Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.176/2004 /ech

Arrêt du 8 septembre 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Favre et Kiss.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Parties
Succession de feu A._____, soit:
1. B._____,
2. C._____,
demandeurs et recourants,
représentés par Me Karin Grobet Thorens,

contre

D._____,
défendeur et intimé, représenté par Me Bruno Mégevand.

Objet
bail commercial; validité de la résiliation; prolongation,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 8 mars 2004.

Faits:
A.
E._____ était propriétaire, sur la commune de ..., d'une parcelle qui comprend un manège de chevaux. Le bâtiment abritant le manège comportait également un logement occupé par la propriétaire. Par contrat du 1er juin 1982, E._____ a loué le manège à A._____. Conclu pour une durée de cinq ans jusqu'à l'échéance du 31 mai 1987, le bail se renouvelait ensuite tacitement, sauf résiliation en temps utile. Le loyer s'élève actuellement à 5300 fr. par mois.

Par avis officiel du 22 mars 2001, E._____ a résilié le bail pour le 30 septembre 2001.
B.
Par requête du 11 avril 2001, A._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé, subsidiairement, en prolongation de bail. Quelques jours plus tard, l'assureur de protection juridique de la bailleresse a fait savoir au locataire que sa cliente avait résilié le bail parce qu'elle souhaitait vendre le manège.

Par décision du 28 août 2001, la Commission de conciliation a déclaré le congé valable et a accordé au locataire une prolongation de bail unique de deux ans.

Le 27 septembre 2001, A._____ a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A l'appui de ses conclusions en annulation du congé, il faisait valoir que la vente du domaine n'impliquait pas une résiliation préalable du bail; à titre subsidiaire, il demandait une prolongation de bail de six ans. Dans son mémoire-réponse, E._____ a précisé que la vente du manège s'imposait à elle pour des motifs de santé.

A._____ est décédé le 28 avril 2002. Ses héritiers sont B._____, son épouse, et C._____, son fils mineur.

Par jugement du 30 mai 2002, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé valable et accordé au locataire A._____ (sic) une première prolongation du bail de trois ans, soit jusqu'au 30 septembre 2004.
E._____ a interjeté appel de ce jugement. Elle s'opposait à toute prolongation du bail. La cause a ensuite été suspendue par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers.

En mars 2003, D._____ a acquis la propriété du manège pour le montant de 1 050 000 fr. D'entente entre les parties, il s'est substitué à E._____ dans la procédure.

B._____ a formé appel incident. Elle contestait la validité du congé et concluait subsidiairement à une prolongation du bail de six ans. C._____ n'a pris aucune conclusion.

Par arrêt du 8 mars 2004, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement de première instance. Statuant à nouveau, elle a constaté la validité du congé notifié pour le 30 septembre 2001; elle a accordé à B._____ et C._____ une unique prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 30 septembre 2005.
C.
Les héritiers de feu A._____ interjettent un recours en réforme. Leurs conclusions tendent, principalement, à l'annulation de la résiliation notifiée le 22 mars 2001. A titre subsidiaire, ils demandent le renvoi de la cause à la cour cantonale afin que celle-ci procède à des mesures probatoires portant sur les faits pertinents et contestés en rapport avec la résiliation et la prolongation de bail. Plus subsidiairement encore, ils concluent à la prolongation du bail pour six ans, soit jusqu'au 30 septembre 2007.

D._____ propose, principalement, que le recours soit déclaré irrecevable et, subsidiairement, qu'il soit rejeté dans la mesure où il est recevable.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Dans sa réponse, le défendeur met en doute la recevabilité du recours en réforme interjeté par les demandeurs, au motif que seule B._____ a formé appel incident dans la procédure cantonale et que C._____ n'a pris aucune conclusion devant la Chambre d'appel.
1.1 La cour cantonale a retenu que les héritiers de A._____ étaient son épouse, B._____, et son fils mineur, C._____. Il apparaît en outre que C._____ n'a pas répudié la succession de son père pour le moment (cf. autorisation de représentation en justice délivrée le 10 juin 2004 à l'avocate de C._____ par la curatrice de celui-ci et lettre de Me Grobet Thorens du 30 août 2004 à la Ière Cour civile).

L'arrêt attaqué a été rendu entre, d'une part, D._____ et, d'autre part, la succession de feu A._____, soit B._____ et C._____. Les membres de l'hoirie du locataire étaient donc tous deux parties au procès devant l'instance cantonale. Il découle par ailleurs du principe de la titularité en main commune (cf. art. 602 al. 2 CC) que seul l'ensemble des héritiers ou leur représentant peut, en principe, faire valoir les droits appartenant à la communauté héréditaire, notamment en exerçant un recours en réforme (arrêt 5C.179/1997 du 10 mars 1998, consid. 1a). Le recours formé au nom de la veuve et du fils de A._____, avec l'accord de la curatrice de l'enfant, est donc recevable de ce point de vue.

En réalité, le défendeur met en cause la recevabilité de l'appel incident formé par B._____ seule, concluant à l'annulation du congé et, subsidiairement, à la prolongation du bail pour la durée maximale de six ans. A ce stade, la veuve du locataire ne prétendait pas en effet représenter C._____, qui n'a pris aucune conclusion et n'a pas ratifié la démarche de sa belle-mère. La Chambre d'appel est entrée en matière sur l'appel incident, a constaté la validité du congé et accordé à B._____ et C._____ une prolongation de bail unique de quatre ans, d'une année plus longue que celle prononcée par l'instance précédente comme première prolongation.

Savoir si, ce faisant, la cour cantonale a méconnu les règles sur la vocation commune des consorts nécessaires, membres de la communauté héréditaire, est une question que le défendeur aurait dû soulever dans un recours de droit public pour arbitraire dans l'application du droit de procédure. Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral n'a pas à revoir d'office la recevabilité de l'appel, principal ou incident, interjeté sur le plan cantonal.
1.2 Pour le surplus, le présent litige est une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse manifestement le seuil de 8000 fr. (art. 46 OJ; cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1). Par ailleurs, le recours est dirigé contre un jugement rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ); il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ). Il convient dès lors d'entrer en matière.
1.3 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ), ni pour violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c).

Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit 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 faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4. p. 140; 127 III 248 consid. 2c).

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par les parties (art. 63 al. 1 OJ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).
2.
Les demandeurs se plaignent tout d'abord d'une violation de l'art. 271 CO, prohibant le congé contraire à la bonne foi. A leur sens, la résiliation notifiée le 22 mars 2001 consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence, car le bail ne constituait pas un obstacle à la vente du manège, motif invoqué par E._____ pour mettre un terme au contrat. Dans ce contexte, les demandeurs sont d'avis que la cour cantonale a également méconnu les art. 8 CC et 274d CO en retenant, sans procéder à des mesures probatoires, un fait contesté, à savoir que la présence du locataire rendait la vente plus difficile. Ils font valoir enfin que le maintien du congé par le nouveau bailleur était contraire à la bonne foi, dès l'instant où le motif du congé avait alors cessé d'exister.
2.1 A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre partie, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (cf. ATF 120 II 31 consid. 4a, 105 consid. 3 p. 108).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 4.2.1; arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b). De même, le congé donné pour l'échéance en vue de vendre un domaine dans de meilleures conditions ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt précité du 18 novembre 2002, consid. 2.3).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. C'est dire que le motif avancé pour résilier le bail ne peut pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (arrêt 4C.333/1997 du 8 mai 1998, consid. 3b, reproduit in CdB 1998, p. 104 ss; Lachat, Commentaire romand, n. 12 ad art. 271 CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 153 ad art. 271 CO).

Au surplus, le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (ATF 127 III 86 consid. 2a p. 88; 115 II 484 consid. 2b p. 486; 113 II 460 consid. 3b p. 462).
2.2 Il ressort de l'état de fait cantonal que E._____ a résilié le bail parce qu'elle avait l'intention de vendre la propriété en raison de problèmes de santé liés notamment à la proximité entre son appartement et le manège. La Chambre d'appel a admis au surplus que la présence d'un locataire constituait un obstacle à la réalisation de cette volonté.

Conformément aux principes rappelés ci-dessus, c'est le motif de congé invoqué par E._____ qui doit être examiné dans le cadre de l'art. 271 al. 1 CO. La vente du manège en cours de procédure n'influe aucunement sur l'appréciation du caractère abusif ou non de la résiliation elle-même.

Aucun élément de l'arrêt attaqué ne laisse supposer que la raison avancée par la bailleresse pour résilier le contrat n'était pas réelle. Du reste, E._____ a bel et bien vendu le manège par la suite. Cela étant, une résiliation fondée sur la volonté de vendre un bien dans les meilleures conditions n'a rien d'illégitime, comme la jurisprudence a déjà eu l'occasion de le préciser (cf. consid. 2.1 supra). Et il n'est guère contestable que la présence d'un locataire était de nature à rendre la vente plus difficile, que ce soit en réduisant le nombre d'amateurs ou en exerçant une influence négative sur le prix. Il ne s'agit pas là d'un fait à établir dans le cas particulier, mais d'une donnée d'expérience. Que la bailleresse ait pu finalement vendre le manège encore occupé par A._____ ne saurait, en tout état de cause, rendre abusif le motif de congé avancé à l'époque. Au demeurant, comme la cour cantonale l'a relevé, l'immeuble a été vendu à un prix inférieur à celui estimé à l'origine; il n'est donc pas exclu que l'existence du bail, même résilié, ait contribué à diminuer le prix de vente.

Il s'ensuit qu'en résiliant le bail afin de pouvoir vendre son bien libre de tout occupant, E._____ n'a pas exercé son droit de manière contraire à la bonne foi. La cour cantonale n'a violé ni l'art. 271 CO, ni l'art. 274d CO, ni l'art. 8 CC en niant le caractère abusif du congé du 22 mars 2001. Le premier moyen des demandeurs est mal fondé.
3.
Dans un second grief, les demandeurs reprochent à la cour cantonale une violation de l'art. 272 CO pour leur avoir accordé une prolongation unique de quatre ans au lieu du maximum de six ans prévu à l'art. 272b al. 1 CO. En ce qui concerne la pesée des intérêts, la Chambre d'appel n'aurait pas suffisamment tenu compte de plusieurs éléments déterminants, comme le fait que B._____ était au bénéfice d'un bail de longue durée et qu'elle assumait aujourd'hui seule l'exploitation du manège, la difficulté de trouver des locaux de remplacement dans le cas particulier et la vente du manège en cours de procédure. En revanche, les juges cantonaux auraient attribué trop de poids à l'absence de recherche de nouveaux locaux par B._____, cette exigence n'étant posée que dans le cadre d'une seconde demande de prolongation de bail. Selon les demandeurs, la Chambre d'appel aurait également méconnu les art. 274d CO et 8 CC en admettant, sans aucune mesure probatoire, que D._____ souhaitait exploiter lui-même le manège et qu'il avait un intérêt à limiter la prolongation de bail.
3.1 Selon l'art. 272b al. 1 CO, le bail de locaux commerciaux peut être prolongé de six ans au maximum. Pour fixer la durée de la prolongation, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en se fondant en particulier sur les mêmes critères que ceux énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO pour décider de l'octroi ou non de la prolongation (arrêt 4C.139/2000 du 10 juillet 2000, consid. 2a). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou, à tout le moins, tend à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat selon les règles ordinaires (ATF 116 II 446 consid. 3b). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour déterminer la durée de la prolongation. Il ne violera le droit fédéral que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments

d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230; 118 II 50 consid. 4 p. 55).
3.2 Pour se prononcer sur la durée de la prolongation du bail, la cour cantonale a pris en compte les intérêts de D._____, nouveau propriétaire et bailleur, d'une part, et de B._____, l'un des deux membres de l'hoirie de A._____, d'autre part. A juste titre, elle s'est fondée sur les rapports existant au moment de la décision de prolongation (cf. Roger Weber, Basler Kommentar, 3e éd., n. 3c ad art. 272 CO; Higi, op. cit., n. 169 ad art. 272 CO). Il convient néanmoins de préciser que les deux héritiers sont devenus titulaires en commun des droits et obligations découlant du bail. Les intérêts de B._____ et de C._____ sont donc déterminants (cf. Jean Guinand, Décès du bailleur, décès du locataire, quelles conséquences?, in 7e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, p. 12 in fine).
Selon l'arrêt attaqué, l'intérêt du bailleur à s'opposer à la prolongation du bail réside dans son intention d'exploiter lui-même le manège avec la collaboration de tiers. Après avoir tenu ce point pour avéré au consid. 4.1 de sa décision, la Chambre d'appel note pourtant, au consid. 5.3, que le défendeur n'a fourni aucune explication ni preuve à l'appui de son allégué. L'intérêt du bailleur actuel ne saurait donc être que celui de prendre possession de l'immeuble qu'il a acheté pour l'utiliser comme bon lui semble. En tout cas, il est établi que le bailleur n'entend pas récupérer son bien dans les meilleurs délais ou de façon urgente.

A lire la décision entreprise, l'intérêt de B._____ consiste à pouvoir continuer l'exploitation du manège. Bien que les parties n'aient pas «apporté d'éléments probants à cet égard», la cour cantonale a retenu «malgré tout» que la veuve du locataire, dont la qualité d'écuyère était mise en doute par le défendeur, avait repris l'exploitation du manège (consid. 5.2). Là aussi, on peut se demander si cette constatation, apparemment dénuée de preuves, ne consacre pas une violation de l'art. 8 CC.

Par ailleurs, on ne discerne pas quel est l'intérêt du fils du locataire décédé à voir le bail se prolonger. L'arrêt attaqué ne contient rien à ce sujet.

La cour cantonale a considéré également que la durée du bail - près de vingt ans - était un élément à prendre en compte. Dans la mesure où le locataire qui avait conclu le contrat est décédé, force est toutefois de relever que cet élément ne revêt pas un poids déterminant dans l'appréciation de la durée de la prolongation à accorder.

Il s'avère enfin que B._____ n'a entrepris aucune démarche pour trouver de nouveaux locaux. Contrairement à ce que les demandeurs prétendent, il s'agit là d'un facteur à prendre en considération également lorsqu'il s'agit de se prononcer pour la première fois sur la prolongation du bail (cf. Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4e éd., p. 572/573; cf. également arrêt 4C.201/2003 du 28 octobre 2003, consid. 3.3). En l'espèce, même si trouver un autre manège n'est pas chose aisée, on pouvait s'attendre au moins à ce que des recherches soient tentées.

Cela étant, bien que l'arrêt attaqué ne soit pas à l'abri de la critique en ce qui concerne l'établissement des intérêts respectifs des parties, il n'apparaît pas qu'une prolongation unique de quatre ans constitue une violation du droit fédéral dans les circonstances très particulières de l'espèce, liées notamment à la substitution de parties des deux côtés. Une telle durée, représentant les deux tiers de la prolongation maximum, ne consacre pas un abus du large pouvoir d'appréciation reconnu au juge, même si l'on adopte l'hypothèse la plus favorable à la demanderesse B._____ en admettant, d'une part, que la défendeur n'a pas d'autre intérêt à faire valoir que celui de récupérer son bien et, d'autre part, que la veuve du locataire exploite bel et bien le manège. En effet, le défaut d'intérêt de C._____, l'absence de démarches de B._____ pour retrouver un manège et le fait que les demandeurs ne peuvent guère invoquer le bénéfice d'un bail de longue durée étaient de toute manière des éléments propres à justifier l'octroi d'une prolongation inférieure au maximum légal de six ans.

Sur le vu de ce qui précède, il convient de confirmer le résultat de l'arrêt attaqué et de rejeter le recours.
4.
Etant donné le sort réservé au recours, les frais judiciaires seront pris en charge solidairement par les demandeurs (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Ces derniers verseront en outre au défendeur une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 4000 fr. est mis solidairement à la charge des demandeurs.
3.
Les demandeurs, débiteurs solidaires, verseront au défendeur une indemnité de 5000 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué 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 septembre 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière: