[AZA 0/2]

4C.367/2000

Ie COUR CIVILE
****

8 mars 2001

Composition de la Cour: MM. Walter, président, Leu et Corboz,
juges. Greffière: Mme de Montmollin Hermann.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
l'Office des poursuites et des faillites Arve-Lac de Genève, défendeur et recourant, représenté par Me Dominique Burger, avocate à Genève,

et
les époux C._____, demandeurs et intimés, représentés par Me Romolo Molo, avocat à Genève,

(qualité pour recourir; congé-vente)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Les époux C._____ sont locataires, depuis plus de 30 ans, d'un appartement dans un bâtiment à Genève, propriété de la Société X._____ S.A. depuis octobre 1983

Au printemps 1996, la bailleresse a proposé aux locataires d'acheter leur logement.

Les époux C._____ ont refusé cette offre.

Par avis officiels datés du 18 novembre 1996, la propriétaire a résilié le bail.

B.- Le 26 novembre 1996, les locataires ont saisi la Commission de conciliation genevoise en matière de baux et loyers d'une requête en annulation du congé.

La bailleresse a expliqué qu'elle devait aliéner des appartements pour "se désengager".

Il a été établi qu'elle avait vendu, depuis 1992, une partie des appartements (11 appartements) pour un montant total de 13 094 000 fr., alors que l'immeuble avait été acquis, en 1983, pour 7,2 millions de francs. Malgré ces rentrées, l'endettement hypothécaire grevant l'immeuble a peu évolué, ayant eu au contraire tendance à augmenter, passant de 1992 (7 millions de francs) à 1999 (entre 8 millions et 9 millions de francs). Alors qu'elle était requise par les locataires de produire ses comptes pour établir la destination des fonds, la société propriétaire a expressément refusé de le faire lors de l'audience du 8 octobre 1999.

Réformant un jugement rendu le 8 février 2000 par le Tribunal des baux et loyers, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a annulé le congé par arrêt du 9 octobre 2000. La cour cantonale a retenu que la résiliation avait été signifiée pour faire pression sur les locataires et les amener à acquérir leur appartement, en les plaçant devant l'alternative d'acheter ou de partir; il a été relevé en particulier qu'il n'était pas établi que l'appartement litigieux ait été offert à des tiers. La cour cantonale a ajouté qu'il n'incombait pas aux locataires, en payant un prix d'achat prohibitif, de rembourser des crédits accordés non pas pour amortir

le prix d'acquisition de l'immeuble, mais pour procéder à des opérations dont tout laissait supposer qu'elles étaient de nature spéculative.

C.- Parallèlement à un recours de droit public, l'Office des poursuites et faillites Arve-Lac, déclarant agir "à titre de gérant légal de l'immeuble", recourt en réforme contre l'arrêt du 9 octobre 2000. Il conclut à l'annulation de la décision attaquée et à la constatation de la validité du congé, subsidiairement au renvoi de la cause à la cour cantonale.

Les intimés invitent le Tribunal fédéral à rejeter le recours et à confirmer l'arrêt attaqué.

D.- Par arrêt de ce jour, le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours de droit public formé par l'office des poursuites.

Considérant en droit :

1.- a) Le Tribunal fédéral examine librement et d'office la recevabilité des recours dont il est saisi (ATF 126 II 506 consid. 1 et les arrêts cités).

b) Les recours ne sont pas formés au nom de la société bailleresse. L'office recourant n'est manifestement pas lié aux locataires par un contrat de bail. Il déclare agir "à titre de gérant légal de l'immeuble" et n'a évidemment pas la personnalité juridique. La question se pose donc de savoir si l'office, agissant en son propre nom, a qualité pour recourir.
Dans son mémoire au Tribunal fédéral, l'office recourant n'apporte aucune explication à ce sujet. Il incombe cependant au recourant de montrer que les conditions de recevabilité de son recours sont remplies (Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II p. 1 ss, p. 45 n°341).
Cette lacune pourrait, à elle seule, entraîner l'irrecevabilité du recours en réforme (art. 55 al. 1 let. c OJ).

c) Pour recourir en réforme, il faut avoir eu la qualité de partie devant la dernière autorité cantonale (Peter Münch, Prozessieren vor Bundesgericht, p. 131 n4.29 et 4.30; Corboz, op. cit. , p. 28 s.; Georges Scyboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, FSA vol. 15 p. 41; Messmer/Imboden, Die Eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, p. 57 n°37).

En l'espèce, l'office est intervenu devant la cour cantonale, par une écriture du 15 mai 2000, demandant dans un préambule que la qualité de partie intimée lui soit reconnue.
La cour cantonale n'a manifestement pas donné suite à cette requête, prononçant clairement son arrêt entre les deux locataires et la société bailleresse. Un changement de partie en cours de procédure cantonale relève exclusivement du droit cantonal de procédure (Scyboz, op. cit. , p. 41; Corboz, op.
cit. , p. 29). Or, le recours en réforme n'est pas ouvert pour se plaindre d'une violation du droit cantonal (ATF 126 III 189 consid. 2a; 126 III 360 consid. 5; 125 III 305 consid. 3e). L'office recourant ne peut donc pas remettre en cause la décision de la cour cantonale de ne pas lui reconnaître la qualité de partie. N'étant pas partie dans la procédure cantonale, il n'a pas qualité pour recourir en réforme.

Dans le dossier cantonal, on trouve cependant une pièce n°16, dont le dernier alinéa montre clairement que l'on se trouve dans l'hypothèse de l'art. 152 al. 2 LP (cf.
art. 92 ORFI; RS 281. 42). Une poursuite en réalisation de gage a été introduite et le créancier gagiste poursuivant a exigé que le gage comprenne les loyers de l'immeuble loué.
Dans une telle situation, il appartient à l'office d'aviser les locataires qu'ils doivent désormais payer les loyers en ses mains (art. 91 al. 1 ORFI). Les pouvoirs accordés à l'office sont délimités par l'art. 94 ORFI. Selon cette disposition, ce dernier est tenu de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers, en tant qu'objets du gage (cf. Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4e éd. n°18 ad art. 152 LP; Känzig/Bernheim, Commentaire bâlois, n°22 ad art. 152 LP). L'adverbe "notamment" utilisé dans la suite de la disposition montre que l'on illustre ensuite cette mission générale.

En conséquence, s'il est dit que l'office a la faculté de résilier les baux et requérir l'expulsion des locataires, cela ne peut se comprendre que dans le cadre de la mission générale qui est de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages. On ne vise donc ici que l'hypothèse d'un locataire en retard dans ses paiements. Comme il n'est ni constaté ni allégué en l'espèce que les locataires intimés ne verseraient pas le prix de la location, il n'apparaît pas que l'office puisse se substituer au bailleur et fonder sa qualité pour recourir sur l'art. 94 ORFI. L'office peut certes invoquer en sa faveur l'arrêt publié à l'ATF 109 III 45 ss, mais cette jurisprudence traite une situation un peu différente, puisqu'elle examine seulement la question du droit de résilier du bailleur pendant la poursuite.

Il n'est pas totalement exclu que le créancier, dans l'intervalle, ait requis la réalisation. Dans cette hypothèse, l'art. 155 al. 1 LP renvoie, par analogie, à l'art. 102 al. 3 LP. Cette disposition confère à l'office un large pouvoir de gérance et d'exploitation, explicité par l'art. 17 ORFI, qui permet notamment à l'office de résilier les baux et de requérir l'expulsion des locataires "pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement". On ne parvient cependant toujours pas à discerner en quoi la résiliation du bail d'espèce permettrait un meilleur rendement.

Il n'est toutefois pas nécessaire de trancher définitivement le point (le cas échéant, en demandant des renseignements complémentaires à l'office recourant), le recours étant de toute manière infondé.

2.- a) Dans un recours en réforme, le Tribunal fédéral fonde son arrêt, en principe, sur les faits qui ont été constatés par la dernière autorité cantonale (art. 63 al. 2 OJ).

Le raisonnement juridique doit donc être conduit sur la base de l'état de fait établi par la juridiction cantonale et dont l'établissement a été jugé exempt d'arbitraire dans l'arrêt rendu ce jour sur le recours de droit public.

b) Selon l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué.
Comme il a été constaté en fait que tel était bien l'unique dessein de la bailleresse, on ne voit pas en quoi la cour cantonale aurait violé le droit fédéral en appliquant cette disposition.

Il n'y a dès lors pas à examiner si le congé pourrait aussi être annulé sur la base de l'art. 271 al. 1 CO ou sur celle de l'art. 271a al. 1 let. a CO, puisqu'il s'agit là d'arguments alternatifs superflus. Le recours en réforme n'est pas ouvert pour se plaindre seulement des motifs de la décision attaquée, si cela ne peut avoir aucune incidence sur le dispositif (cf. ATF 126 III 198 consid. 2b; 111 II 1; 106 II 117 consid. 1; 103 II 155 consid. 3).

c) L'office recourant se plaint enfin d'une violation de l'art. 274d al. 3 CO, qui pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale (sur cette notion: cf. ATF 125 III 231 consid. 4a; ATF reproduit in SJ 1998 p. 645 consid. 2a).

Cette maxime n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position (SJ 1998 p. 645 consid. 2a). Lorsqu'une partie refuse de collaborer à l'établissement des faits dans la mesure que l'on pouvait exiger d'elle, le juge peut renoncer à ordonner des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a).

En l'espèce, la représentante de la société bailleresse a déclaré, lors de l'audience du 8 octobre 1999, qu'elle s'opposait à la production des pièces comptables. Elle a ainsi clairement manifesté sa volonté de ne pas fournir les documents requis. Comme on vient de le voir, la maxime inquisitoriale sociale n'oblige pas le juge, dans une pareille situation, à une autre intervention, notamment à rendre un ordre formel ou à menacer de sanctions. Il n'y a donc pas trace ici d'une violation de l'art. 274d al. 3 CO. Savoir comment il faut interpréter l'attitude d'une partie qui, n'ayant pas le fardeau de la preuve, se refuse à collaborer à l'établissement des faits est une pure question d'appréciation des preuves; en cette matière, l'art. 274d al. 3 CO ne restreint pas la liberté du juge et cette question, n'étant pas régie par le droit fédéral, ne peut donner lieu à un recours en réforme (ATF 126

III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a; 122 III 26 consid. 4a/aa; 122 III 61 consid. 2c/cc; 122 III 73 consid. 6b/bb p. 80).

Le recours en réforme doit donc également être rejeté à supposer qu'il soit recevable.

3.- Les frais et dépens seront mis à la charge de l'office recourant, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 3000 fr. à la charge du recourant;

3. Dit que le recourant versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 3500 fr. à titre de dépens;
4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

_____
Lausanne, le 8 mars 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le président,

La greffière,