, 750 consid. 2).
2.1 La cour cantonale a confirmé le jugement de première instance en tant qu'il a prononcé l'évacuation du défendeur après avoir constaté que le congé avait été valablement donné et que les parties n'avaient pas conclu tacitement un nouveau bail. Le Tribunal fédéral a vu dans des arrêts rendus dans des causes analogues des décisions susceptibles de recours en réforme (arrêt 4C.475/1993 du 28 mars 1995, publié in: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161 consid. 1 et l'arrêt cité). Il n'en va pas autrement en l'espèce.
2.2 Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire, de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en réforme, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par l'art. 46 OJ (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in: SJ 1997 p. 493 consid. 1 p. 493; arrêt 4C.475/1993 du 28 mars 1995, publié in: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161 consid. 2a).

C'est à tort que le défendeur soutient que la valeur litigieuse doit être déterminée en application des art. 36 al. 4 et 5 OJ. En effet, en cas de contestation sur la validité d'un congé, 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 (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in: SJ 2001 I p. 17 consid. 1a; arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in: SJ 1997 p. 493 consid. 2a; ATF 120 II 105 consid. 2b non publié; 119 II 147 consid. 1

et les arrêts cités). 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 (arrêt 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 1.1; arrêt 4C.88/2003 du 1er juillet 2003 consid. 1.2 et la référence citée).

Dans la présente cause, le montant du loyer mensuel étant de 3'357 fr. plus 250 fr. de charges, la limite de 8'000 fr. prévue par l'art. 46 OJ est dépassée.
2.3 Le défendeur s'est opposé sans succès à son évacuation des locaux litigieux, de sorte que la qualité pour recourir à l'encontre de la décision cantonale qui l'a débouté de ses conclusions doit lui être reconnue (cf. arrêt 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 2.3).
2.4 Interjeté en temps utile (art. 34 al. 1 et 54 al. 1 OJ; art. 1 de la loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais expirant un samedi) et dans les formes requises (art. 55 OJ), le présent recours en réforme est en principe recevable.
2.5 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ). Dans la mesure où une partie présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106; 127 III 248 consid. 2c p. 252). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ).
3.
Le défendeur fait premièrement grief à la cour cantonale d'avoir violé les art. 1, 253 et 267 al. 1 CO en admettant la légitimation active de la succession, respectivement des demandeurs.
3.1 A cet égard, il se prévaut d'un extrait du registre du commerce relatif à la SI D._____ avec situation au 7 mai 2004, qu'il produit pour la première fois devant le Tribunal fédéral, dont il découle que celle-ci n'a pas été liquidée, ni même mise en liquidation, et qu'elle a pour but de posséder, pour le compte de ses actionnaires, la totalité des parts de copropriété par étages de l'immeuble concerné. Le défendeur soutient ainsi que ni Z._____, ni sa succession n'auraient jamais été bailleurs, de sorte que les demandeurs déduiraient en justice des droits dont ils ne sont pas titulaires. En substance, il est d'avis que, les registres publics étant notoires, la cour cantonale a procédé à une constatation de fait en contradiction avec un fait notoire, assimilable à une inadvertance manifeste au sens de l'art. 55 al. 1 let. d OJ, en admettant la liquidation de la SI D._____ et le transfert de la propriété à ses actionnaires.
3.2 C'est en vain que, sous le couvert du reproche d'inadvertance manifeste, le défendeur tente de présenter des faits nouveaux. Dans la procédure de recours en réforme, l'art. 55 al. 1 let. c OJ proscrit en effet la production de pièces nouvelles et il n'y a pas lieu de faire exception à cette règle en l'espèce. Le Tribunal fédéral ne prendra ainsi pas en considération l'extrait du registre du commerce relatif à la SI D._____, pièce de surcroît postérieure au prononcé de l'arrêt entrepris.

Dans ces circonstances, la question de la légitimation active des demandeurs n'a pas à être examinée. Certes, selon la jurisprudence, la légitimation active et passive doit être examinée d'office. Ce principe ne vaut toutefois que pour l'application du droit, et non pour les circonstances de fait (ATF 128 III 305 consid. 7b non publié; 108 II 216 consid. 1), dès lors que le Tribunal fédéral fonde en principe son arrêt sur les faits tels qu'ils ont été constatés par la dernière instance cantonale (art. 55 al. 1 let. c et 63 al. 2 OJ; cf. ATF 128 III 305 consid. 7b non publié). Le moyen du défendeur ne peut donc pas être accueilli.
4.
Le défendeur reproche ensuite aux juges cantonaux d'avoir violé les art. 6 et 253 CO en niant l'existence d'un bail tacite, conclu postérieurement à l'échéance de la seconde prolongation.
4.1 La conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée (ATF 119 II 147 consid. 5 p. 156) et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le même loyer sans formuler aucune remarque (arrêt 4C.475/1993 du 28 mars 1995, publié in: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161 consid. 4a/cc; arrêt C.92/1986 du 26 août 1986, publié

in: SJ 1987 p. 31 consid. 2 p. 32).
4.2 En l'espèce, la cour cantonale a relevé que le bail avait expiré le 30 septembre 2002 et que dans les jours qui avaient suivi, soit le 14 octobre 2002, la bailleresse avait souligné le caractère illicite de la présence du défendeur dans les locaux, mentionnant que l'indication "loyer" se rapportant aux versements opérés par lui n'y changeait rien. Elle a retenu que les termes de ce courrier indiquaient sans équivoque que, nonobstant la volonté déclarée du défendeur de formuler une offre d'achat pour l'appartement objet du bail, la succession entendait maintenir le congé. Elle a encore relevé que cette volonté avait ensuite été réaffirmée le 17 octobre 2002, la bailleresse insistant pour effectuer l'état des lieux de sortie, auquel il avait été procédé le 23 octobre suivant, puis le 8 janvier 2003, enfin le 28 du même mois et le 3 février suivant. Elle a enfin retenu que la procédure d'évacuation avait quant à elle été introduite le 12 février 2002 (sic).
4.3 L'on ne voit pas dans cette motivation que les juges cantonaux aient violé le droit fédéral. Ceux-ci ont au contraire pris en considération tous les éléments déterminants au regard de la jurisprudence susmentionnée pour aboutir à la conclusion qu'aucun bail tacite n'avait été conclu après l'échéance de la seconde prolongation.

Force est ainsi de constater que toutes les critiques du défendeur tombent à faux. D'une part, dès lors qu'il ressort de l'état de fait établi par les juges cantonaux, d'une manière qui lie l'autorité fédérale de réforme (art. 63 al. 2 OJ), que les pourparlers ont été engagés le 11 octobre 2002, le défendeur n'est pas fondé à invoquer des négociations antérieures (art. 55 al. 1 let. c OJ). D'autre part, c'est à tort que le défendeur soutient qu'à aucun moment, la succession ne lui a fait injonction d'avoir à libérer les locaux qu'il occupait, puisque le contraire ressort clairement des faits constatés par la cour cantonale. Les reproches du défendeur sont ainsi infondés.
5.
Le défendeur fait enfin grief aux juges cantonaux d'avoir violé l'art. 2 al. 2 CC en niant que la succession ait commis un abus de droit en déposant une action en évacuation aux fins de faire monter les enchères pour l'acquisition du logement qu'il louait.
5.1 Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 p. 497 et les arrêts cités). L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (ATF 128 III 284 consid. 5b non publié et l'arrêt cité). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (cf. ATF 129 III 493 consid. 5.1 p. 497; 128 III 284 consid. 5b non publié et les arrêts cités).
5.2 Dans la présente cause, les faits retenus souverainement par les juges cantonaux (art. 63 al. 2 OJ) ne font apparaître aucun élément susceptible d'accréditer la thèse du défendeur. Il appert au contraire que le bail litigieux est arrivé à échéance le 30 septembre 2002 et que le défendeur n'a pas libéré les locaux sur lequel il portait, de sorte que les demandeurs étaient fondés à requérir l'évacuation de celui-ci, dès lors que les pourparlers engagés en vue de la vente n'avaient pas abouti. Le moyen du défendeur ne peut donc qu'être rejeté.

En définitive, le recours du défendeur doit être rejeté.
6.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais seront mis à la charge du défendeur (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, puisque les demandeurs n'ont pas été invités à déposer une réponse.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 4'000 fr. est mis à la charge du défendeur.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 6 juillet 2004
Au nom de la Ire Cour civile

du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: