Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.252/2002 /ech

Arrêt du 8 novembre 2002
Ire Cour civile

Les juges fédéraux Walter, président de la Cour, Corboz et Favre,
greffière de Montmollin.

Les époux A._____,
défendeurs et recourants,
tous deux représentés par Me Robert Assaël, avocat,
rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11,

contre

B._____,
demandeur et intimé, représenté par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

résiliation d'un contrat de bail; demande de prolongation

(recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 31 mai 2002)

Faits:
A.
Dame C._____, veuve A._____, était propriétaire d'un immeuble à Genève, comportant une habitation, une dépendance et un garage. En 1974, elle a loué cette parcelle à son fils et à sa belle-fille les époux A._____, pour un loyer mensuel de 360 francs. De 1974 à 1978, ces derniers ont effectué d'importants travaux, avec l'accord de la propriétaire, consistant dans la modernisation de l'ensemble et la création d'une piscine avec dallage, ainsi que dans l'aménagement d'une maison de jardin. Ils ont allégué avoir investi à ce titre, à fin 1978, la somme de 306'000 fr. La valeur d'assurance des bâtiments a été portée à 840'000 fr., valeur à neuf.

Devant la carence de dame C._____ pour le paiement des intérêts hypothécaires et le remboursement des dettes, la banque X._____ l'a poursuivie. Le 25 janvier 1994, l'immeuble a été placé sous gérance légale, puis vendu aux enchères publiques le 7 octobre 1997 à B._____, pour le prix de 370'000 fr., alors qu'il était estimé par l'office des poursuites à 820'000 francs.

Dès 1994, l'association Y._____, fondée par A._____, a occupé des bureaux dans l'immeuble. Le 8 octobre 1997, elle a payé 6'120 fr. à la gérance légale à titre de loyers d'août 1997 à fin décembre 1998, montant accepté par le nouveau propriétaire comme indemnité pour occupation illicite des locaux.
B.
B.a Le 17 février 1997, les époux A._____ ont chacun reçu un avis de résiliation de bail pour le 31 décembre 1997. Ce congé n'a pas été contesté. Le 10 février 1998, B._____ a requis l'évacuation des époux devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève. Par jugement du 17 mai 2000, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a débouté B._____ de ses conclusions en évacuation, au motif que les avis de résiliation étaient nuls, car ils avaient été envoyés au nom du bailleur alors qu'en raison de la gérance légale seul l'office des poursuites et des faillites avait qualité pour agir. Le tribunal a également rejeté une demande reconventionnelle des époux A._____ en paiement de 550'000 fr. pour les travaux de

plus-value réalisés par eux.
B.b Le 11 septembre 1998, B._____ avait de nouveau notifié la résiliation du bail aux époux A._____ au 31 décembre 1998, pour le cas où le précédent congé serait déclaré nul, inefficace ou devrait être annulé; il invoquait son besoin d'occuper les locaux avec sa famille, soit cinq personnes dont trois enfants. Il en avait fait de même en ce qui concerne Y._____.

Le 12 octobre 1998, les époux A._____ et Y._____ ont déposé chacun une requête en annulation de ces congés devant la commission de conciliation. Les deux premiers ont conclu à l'annulation et à une prolongation de bail de quatre ans. Le 31 août 2000, la commission a admis la validité des congés et octroyé une prolongation de bail au 31 décembre 2000. Saisissant le tribunal le 4 octobre 2000, les époux A._____ ont conclu à l'annulation des résiliations du 11 septembre 1998, subsidiairement à une prolongation de quatre ans et à la condamnation de B._____ à payer la somme de 550'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er décembre 1997. L'association a sollicité une prolongation de bail de six ans. Le même jour, B._____ a demandé au tribunal de déclarer valables les résiliations du 11 septembre 1998 et, subsidiairement, de n'accorder une prolongation de bail que de courte durée, le loyer mensuel étant porté à 1'500 francs. Il a contesté l'existence des travaux de plus-value et conclu à l'irrecevabilité de la requête en contestation de résiliation déposée par l'association.

Le tribunal a joint les deux demandes et a statué le 10 mai 2001. Il a débouté l'association de toutes ses conclusions, déclaré valables les congés du 11 septembre 1998 donnés aux époux , accordé à ceux-ci une prolongation unique au 31 décembre 2001 et débouté les parties de toutes autres conclusions. Saisie par les époux A._____ et l'association, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour de justice de Genève, par arrêt du 31 mai 2002, a déclaré irrecevables les conclusions des époux A._____ en paiement de la somme de 550'000 fr., leur a accordé une prolongation unique de bail au 31 décembre 2002 et a confirmé le jugement pour le surplus. La cour cantonale a retenu que les conclusions tendant au paiement de la plus-value n'avaient pas été soumises à la tentative de conciliation, ce qui entraînait leur irrecevabilité, que le tribunal avait omis de constater d'office. Vu l'absence de bail entre B._____ et l'association, l'incompétence ratione materiae des juridictions des baux en ce qui concerne cette dernière devait être confirmée. Comme les congés du 17 février 1997 avaient été annulés pour des raisons formelles, le bailleur pouvait les répéter durant la procédure ou dans les trois ans suivant. Quant à la
prolongation de bail, les besoins à moyen terme du propriétaire et le fait que les locataires avaient déjà disposé de trois ans pour chercher un nouveau logement justifiaient une unique prolongation de quatre ans, au 31 décembre 2002.

C.
Parallèlement à un recours de droit public, les époux A._____ recourent en réforme au Tribunal fédéral. Ils concluent principalement à l'annulation des résiliations du 11 septembre 1998, et subsidiairement au renvoi de la cause à la juridiction cantonale pour qu'elle statue "sur la question des dommages et intérêts dus (par le propriétaire) suite aux travaux de rénovation et d'aménagement (...) lui apportant une importante plus-value".

Le bailleur conclut à la confirmation de l'arrêt de la Chambre d'appel.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Dans leur recours en réforme, les défendeurs se plaignent de la violation de l'art. 271a let. d et e CO d'une part, et de celle de l'art. 274a CO d'autre part.

Ce dernier grief est également repris dans le recours de droit public, où est uniquement invoquée l'application arbitraire de l'art. 426 de la loi de procédure civile du canton de Genève, du 10 avril 1987 (LPC/GE), concernant l'irrecevabilité de leurs conclusions en paiement de la somme de 550'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er décembre 1997 pour les investissements réalisés, constituant éventuellement une plus-value. Les art. 426ss LPC/GE traduisent en droit genevois l'obligation d'instituer des autorités de conciliation; plus précisément, l'art. 426 LPC/GE, qui fonde le préalable obligatoire de la tentative de conciliation, correspond à l'art. 274a al.

1 let. b CO, dont l'application relève du recours en réforme. Dans ce cas, contrairement à la règle de l'art. 57 al. 5 OJ, il se justifie d'examiner le recours en réforme avant le recours de droit public. En effet, si le jugement d'irrecevabilité, sur ce point, viole le droit fédéral, il transgresse alors le principe de sa primauté (art. 49 al. 1 Cst.), sans qu'il soit encore nécessaire de déterminer si la cour cantonale a appliqué le droit cantonal conformément à la Constitution.
2.
2.1 En cas de contestation sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement (ATF 111 II 384 consid. 1). En l'occurrence, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation consécutive à l'annulation d'un congé.

En l'espèce, l'acte de recours ne contient aucune indication quant au calcul de la valeur litigieuse selon les principes mentionnés ci-dessus, les défendeurs partant de l'idée que la limite de l'art. 46 OJ est atteinte par leur seule conclusion en dommages et intérêts pour les investissements consentis, soit 550'000 fr. A cet égard, la condition de recevabilité posée par l'art. 46 OJ est remplie, au même titre qu'elle l'est si l'on considère le loyer mensuel de 360 fr. retenu par la cour cantonale (360 fr. x 12 x 3 = 12'960 fr.).
Déposé pour le reste dans les formes et délai légaux, le recours en réforme est recevable.
2.2 L'arrêt de la Chambre d'appel est par contre définitif en ce qui concerne l'association Y._____, qui n'a pas recouru (art. 55 al. 1 let. c OJ).
3.
3.1 L'art. 271a al. 1 let. d CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire, ou s'il est notifié dans un délai de trois ans à compter de la fin de ces dernières, à teneur de l'art. 271a al. 1 let. e CO.
La protection contre les congés connaît des restrictions en ce sens que, selon l'art. 271a al. 3 CO, les lettres d et e du premier alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné pour l'un des six motifs exhaustivement énumérés sous lettres. a à f, notamment le besoin urgent du bailleur. Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la pratique admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme (David Lachat, Le bail à loyer, p. 481; Richard Barbey, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, n. 106 p. 146; Higi, Commentaire zurichois, n. 262 ad art. 271a CO; SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 31 ad art. 271a CO; arrêt non publié 4C.382/1992, du 12 février 1993, consid. 1).
3.2 Dans le cas présent, les défendeurs ne peuvent invoquer la protection conférée par l'art. 271a al. 1 let. d et e CO contre les congés notifiés le 11 septembre 1998, quand bien même deux procédures étaient pendantes devant le Tribunal des baux et loyer entre eux et le demandeur. En effet, les précédents congés du 17 février 1997 ont été annulés par le tribunal en raison du défaut de qualité pour agir du bailleur, au nom duquel ils avaient été notifiés, alors que seule la gérance légale disposait de cette qualité. Comme l'absence de qualité pour agir est sanctionnée par une fin de non-recevoir - alors que le défaut de légitimation active touche le droit au fond - le juge s'est prononcé sur la recevabilité de la demande par une décision procédurale et non pas par un jugement au fond (Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, p. 202, n. 68 à 70). Il s'ensuit que la Chambre d'appel a relevé à juste titre que les congés du 17 février 1997 avaient été déclarés nuls pour une raison procédurale, soit le défaut de qualité pour agir, fin de non-recevoir péremptoire (Bertossa/ Gaillard/Guyet, Commentaire de la LPC/GE, n. 2 ba ad art. 97), empêchant l'examen du fond.

L'arrêt entrepris doit donc être confirmé sur ce point.

4.
Au vu de ce qui précède, la Cour de justice pouvait sans violer le droit fédéral se dispenser d'examiner la question de savoir si le besoin du demandeur était urgent au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO.
Si la cour cantonale ne s'est pas déterminée sur l'urgence au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO, elle n'en a pas moins estimé que le bailleur n'avait pas un besoin pressant des locaux pour lui et sa famille, dans la pesée des intérêts contradictoires à laquelle elle a procédé afin de fixer à quatre ans l'unique prolongation du bail

accordée aux locataires; en allouant le maximum légal (art. 272b al. 1 CO), la juridiction cantonale a montré qu'à ses yeux l'intérêt du bailleur à la fin du bail était singulièrement moins important que celui des locataires à sa prolongation (David Lachat, op. cit., n. 4.4 p. 507). La décision entreprise, contre laquelle le bailleur n'a d'ailleurs pas recouru, n'apparaît pas critiquable sous cet angle.
5.
Les défendeurs font grief à la cour cantonale d'une violation de l'art. 274a CO. Ils estiment soit que leur prétention en paiement d'une somme de 550'000 fr. au titre des travaux de plus-value a été soumise à la commission de conciliation, soit que le préalable de conciliation n'était en l'occurrence pas obligatoire, de telles conclusions devant être considérées comme additionnelles et dispensées de cette phase de la procédure, d'après l'art. 426 al. 2 LPC/GE.
5.1 Selon la jurisprudence, toute procédure judiciaire entre bailleurs et locataires, au sens de l'art. 274f CO, doit obligatoirement être précédée de l'intervention de l'autorité de conciliation (ATF 118 II 307 consid. 3b/bb et cc; David Lachat, op. cit., n. 2.2.3 p. 98). La compétence des autorités de conciliation en raison de la matière doit être interprétée largement (David Lachat, op. cit., n. 2.4.2 p. 97; SVIT-Kommentar, p. 966/967 n. 8; contra: Higi, op. cit., n. 53 ad art. 274a, p. 400). Le moyen tiré du défaut de citation préalable en conciliation doit être soulevé d'office par le juge, vu le caractère de règle impérative de compétence, de droit fédéral, de l'art. 274a CO, les normes cantonales réservées par l'art. 274 CO ne devant pas faire obstacle à son application.

Les requêtes à l'autorité de conciliation n'obéissent à aucun formalisme particulier (David Lachat, op. cit., n. 2.5.1 p. 98 et n. 6.4 p. 488; Higi, op. cit., n. 19 ad art. 273 p. 303). Le droit cantonal de procédure peut toutefois prévoir d'autres dispositions (SVIT-Kommentar, n. 22 ad art. 273 CO), comme par exemple la forme écrite qu'impose l'art. 4 de la loi instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève du 4 décembre 1977. Cela étant, la demande en conciliation à Genève n'a pas besoin d'être motivée, ses fondements pouvant être ensuite expliqués oralement ou par écrit au cours de la
procédure de conciliation (Higi, op. cit., n. 25 ad art. 273 CO; David Lachat, op. cit., n. 6.4 p. 488; art. 5 al. 3 de la loi genevoise précitée). De façon générale, l'autorité de conciliation doit se montrer large dans l'interprétation de la requête du locataire.
5.2 Dans sa décision du 31 août 2000, la commission de conciliation a relevé que "la requête qui est soumise (...) ne contient pas de conclusions en relation avec les investissements dont les locataires demandent le dédommagement. Mais ceux-ci ont évoqué ce problème lors de l'audience de décision. A cet égard, la commission soulignera qu'elle n'a aucun pouvoir décisionnel et il appartiendra aux locataires d'agir par la voie utile s'ils estiment une action judicieuse". Ainsi, même si les requêtes déposées auprès de la commission de conciliation ne contenaient pas de conclusions visant à condamner le bailleur au paiement de la somme de 550'000 fr. pour les investissements des locataires, la question a été traitée devant la commission, lors de l'audience de décision, en présence des parties. Dans ces conditions, nul doute que cet objet a été soumis à l'autorité de conciliation qui a pu exercer sa compétence, découlant de l'art. 274a al. 1 let. b CO, de tenter d'amener les parties à un accord. Le fait que la commission a rappelé qu'elle ne disposait d'aucun pouvoir décisionnel, de l'ordre de la compétence conférée par les art. 274a al. 1 let. c CO (Higi, op. cit., n. 71 et 72 ad art. 273 CO) et 10 de la loi genevoise du 4 décembre
1977, ne signifie pas que l'autorité n'a pas été saisie d'une demande de conciliation, interprétée largement au sens de la doctrine citée plus haut, quant à la prétention des locataires en paiement des travaux de plus-value apportés à l'immeuble par leurs soins. En relevant, dans sa décision, que "les parties sont restées sur leurs positions" (p. 3) et qu'il "appartiendra aux locataires d'agir par la voie utile s'ils estiment une action judicieuse", la commission a constaté l'échec du préalable de conciliation et l'impossibilité pour elle d'amener les intéressées à passer une transaction, selon la compétence que lui attribuent les art. 274a al. 1 let. b CO et 7 al. 1 de la loi genevoise, la prétention en dommages et intérêts invoquée étant liée au contrat de bail, dans la large acception admise par la doctrine et par la jurisprudence (cf. notamment ATF 118 II 307 consid. 3b/bb in fine déjà cité).

A cet égard, il importe peu que l'action fondée sur l'art. 260a al. 3 CO soit prématurée, puisque le contrat de bail prend fin avec l'écoulement de la période de prolongation (Higi, op. cit., n. 48 ad art. 260a CO), date déterminante pour la naissance de la prétention des locataires (SVIT-Kommentar, p. 401 n. 84), ou qu'elle doive être rejetée parce que les autres conditions de l'art. 260a al. 3 CO ne sont pas remplies, car les deux parties ont débattu de cette question successivement devant la commission, le tribunal puis la chambre d'appel. Dans

ces conditions, cette dernière juridiction ne saurait prononcer l'irrecevabilité des conclusions au paiement de la somme de 550'000 fr. avec intérêts, parce que les appelants n'auraient pas formellement "pris de conclusions tendant au paiement de la plus-value apportée à l'immeuble dans leurs requêtes déposées (...) devant la commission de conciliation". L'interprétation restrictive et formaliste de l'art. 274a al. 1 CO par la cour cantonale, au mépris des principes rappelés ci-dessus, consacre une violation du droit fédéral. L'arrêt cantonal doit par conséquent être annulé en ce qui concerne le prononcé de l'irrecevabilité des conclusions des époux tendant au paiement de la somme de
550'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er décembre 1987 (recte : 1997) et être confirmé pour le surplus, s'agissant notamment de l'octroi d'une unique prolongation de bail aux locataires, à l'échéance du 31 décembre 2002. La procédure sera dès lors renvoyée à la Chambre d'appel pour qu'elle statue sur la prétention des locataires en paiement d'une plus-value.
6.
Les défendeurs obtiennent gain de cause sur l'un des deux griefs invoqués dans le cadre du recours en réforme, mais sont déboutés sur leur demande d'annulation des congés. Comme la question de l'indemnité pour les travaux de plus-value apportés par leurs soins à l'immeuble reste ouverte, il convient de mettre à leur charge les trois quarts de l'émolument judiciaire, ainsi qu'une indemnité de dépens réduite.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours en réforme est partiellement admis.
2.
L'arrêt attaqué est annulé en ce qu'il a déclaré irrecevables les conclusions des époux A._____tendant au paiement de 550'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er décembre 1987 (recte : 1997). Il est confirmé pour le surplus.
3.
La procédure est renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle statue sur les conclusions susmentionnées.
4.
Un émolument judiciaire de 8'000 fr. est mis pour trois quarts à la charge des recourants, solidairement entre eux, et pour un quart à la charge de l'intimé.
5.
Les recourants, solidairement entre eux, verseront à l'intimé une indemnité de 4'500 fr. à titre de dépens réduits.

6.
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 novembre 2002
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: