Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.303/2006 /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._____,
recourants, tous représentés par Me Irène Buche,

contre

Z._____,
intimé, représenté par Me Bruno Mégevand,
Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

Objet
art. 9 Cst. (procédure civile),

recours de droit public [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. Par le premier, ils concluent avec suite de frais et dépens à l'annulation de l'arrêt attaqué. Le demandeur conclut avec suite de frais et dépens au rejet du recours de droit public.

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 En vertu de l'art. 57 al. 5 OJ, il est sursis en règle générale à l'arrêt sur le recours en réforme jusqu'à droit connu sur le recours de droit public. Cette disposition est justifiée par le fait que, si le Tribunal fédéral devait d'abord examiner le recours en réforme, son arrêt se substituerait à la décision cantonale, rendant ainsi sans objet le recours de droit public, faute de décision susceptible d'être attaquée par cette voie (ATF 122 I 81 consid. 1; 120 Ia 377 consid. 1 et les arrêts cités). Il n'y a pas lieu d'y déroger en l'espèce.
1.3 Formé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ) contre une décision finale (cf. art. 87 OJ) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ), le recours est en principe recevable. Il l'est aussi du chef de l'art. 84 al. 2 OJ dans la mesure où le recourant invoque la violation directe d'un droit de rang constitutionnel au sens de l'art. 84 al. 1 let. a OJ, étant précisé que les griefs dirigés contre l'application du droit fédéral doivent être soulevés par la voie du recours en réforme lorsque, comme en l'espèce, celui-ci est ouvert (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ).
1.4 Dès lors que les allégations, preuves ou faits nouveaux sont irrecevables dans le cadre d'un recours de droit public (ATF 124 I 208 consid. 4b; 119 II 6 consid. 4a; 118 III 37 consid. 2a et les arrêts cités), le Tribunal fédéral s'en tient aux faits constatés par l'autorité cantonale, à moins que le recourant ne démontre que ces constatations sont arbitrairement fausses ou incomplètes (ATF 118 Ia 20 consid. 5a p. 26).

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 recourants entendraient apporter dans la partie "en fait" de leur mémoire de recours, dans la mesure où celle-ci ne contient aucun grief de violation de droits constitutionnels

des citoyens qui soit motivé conformément aux exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ.
1.5 Selon l'art. 90 al. 1 let. b OJ, l'acte de recours de droit public doit - sous peine d'irrecevabilité (ATF 123 II 552 consid. 4d et les arrêts cités; 117 Ia 341 consid. 2c; 114 Ia 317 consid. 2b) - contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés, précisant en quoi consiste la violation. Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs soulevés de manière claire et détaillée (ATF 130 I 258 consid. 1.3), le principe iura novit curia étant inapplicable (ATF 125 I 71 consid. 1c). Il s'ensuit que le justiciable qui se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) ne peut se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'un libre pouvoir d'examen (ATF 130 I 258 consid. 1.3; 128 I 295 consid. 7a p. 312; 117 Ia 10 consid. 4b; 110 Ia 1 consid. 2a; 107 Ia 186 et la jurisprudence citée). En particulier, il ne peut se contenter d'opposer sa thèse à celle de l'autorité cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que la décision attaquée repose sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables (ATF 125 I 492 consid. 1b; 120 Ia 369 consid. 3a; 86 I 226).
2.
2.1 Les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir violé l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.) en ce qui concerne la constatation des faits et l'appréciation des preuves.

Ils lui font tout d'abord grief d'avoir mal interprété leur offre de preuve («acheminer les locataires à prouver, par toutes voies de droit, les faits précis et pertinents allégués dans leur recours et dans la présente écriture»), qui portait sur l'ensemble des faits qu'ils avaient allégués et non seulement sur ceux pour lesquels ils mentionnaient que la preuve pouvait être rapportée par témoins. Cela étant, la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en n'ordonnant pas l'ouverture d'enquêtes au sujet de tous les faits allégués.

Selon les recourants, les juges cantonaux seraient également tombés dans l'arbitraire en estimant que le dossier comportait tous les éléments nécessaires à la solution du litige, alors que la justification invoquée par le bailleur à l'appui du congé - à savoir son intention d'habiter dans l'appartement sis avenue ... en vendant la villa sise à Cologny - serait contraire à la logique et que le bailleur n'aurait pas produit les pièces pertinentes à l'appui de ses allégations relatives à ses difficultés financières, notamment en ce qui concerne les charges de la villa. Tous ces faits non prouvés auraient dû amener l'autorité cantonale à ouvrir des enquêtes pour pouvoir prendre une décision en connaissance de cause.
2.2 En l'espèce, 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, si le recours de droit public constitue bien la voie idoine pour la critiquer (cf. ATF 127 III 519 consid. 2a; 114 II 289 consid. 2a et les arrêts cités, s'agissant de l'appréciation anticipée des preuves; ATF 132 III 1 consid. 3.1; 129 III 618 consid. 3, en ce qui concerne l'appréciation des preuves administrées), échappe au grief d'arbitraire, comme on va le voir.
2.2.1 Alors qu'il incombait aux défendeurs de prouver que le motif invoqué par le bailleur pour résilier le bail n'était qu'un prétexte, le demandeur a satisfait à son devoir de contribuer à la manifestation de la vérité en donnant les raisons du congé et en produisant des pièces à l'appui de ses explications. Or, sur le vu des éléments présentés par le bailleur et appréciés de manière circonstanciée par la cour cantonale (cf. lettre E.c supra), celle-ci pouvait sans arbitraire retenir que le motif invoqué avait été rendu à tout le moins vraisemblable.

En effet, le demandeur a produit l'acte constitutif de la cédule hypothécaire créée pour la garantie du prêt destiné à financer l'acquisition de l'appartement sis avenue ..., et la déclaration contenue dans ce titre peut sans arbitraire être retenue, pour les raisons exposées par l'autorité cantonale, comme attestant de l'intention du demandeur d'habiter dans l'appartement précité. Le demandeur a également prouvé par pièces que ses revenus imposables avaient sensiblement diminué entre 2004 et 2005, à la suite de sa retraite anticipée. Par ailleurs, point n'est besoin de disposer de pièces relatives aux charges de la villa sise à Cologny pour admettre 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 à l'évidence supérieurs à ceux d'un appartement de cinq pièces et

demie. S'agissant enfin du grief des recourants selon lequel la logique aurait voulu que l'intimé commence par vendre sa villa à Cologny et le cas échéant se trouve un appartement en location pendant une période temporaire jusqu'à ce qu'il trouve un appartement à acheter, il apparaît purement appellatoire : les recourants se bornent en effet à opposer leur propre
thèse à celle de l'autorité cantonale, sans démontrer que l'appréciation de cette dernière - qui a souligné que le fait que l'intimé n'ait pas choisi l'option présentant le moins d'inconvénients pour les recourants ne signifiait pas que le motif du congé fût un prétexte - serait arbitraire.
2.2.2 Dans ces circonstances, le refus de l'autorité cantonale d'ordonner l'ouverture d'enquêtes, résultant de l'appréciation anticipée des preuves, échappe au grief d'arbitraire. Les recourants n'indiquent d'ailleurs nullement, dans leur recours de droit public, quels faits pertinents précis seraient susceptibles d'être établis par preuve testimoniale.
3.
Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais de la procédure seront mis à la charge solidaire des recourants (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Ceux-ci, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'intimé 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 recourants, solidairement entre eux.
3.
Les recourants, solidairement entre eux, verseront à l'intimé 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: