Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.425/2004 /ech

Arrêt du 9 mars 2005
Ire Cour civile

Composition
Mme et MM. les Juges Corboz, Président, Favre et Kiss.
Greffière: Mme Charif Feller.

Parties
A._____ et B._____,
demandeurs et recourants, représentés par Me Soli Pardo,

contre

C._____,
défendeur et intimé, représenté par Me Dominique Burger.

Objet
contrat de bail à loyer; résiliation,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de Baux et Loyers du canton de Genève du
4 octobre 2004.

Faits:
A.
Les 30 juillet et 8 août 1997, D._____ a conclu avec A._____ et B._____ (demandeurs) deux contrats de bail à loyer portant respectivement sur une place de parc dans un garage souterrain et sur un appartement de 7 pièces, à Genève. Etablis pour une durée initiale de trois ans du 1er septembre 1997 au 31 août 2000, les baux étaient par la suite renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée six mois avant l'échéance. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à respectivement 2'400 fr. et 51'600 fr.

Suite au décès de D._____, le 5 février 1998, C._____ (défendeur) a hérité des biens immobiliers mentionnés. Il a requis son inscription au registre foncier le 4 octobre 2002. Dès le mois de juin 2002, le défendeur a proposé aux locataires de leur vendre l'appartement, la place de parc ainsi qu'un studio sis dans l'immeuble, au prix de 1'800'000 fr. au total. Malgré de nombreuses discussions entre les parties, aucun accord n'a été trouvé à ce sujet.

Par avis officiels du 17 octobre 2002, adressés séparément à chacun des deux locataires, le bailleur a résilié les baux pour le 31 août 2003, indiquant par courrier séparé qu'il souhaitait vendre l'appartement.
B.
Par requête du 13 novembre 2002, les locataires ont contesté les congés auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers qui, par décision du 11 février 2003, les a déclarés valables et a accordé aux locataires une unique prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2004.

Par jugement du 27 novembre 2003, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a déclaré les congés valables. Il a accordé aux locataires une première prolongation du bail jusqu'au 31 août 2005 et les a informés qu'une seconde prolongation pouvait être requise au moins soixante jours avant l'expiration de la première

prolongation. Le Tribunal a retenu, en substance, que l'hypothèse d'un congé-vente au sens de l'art. 271a al. 1 let. c CO devait être exclue et que le congé n'était pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Après avoir procédé à une pesée des intérêts (art. 272 al. 2 CO), il a estimé qu'une première prolongation du bail était proportionnée et qu'une seconde devait être réservée.
Statuant le 4 octobre 2004 sur appel des parties, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, réformant partiellement le jugement entrepris, a octroyé aux locataires une unique prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2004.
C.
Les demandeurs interjettent un recours en réforme au Tribunal fédéral. Ils concluent principalement à l'annulation des résiliations des baux, subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation jusqu'au 31 août 2005 et plus subsidiairement au renvoi de l'affaire à l'autorité cantonale pour complètement des constatations de fait et nouvelle décision au sens des considérants.

Le défendeur propose le rejet du recours et la confirmation de l'arrêt attaqué.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Les demandeurs invoquent la violation par la cour cantonale de l'art. 271a al. 1 let. c et de l'art. 271 al. 1 CO.
1.1 Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué.

Plus généralement, l'art. 271 al. 1 CO dispose que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO relève 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). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32/33). En revanche, 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 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.3, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss; arrêt 4C.176/2004 du 8 septembre 2004, consid. 2.2). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (arrêt précité du 8 septembre 2004, consid. 2.1).

Au vu des principes énoncés, on peut d'emblée exclure une violation de l'art. 271 al. 1 CO par la cour cantonale dans le cas présent. Celle-ci a constaté, de manière qui lie le Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ), que le défendeur avait, au moment de résilier le bail pour l'échéance, la volonté de vendre l'appartement, quel que soit l'acquéreur, et que la résiliation avait pour seul but d'augmenter les chances de vendre l'objet, voire d'en améliorer le prix, ce qui n'est nullement abusif. L'existence d'un droit de préemption en faveur des locataires n'y change rien. En l'espèce, ce droit ne subsiste pas au-delà de l'échéance du contrat. Quant à son exercice, il ne peut en principe avoir lieu tant que l'offre d'un tiers acquéreur n'est pas acceptée. Or, la survenance ou le retardement d'un tel accord ne sont ni allégués, ni établis (arrêt précité du 18 novembre 2002, consid. 2.3).
1.2
1.2.1 Pour que le congé donné par le bailleur soit annulable, au sens de l'art. 271a al. 1 let. c CO, il doit exister un rapport de cause à effet entre la résiliation du bail et le désir du bailleur de vendre le logement loué au locataire congédié. Il doit y avoir un lien de causalité naturelle entre le congé et la pression tendant à entraîner le locataire à acheter le logement; et pour que cette relation de causalité soit adéquate, le congé doit être l'expression reconnaissable du motif déloyal du bailleur consistant uniquement à conduire le locataire à acheter. La relation de causalité adéquate entre le congé et le désir d'amener le locataire à acheter fait défaut lorsque le motif du congé ne consiste pas uniquement à entraîner le locataire à acheter, mais trouve sa source dans le souhait de vendre la chose à n'importe qui, ou de l'offrir au même prix au locataire et à des tiers avec priorité au premier (arrêt précité du 13 février 1997, consid. 4c et les références).
1.2.2 S'appuyant sur Barbey (Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux com-

merciaux, n. 168, p. 164), la cour cantonale a relevé que l'art. 271a al. 1 let. c CO n'était applicable que pour autant que l'appartement soit offert à la vente au locataire et que cette proposition soit simultanément assortie d'une résiliation, de manière à contraindre le preneur à se porter acquéreur.

Pour les demandeurs, l'opinion de Barbey sur la simultanéité de l'offre de vente et de la menace de résiliation est erronée et contredit la jurisprudence rendue sous l'ancien droit (ATF 115 II 83 consid. 4b). Ni le droit actuel, ni les travaux préparatoires, ni la doctrine actuelle ne permettraient de s'écarter de la solution antérieure.
1.2.3 La jurisprudence citée par les demandeurs ne se prononce pas vraiment sur la question de la simultanéité de l'offre de vente et de la menace de résiliation. S'agissant du droit actuel, l'arrêt 4C. 446/1996 du 13 février 1997 ne se réfère qu'indirectement à ladite question, au consid. 4b, puis reprend, au consid. 4c in fine, l'opinion de Barbey selon laquelle la relation de causalité adéquate - qui entraînerait l'application de l'art. 271a al. 1 let. c CO - fait défaut lorsque le bailleur a dans un premier temps offert au locataire de racheter les locaux en ajoutant qu'en cas de refus l'aliénation interviendra au profit de tiers, puis que, dans un deuxième temps, le bailleur donne le congé (Barbey, op. cit., n. 168, p. 163/164).

Quant à la doctrine, Lachat (op. cit., n. 5.3.5 in fine p. 479) considère que le rapport de causalité peut résulter notamment d'une relation temporelle entre le congé et l'offre de vente. S'ils sont simultanés, le lien de causalité sera en règle générale établi au bénéfice d'une grande vraisemblance. Le même auteur déclare dans le Commentaire romand (n. 12 ad art. 271a CO), que tout congé en relation (notamment temporelle) avec la vente de l'appartement loué n'est pas annulable. Higi (Zürcher Kommentar, n. 113 ad art. 271a al. 1 let. c CO) est d'avis que la pression sur le locataire, exigée par la loi, n'implique pas impérativement la simultanéité du congé et de l'offre du bailleur. Quant au SVIT-Kommentar Mietrecht (2e éd., n. 25 ad art. 271a CO), il exige, d'une part (p. 830), la simultanéité, et déclare, d'autre part (p. 831), en se ralliant à Higi, qu'il importe peu que le bailleur communique au locataire son intention de vendre avant ou après la résiliation ou simultanément à celle-ci.
1.2.4 Quoi qu'il en soit, point n'est besoin d'examiner plus avant la question de la simultanéité de l'offre de vente et de la menace de résiliation - abordée, il est vrai, de manière guère explicite par l'arrêt cantonal -, puisqu'elle n'est pas déterminante en l'espèce. Comme déjà mentionné (consid. 1.1), il ressort des constatations souveraines de la cour cantonale que le défendeur avait, au moment de résilier le bail, la volonté de vendre l'appartement, quel que soit l'acquéreur. Par conséquent, la relation de causalité adéquate entre le congé et le désir d'amener le locataire à acheter fait défaut. Il s'ensuit que la cour cantonale n'a pas violé l'art. 271a al. 1 let. c CO.
Au demeurant, cette disposition n'impose pas au bailleur de laisser au tiers acquéreur le soin de résilier le bail, comme le prétendent les demandeurs. Il a déjà été indiqué que le congé donné pour l'échéance en vue de vendre un bien immobilier dans de meilleures conditions n'avait rien d'illégitime et que cela était également valable, en l'espèce, malgré l'existence d'un droit de préemption en faveur des locataires (consid. 1.1). De plus, d'après l'expérience générale, la présence d'un locataire est 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 (arrêt 4C.176/2004 du 8 septembre 2004, consid. 2.2). A ce sujet, la cour cantonale a constaté qu'en raison de la présence des locataires, plusieurs acheteurs potentiels avaient renoncé à concrétiser leur offre, et que c'est sur conseil de sa régie que le défendeur avait décidé de résilier le bail.
2.
Les demandeurs reprochent également aux juges cantonaux de ne pas avoir tiré les conséquences juridiques de leur constatation de fait, d'après laquelle le défendeur a proposé aux locataires de leur vendre non seulement l'appartement et la place de parc, mais aussi un studio sis dans le même immeuble, n'ayant aucun rapport avec les objets loués. Il en résulterait un prix surfait, et le droit de préemption en leur faveur en serait contourné.

Les demandeurs invoquent dans ce contexte, pour la première fois devant le Tribunal fédéral, la violation de l'art. 271a al. 1 let. b CO. Cette disposition, selon laquelle le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer, est un cas particulier d'application de l'art. 271a al. 1 let. c CO (Lachat, Le bail à loyer, n. 5.3.1, p. 478 et les références citées à la note de bas de page 115). On peut donc se poser la question de savoir si l'argumentation juridique des demandeurs, basée sur l'art. 271a al. 1 let. b CO, peut être qualifiée de nouvelle

avec, dans ce cas, des exigences quant à son admissibilité (ATF 130 III 28 consid. 4.4 et les arrêts cités).

Cette question peut demeurer indécise, dans la mesure où le grief - qu'il soit fondé sur l'art. 271a al. 1 let. b ou let. c ou encore sur l'art. 271 al. 1 CO - est de toute manière irrecevable, puisqu'il ne trouve aucune assise dans l'arrêt attaqué (cf. art. 63 al. 2 OJ). Contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, il ne ressort pas de celui-ci que l'acquisition du studio leur a été imposée ou qu'ils n'y étaient pas interessés, notamment en raison des biens sur lesquels portait leur droit de préemption. Du reste, la constatation de la volonté des locataires à cet égard relève du fait et sa contestation n'est pas admissible en instance de réforme (cf. ATF 129 III 118 consid. 2.6 et les arrêts cités). Il s'ensuit que les autres arguments des demandeurs, tirés de cette affirmation, tombent à faux.
3.
3.1 Les demandeurs invoquent la violation par la cour cantonale de l'art. 272 al. 2 CO. Celle-ci n'aurait pris en compte qu'un seul critère dans la pesée des intérêts pour juger de la prolongation du bail, à savoir la situation personnelle et financière des parties (art. 272 al. 2 let. c CO). Elle aurait négligé la circonstance relative à la conclusion du contrat que constitue leur droit de préemption (let. a), la durée du bail (let. b) et la situation sur le marché local du logement (let. e). Les demandeurs critiquent également l'appréciation par la cour cantonale de la situation financière du défendeur, singulièrement au regard de la succession dont il a bénéficié, et relèvent le caractère lacunaire (art. 64 OJ) des constatations de fait à ce sujet.
3.2 Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé 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 de pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4 et les arrêts cités).
3.3 Pour se prononcer sur la durée de la prolongation du bail, la cour cantonale a relevé que le défendeur était devenu propriétaire des biens immobiliers suite à une succession qui avait engendré des frais substantiels, notamment des emprunts hypothécaires et des impôts. S'agissant des demandeurs, elle a tenu compte du fait qu'ils disposaient de revenus élevés, que leur budget pour l'acquisition d'un appartement s'élevait à 2'000'000 fr. et qu'ils avaient proposé au défendeur 1'350'000 fr., estimant que l'appartement nécessitait d'importants travaux.

Tout en reconnaissant que la situation financière des deux parties était aisée, la cour cantonale a retenu que la situation (personnelle) du bailleur semblait plus difficile que celle des locataires. De l'avis des juges cantonaux, la prolongation accordée par les premiers juges empêchait le bailleur d'entamer la moindre négociation en vue de la vente de l'appartement, la date de libération de celui-ci ne pouvant être déterminée, les locataires n'ayant entrepris aucune démarche en vue de leur relogement.
3.4 Il apparaît que la cour cantonale, dans l'examen de la situation financière des parties, s'est bornée à reproduire quelques éléments concernant le bailleur, omettant non seulement une analyse détaillée mais également une comparaison approfondie avec la situation financière des locataires. Si cette manière de faire est critiquable, elle ne saurait pour autant constituer une violation du droit fédéral applicable, justifiant un complètement du dossier. De même, l'inadvertance manifeste - signalée par les demandeurs - commise par la cour cantonale, qui n'a pas tenu compte du produit de la vente du studio à un tiers, intervenue entre-temps, ne porte pas à conséquence.

En effet, il ressort de l'arrêt attaqué que les deux parties bénéficient d'une situation financière confortable. Cela signifie, en particulier pour les locataires, que leurs démarches en vue de trouver un nouvel appartement demeurent, malgré la difficulté notoire de trouver un appartement de luxe à Genève, aisées. Il sied de relever que c'est la conclusion à laquelle le tribunal de première instance, plus favorable aux locataires, avait déjà abouti. La cour cantonale a également pris en compte, en s'y référant expressément, la position des premiers juges, selon lesquels le contrat de bail était, nonobstant le droit de préemption des locataires, résiliable. A cet égard, les constatations de fait de l'arrêt attaqué ne permettent pas de remettre en cause la manière de procéder du bailleur. Enfin, la cour cantonale a retenu l'absence de démarches de la part des locataires pour trouver un

nouvel appartement, facteur qui peut être pris en considération dans le cadre d'une procédure de première prolongation de bail (arrêt 4C.176/2004 du 8 septembre 2004, consid. 3.2).

Au vu de ce qui précède, la durée de prolongation du bail, qui est d'une année et quatre mois, ne relève pas de l'abus du pouvoir d'appréciation, compte tenu de la durée maximale de quatre ans (art. 272b al. 1 CO) et des circonstances du cas présent.
4.
Cela étant, il y a lieu de rejeter le recours, dans la mesure où il est recevable. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des demandeurs (art. 156 al. 1 et 7 OJ) qui 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 dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 4'000 fr. est mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux.
3.
Les demandeurs, débiteurs solidaires, verseront au défendeur une indemnité de 5'000 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 mars 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: