Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.411/2006 /ech

Arrêt du 9 février 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président,
Klett et Kolly.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
1. A.X._____,
2. Hoirs de feu X._____, soit:
A.X._____,
B.X._____,
C.X._____,
défendeurs et recourants, tous représentés par Me Irène Buche,

contre

Z._____,
demandeur et intimé, représenté par Me Bruno Mégevand.

Objet
contrat de bail; résiliation,

recours en réforme [OJ]contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 9 octobre 2006.

Faits :
A.
Par contrat du 11 mars 1971, X._____ a pris à bail un appartement de 5 pièces et demie dans l'immeuble sis avenue ... à Genève pour une durée initiale de trois ans dès le 1er avril 1971, avec une clause de reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation moyennant un délai de trois mois pour un terme. Le loyer mensuel actuel de cet appartement - que X._____ et son épouse A.X._____, nés en 1919, occupaient depuis 1958 en vertu d'un précédent bail - est de 1'114 fr. 40, sans les charges.
B.
Le 24 juin 2004, Z._____ a acquis aux enchères forcées le lot de propriété par étages 8.02 correspondant à l'appartement précité, pour un prix de 970'000 fr. auquel s'ajoutaient 38'451 fr. 10 d'intérêts moratoires et de frais.

Pour financer l'acquisition de cet appartement, Z._____ et son épouse ont contracté le 16 août 2004 un emprunt hypothécaire de 630'000 fr. À titre de sûreté, ils ont dû constituer une cédule hypothécaire, dont l'acte constitutif, du 11 août 2004, indique en relation avec les droits d'enregistrement que l'appartement a été acquis afin d'y établir le domicile des époux Z._____.

Né en 1946, Z._____ a pris sa retraite anticipée le 1er septembre 2004. Depuis cette date, il perçoit une rente viagère mensuelle de 1'736 fr. 90 et une rente complémentaire de 2'110 fr. valable jusqu'au 31 août 2009. Son épouse, qui n'a pas d'activité professionnelle, est propriétaire d'une parcelle d'une surface de 2236

m2 sise à Cologny, comportant une villa d'une surface au sol de 182 m2, dans laquelle habitent les époux Z._____. Z._____ est en outre propriétaire d'un appartement de 5 pièces dans l'immeuble sis avenue ... à Genève, qu'il loue pour un loyer mensuel de 3'500 fr., charges comprises. Ces deux biens immobiliers sont francs d'hypothèques.

Selon une attestation établie le 13 avril 2005 par la fiduciaire des époux Z._____, leurs revenus et fortune imposables pour l'impôt cantonal et communal 2004 s'élevaient respectivement à 111'995 fr. et 1'810'371 fr. en 2004, tandis que pour l'impôt 2005, leurs revenus et fortune imposables sont estimés respectivement à 61'509 fr. et 1'750'000 fr.
C.
Au moyen de formules d'avis officielles adressées à X._____ et A.X._____ le 6 septembre 2004, Z._____ leur a notifié la résiliation du bail avec effet au 31 mars 2005. Les lettres d'accompagnement des avis indiquaient qu'il avait acquis l'appartement en vue d'y habiter.

Statuant le 9 mai 2005 sur la requête de X._____ et de A.X._____ en annulation dudit congé, subsidiairement en prolongation du bail, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré la résiliation valable et a accordé une unique prolongation jusqu'au 31 mars 2009.
D.
Tant les époux X._____ que Z._____ ont saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.

Sollicitant principalement l'annulation du congé, les époux X._____ ont soutenu que Z._____ n'avait nul besoin d'habiter l'appartement, car il disposait d'un autre appartement et de la villa de son épouse, qui n'engendraient que peu de frais vu l'absence d'engagement hypothécaire. Par conséquent, le motif invoqué à l'appui du congé n'était qu'un prétexte, Z._____ ayant en réalité résilié le bail dans le seul but d'obtenir un rendement supérieur au loyer actuel. Dans leurs dernières écritures, ils ont sollicité l'audition de témoins.

Concluant principalement à la constatation de la validité du congé, Z._____ a exposé qu'en raison de la diminution de ses revenus consécutive à sa retraite anticipée, il ne pouvait plus assumer la charge fiscale et les frais d'entretien liés à la villa qu'il occupait, de sorte qu'il avait acquis l'appartement de l'avenue ... pour y habiter avec sa famille. Entendu en comparution personnelle, il a expliqué qu'il comptait rembourser le prêt contracté pour l'achat de l'appartement avec le produit de la vente de la villa.

Après que l'instance eut été suspendue à la suite du décès de X._____ le 7 juin 2005 et reprise par ses héritiers, le Tribunal des baux et loyers, par jugement du 20 février 2006, a notamment déclaré le congé valable et accordé aux défendeurs une première prolongation de bail de trois ans. Retenant que les revenus de Z._____ avaient baissé de façon importante entre 2004 et 2005 et que la villa constituait à n'en pas douter une charge coûteuse, il a considéré que le motif du congé n'était pas un prétexte.
E.
Statuant par arrêt du 9 octobre 2006 sur appel des défendeurs, la Chambre d'appel en matière de baux à loyers du canton de Genève a notamment confirmé la validité du congé et accordé aux défendeurs une prolongation de bail de quatre ans. La motivation de cet arrêt, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours, est en substance la suivante :
E.a Les défendeurs ont offert de prouver leurs allégations et sollicité l'ouverture d'enquêtes sans préciser les faits sur lesquels porterait l'audition de témoins, alors même que la maxime inquisitoriale sociale en droit du bail (art. 274d al. 3 CO) impose aux parties d'indiquer les preuves à apporter. On discerne par ailleurs mal en quoi il y aurait matière à ouvrir des enquêtes, dès lors que le dossier comporte tous les éléments nécessaires à la solution du litige.
E.b Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), ce qui est notamment le cas du congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte. C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte; toutefois, l'auteur du congé doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure et en les rendant au moins vraisemblables.
E.c En l'espèce, l'acte constitutif de la cédule hypothécaire créée pour la garantie du prêt destiné à financer

l'acquisition de l'appartement sis avenue ... contient la déclaration d'intention du demandeur et de son épouse d'y établir leur domicile. Cette déclaration permet d'obtenir une réduction des droits d'enregistrement lorsque le bien immobilier est destiné à servir de résidence principale à l'acquéreur, à charge pour ce dernier de démontrer dans les deux ans à compter de l'enregistrement l'affectation conforme de l'immeuble et de l'occuper comme logement de façon continue pendant trois ans, sous peine de devoir payer le solde des droits non perçus (art. 8A de la loi genevoise sur les droits d'enregistrement, RSG D 3 30). Sauf à présumer que le demandeur avait l'intention de tromper l'autorité fiscale et compte tenu de la sanction en cas d'une affectation de l'immeuble à une autre destination que la résidence principale, cette déclaration faite avant le congé litigieux exprime l'intention du demandeur d'habiter dans l'appartement précité.
Par ailleurs, il découle de l'attestation de la fiduciaire du demandeur que les revenus imposables de ce dernier et de son épouse ont sensiblement diminué entre 2004 et 2005, à la suite de sa retraite anticipée. Enfin, il ne fait aucun doute que la charge fiscale et les frais d'entretien engendrés par un bien-fonds d'une surface de 2236 m2, comportant une villa d'une surface au sol de 182 m2, sont supérieurs à ceux d'un appartement de cinq pièces et demie. Ainsi, il apparaît qu'après avoir remboursé l'emprunt relatif à l'acquisition de l'appartement à l'aide du produit de la vente de la villa, le demandeur supportera des coûts de logement moindres. Qu'il ait choisi de se libérer des charges liées à la villa plutôt que de vendre son appartement sis avenue ... n'est pas pertinent, ce d'autant moins qu'en se séparant de cet appartement, il se priverait d'une source de revenus. Peu importe également que le demandeur ait eu la possibilité d'habiter dans cet appartement, car le fait qu'il n'ait pas choisi l'option présentant le moins d'inconvénients pour les défendeurs ne signifie pas que le motif du congé soit un prétexte.

Au vu de ce qui précède, le demandeur a rendu suffisamment vraisemblable son intention d'habiter dans l'appartement sis avenue .... Partant, les défendeurs n'ont pas démontré que le motif de résiliation du bail invoqué par le demandeur était un prétexte, de sorte que le congé est valable.
F.
Contre cet arrêt, les défendeurs exercent en parallèle un recours de droit public et un recours en réforme au Tribunal fédéral. Le premier a été rejeté dans la mesure de sa recevabilité par arrêt rendu ce jour par la Cour de céans. Par le second, les défendeurs concluent, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que le congé du 6 septembre 2004 est annulé, et subsidiairement à l'annulation de cet arrêt, le dossier étant renvoyé à l'autorité cantonale pour qu'elle procède à l'audition de témoins. Le demandeur conclut avec suite de frais et dépens au rejet du recours en réforme.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006 1242). L'arrêt attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) du 16 décembre 1943 (art. 132 al. 1 LTF).
1.2 Interjeté en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ) par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions principales tendant à l'annulation de la résiliation du bail et ont donc qualité pour recourir (cf. ATF 123 III 414 consid. 3a; 126 III 198 consid. 2b), le recours en réforme est dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ).
1.3 La contestation d'une résiliation de bail est une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire, au sens de l'art. 46 OJ (arrêts 4C.155/2000 du 30 août 2000, reproduit in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, reproduit in SJ 1997 p. 493, consid. 1). La valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période pendant 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 (ATF 111 II 384 consid. 1 et la jurisprudence citée; 119 II 147 consid. 1; arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, reproduit in SJ 1997 p. 493, consid. 2a).

Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, 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 (arrêts 4C.155/2000 du 30 août 2000, reproduit in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, reproduit in SJ 1997

p. 493, consid. 2a). En l'espèce, si le congé du 6 septembre 2004 devait être annulé, une nouvelle résiliation ne pourrait pas intervenir dans un délai inférieur à trois ans (art. 271a al. 1 let. e CO). Le loyer versé pour l'appartement loué étant de 1'114 fr. 40 par mois, soit de 13'372 fr. 80 par an, la limite de 8'000 fr. prévue à l'art. 46 OJ est manifestement dépassée, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.
1.4 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement 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 n'y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il ne faille 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, 136 consid. 1.4; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a; 119 II 353 consid. 5c/aa).

Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans l'arrêt attaqué 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, 136 consid. 1.4). Au surplus, il ne peut être présenté dans un recours en réforme de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut ainsi être remise en cause en instance de réforme (ATF 132 III 1 consid. 3.1; 129 III 618 consid. 3; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

En l'espèce, le Tribunal fédéral ne pourra donc pas tenir compte des compléments ou précisions de l'état de fait retenu par l'autorité cantonale que les défendeurs entendraient apporter dans la partie "en fait" de leur mémoire de recours, sans indiquer en quoi ce mode de faire serait fondé sur l'une des exceptions rappelées ci-dessus.
2.
2.1 À 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 des parties, 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. 3a). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection; est ainsi abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005, consid. 4.1, reproduit in SJ 2006 I p. 34). La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêt 4C.333/1997 du 8 mai 1998, consid. 3b et les références citées).
2.2 C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1 in fine, reproduit in SJ 2005 I p. 310). Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêts 4C.167/2004 du 3 août 2004, consid. 2.1).
2.3 Selon la jurisprudence, l'art. 8 CC, qui règle le fardeau de la preuve, confère en outre à la partie chargée de ce fardeau, comme corollaire de celui-ci, le droit de prouver ses allégations, pour autant qu'elle ait formulé un allégué régulier selon le droit de procédure, que les faits invoqués soient juridiquement pertinents au regard du droit matériel et que l'offre de preuve correspondante satisfasse, quant à sa forme et à son contenu, aux exigences du droit cantonal (ATF 129 III 18 consid. 2.6; 122 III 219 consid. 3c et les arrêts cités). L'art. 8 CC est ainsi violé par le juge qui n'administre pas, sur des faits juridiquement pertinents, des preuves idoines offertes régulièrement, alors qu'il considère que les faits en question n'ont été ni établis, ni réfutés (ATF 114 II 289 consid. 2a). Cette disposition ne prescrit cependant pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées; elle n'empêche en particulier pas le juge de refuser une mesure probatoire par une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 consid. 2.6; 127 III 519 consid. 2a; 122 III 219 consid. 3c; 114 II 289 consid. 2a; 109 II 26 consid. 3b; 87 II 218 consid. 2 p. 232 et les arrêts cités), laquelle ne peut être réexaminée dans le
cadre d'un recours en réforme, mais seulement, le cas échéant, dans le cadre d'un recours de droit public pour

arbitraire (ATF 127 III 519 consid. 2a; 114 II 289 consid. 2a et les arrêts cités).
2.4 Selon l'art. 274d al. 3 CO, l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Cette disposition pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, également décrite par la doctrine comme une maxime des débats atténuée, qui ne dispense pas les parties de collaborer activement à la constatation des faits pertinents et d'indiquer au besoin les preuves à administrer; même dans cette maxime inquisitoriale, les parties répondent de l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 2a et les références citées). Le juge est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes seulement lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point; l'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter; la maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a et les références citées; arrêt 4C.161/1997 du 18 mai 1998, consid. 2a, reproduit in SJ 1998 p.
645). Par ailleurs, la maxime inquisitoire n'exclut pas l'appréciation anticipée des preuves; si le juge dispose des éléments nécessaires pour rendre une décision conforme aux faits, il peut renoncer à l'administration de preuves supplémentaires (ATF 130 III 734 consid. 2.2.3 et les arrêts cités).
3.
3.1 En l'espèce, les défendeurs ne contestent pas qu'il leur incombait d'apporter la preuve que le congé donné le 6 septembre 2004 contrevenait aux règles de la bonne foi, le bailleur devant quant à lui contribuer loyalement à la manifestation de la vérité. Ils soutiennent toutefois qu'en l'espèce, le bailleur n'aurait pas donné toutes les explications nécessaires et produit toutes les pièces en sa possession au sujet du motif du congé, alors que celui-ci a été contesté pendant toute la procédure par les locataires. Eux-mêmes n'avaient simplement pas les moyens d'apporter la preuve de la mauvaise foi de leur bailleur par pièces; seule l'audition de témoins leur aurait permis de le faire. Dès lors, les défendeurs soutiennent qu'en refusant d'ordonner des enquêtes, la cour cantonale aurait violé l'art. 8 CC et, partant, l'art. 271 CO.
3.2 La cour cantonale a considéré en substance que le demandeur avait rendu suffisamment vraisemblable son intention d'habiter dans l'appartement sis avenue ..., que les défendeurs n'avaient ainsi pas démontré que le motif de résiliation du bail invoqué par le demandeur était un prétexte et que l'on ne discernait pas en quoi les enquêtes sollicitées sans autre précision par les défendeurs seraient susceptibles de modifier cette appréciation (cf. lettres E.a et E.c supra). Ce faisant, les juges cantonaux ont procédé à une appréciation des preuves fournies par le bailleur, ainsi qu'à une appréciation anticipée des preuves offertes par les locataires.

Or cette double appréciation, dont les défendeurs ont vainement tenté de démontrer le caractère arbitraire dans leur recours de droit public connexe (cf. arrêt 4P.303/2006, consid. 2), ne peut être critiquée dans le cadre d'un recours en réforme (cf. consid. 1.4 et 2.2.3 supra). L'argumentation présentée par les défendeurs sous le couvert du grief de violation de l'art. 8 CC, qui reprend d'ailleurs celle présentée dans le recours de droit public connexe, ne peut dès lors qu'être rejetée dans la mesure où elle est recevable, tout comme le grief de violation de l'art. 271 CO, qui se confond avec le précédent.
4.
Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais de la procédure seront mis à la charge solidaire des défendeurs (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Ceux-ci, solidairement entre eux, devront en outre verser au demandeur une indemnité pour ses dépens (art. 159 al. 1, 2 et 5 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge des défendeurs, solidairement entre eux.
3.
Les défendeurs, solidairement entre eux, verseront au demandeur une indemnité de 2'500 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 9 février 2007
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: