Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 189/2009

Arrêt du 13 juillet 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Klett, présidente, Rottenberg Liatowitsch et Kolly.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
X._____, recourant, représenté par Me Pascal Pétroz, avocat,

contre

1. Y._____,
2. Z._____,
intimés, tous deux représentés par Me François Zutter, avocat.

Objet
contrat de bail à loyer; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 9 mars 2009 par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Faits:

A.
A.a Les époux A._____ et B._____étaient locataires, depuis les années 1950, d'un appartement de cinq pièces et deux chambrettes au 4ème étage d'un immeuble sis à C._____. Le 12 juin 1991, ils ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer avec X._____, leur bailleur. D'une durée initiale de trois ans, échéant le 31 juillet 1994, le bail se renouvelait ensuite d'année en année, s'il n'était pas dénoncé trois mois avant son échéance. Le loyer annuel a été fixé à 22'044 fr. en dernier lieu.

Par acte de donation du 20 mai 1992, X._____ a cédé la propriété de l'immeuble en cause à ses quatre enfants. Il en a conservé l'usufruit, conjointement avec son épouse, Dame X._____.
A.b B._____, veuve depuis 1999, est décédée en 2004, laissant pour seuls héritiers ses enfants, Y._____ et Z._____.

Y._____ a manifesté l'intention de conserver le bail à son nom, avec l'accord de sa soeur, et de sous-louer l'appartement. Par courrier du 27 avril 2005, Pascal Pétroz, conseil de X._____, lui a indiqué que la reprise du bail à son seul nom n'était pas possible, pour une question de solidarité entre les locataires, et il l'a invité à lui indiquer les conditions de la sous-location. Y._____ s'est exécuté en faisant parvenir à Me Pétroz une copie du contrat de sous-location conclu pour une durée de trois ans par lui-même et sa soeur avec deux personnes physiques. Le sous-loyer était identique au loyer principal. Y._____ s'est vu répondre, le 3 juillet 2005, par le représentant de X._____, que la sous-location était acceptée, mais uniquement pour une durée d'un an. Dans une lettre du 3 juillet 2005, il a contesté qu'une durée maximale puisse être fixée au contrat de sous-location.

Par courrier du 11 novembre 2005, Y._____ a fait parvenir au représentant des bailleurs une nouvelle convention de sous-location conclue par sa soeur et lui avec deux autres personnes physiques pour la même durée et le même loyer que la précédente. Ni X._____ ni son mandataire n'ont répondu à ce courrier.
A.c Dame X._____, née en 1926, était suivie médicalement depuis mars 2002 en raison d'une détérioration cognitive liée à une probable maladie d'Alzheimer. Par ordonnance du 29 septembre 2005, le Tribunal tutélaire du canton de Genève, appliquant les art. 392 ch. 1 et 393 ch. 2 CC, lui a désigné un curateur en la personne de son époux, lequel a été chargé de gérer et d'administrer ses biens, d'encaisser ses revenus et ses rentes, de pourvoir à leur gestion, de représenter son épouse à l'égard de ses créanciers ainsi que dans le cadre de la liquidation de la succession de sa soeur.
A.d Le 7 juin 2006, Me Pétroz a fait parvenir à Y._____ un avis officiel, mentionnant "Monsieur X._____" comme bailleur et l'informant que le bail de l'appartement était résilié pour le 30 septembre 2006. La remarque suivante a été formulée dans cet avis: "La résiliation est donnée compte tenu du besoin du propriétaire de récupérer le logement". Dans sa lettre d'accompagnement, l'avocat écrivait que "X._____ [avait]besoin de récupérer cet appartement afin d'y habiter dans les plus brefs délais".

Par requête du 4 juillet 2006 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, Z._____ et Y._____ ont conclu, principalement, à l'annulation du congé comme étant contraire aux règles de la bonne foi et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans échéant le 30 septembre 2010. X._____ a expliqué qu'il louait un appartement de neuf pièces dans le quartier de D._____; que son épouse, atteinte de la maladie d'Alzheimer, avait été admise dans un établissement pour personnes âgées en février 2006; qu'il ne supportait plus, de ce fait, d'habiter sans elle dans un appartement où il avait vécu des périodes très difficiles, raison pour laquelle il entendait déménager dans l'appartement dont il était usufruitier. Les locataires ont soutenu, quant à eux, que le congé litigieux était nul, faute d'avoir été donné au nom des deux usufruitiers; qu'il ne respectait pas l'échéance stipulée dans le contrat de bail; enfin, qu'il leur avait été donné à titre de représailles parce qu'ils avaient voulu sous-louer l'appartement. Siégeant le 23 mars 2007, la Commission a déclaré le congé valable pour l'échéance du 31 juillet 2007. Elle a souligné que la qualité d'unique bailleur de
X._____ n'avait jamais été contestée par les précédents locataires, à savoir les parents des locataires en place, de sorte qu'il existait déjà au moment de la conclusion du bail, en 1991, un accord, jamais remis en cause jusqu'au jour de l'audience, d'après lequel les époux X._____ avaient décidé d'attribuer la qualité de bailleur au seul mari. En ce qui concerne l'échéance du bail, la Commission, faisant application de l'art. 266a al. 2 CO, a reporté les effets du congé donné pour le 30 septembre 2006 au 31 juillet 2007, le terme fixé dans l'avis de résiliation ne respectant pas l'échéance contractuelle. Elle a, par ailleurs, jugé que le souhait de X._____ de quitter un logement chargé de trop de souvenirs était légitime et en tout cas nettement prépondérant par rapport à celui des locataires de sous-louer pour une durée indéterminée l'appartement occupé jadis par leurs parents. Enfin, étant donné la durée de la période résiduelle consécutive au report du terme du congé, il lui est apparu que la prolongation de bail requise n'était pas justifiée.

B.
B.a Le 25 avril 2007, Z._____ et Y._____ ont saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève en l'invitant, principalement, à constater la nullité du congé du 7 juin 2006, subsidiairement, à annuler ce congé, plus subsidiairement enfin, à en repousser les effets au 31 juillet 2007 et à leur accorder une prolongation de bail de quatre ans échéant le 31 juillet 2011.

Statuant le 26 février 2008, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé litigieux valable pour le 30 septembre 2006 et débouté les parties de toutes autres conclusions. Concernant la validité du congé, il a admis que celui-ci aurait certes dû être donné également au nom de l'usufruitière Dame X._____, mais il a jugé que ce vice formel n'avait eu aucune incidence sur la possibilité offerte aux locataires d'exercer leurs droits. Le Tribunal des baux et loyers a encore relevé que la qualité d'unique bailleur de X._____, qui n'avait jamais été mise en cause par les précédents locataires, ne faisait l'objet d'une contestation que depuis l'introduction de la présente procédure, alors que les locataires ne pouvaient ignorer de bonne foi l'identité réelle des bailleurs.

Les premiers juges n'ont pas estimé contraire aux règles de la bonne foi un congé motivé par la volonté de son auteur de quitter un appartement devenu trop grand pour lui depuis le départ de son épouse et rempli de mauvais souvenirs liés à la maladie de cette dernière. Ils n'ont pas non plus tenu pour abusif le refus du bailleur de consentir à une sous-location allant au-delà de la période d'une année qu'il avait acceptée. Pour eux, le bail a donc pris fin le 30 septembre 2006.

Enfin, le Tribunal des baux et loyers a considéré que les locataires n'avaient aucun intérêt digne de protection à obtenir une prolongation du bail. En effet, mis à part le rapport affectif qu'ils entretenaient avec le logement en question, ils n'alléguaient aucune conséquence pénible pour eux ou pour leur famille. Aucun d'eux ne s'était du reste installé dans l'appartement loué depuis le décès de leur mère, survenu en août 2004.
B.b Y._____ et Z._____ ont appelé du jugement de première instance. Ils ont repris leur précédentes conclusions, à l'exception de celle visant à la prolongation du bail.

Par arrêt du 9 mars 2009, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement de première instance, constaté la nullité du congé incriminé et condamné X._____ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr. Elle a considéré que ledit congé était frappé de nullité pour n'avoir été notifié qu'à l'un des deux colocataires, à savoir Y._____. Dès lors, pour les juges d'appel, il n'était pas nécessaire d'examiner si la nullité du congé devait être prononcée pour un autre motif.

C.
Le 23 avril 2009, X._____ a formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Il conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et à la constatation de la validité des résiliations de bail "notifiées le 7 juin 2006 pour le 30 septembre 2006" à Y._____ et à Z._____ ou, sinon, au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt fédéral. Cependant, dans le corps de son mémoire, il admet que, les effets du congé ayant dû être reportés à la plus proche échéance contractuelle utile, le contrat de bail a expiré le 31 juillet 2007.

Y._____ et Z._____ proposent le rejet du recours. Ils concèdent au recourant que le congé leur a été notifié séparément, de sorte qu'il était valable de ce point de vue, contrairement à ce que la cour cantonale a retenu. Les intimés maintiennent que ledit congé est néanmoins nul du fait qu'il ne leur a été signifié qu'au nom d'un seul des cobailleurs, alors qu'il aurait dû émaner des deux usufruitiers de la chose donnée à bail.
Le 28 avril 2009, le conseil du recourant a informé le Tribunal fédéral, avec pièce à l'appui, que l'épouse de son mandant est décédée le 14 septembre 2007.

Considérant en droit:

1.
1.1 Formé par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF). Son auteur avait incontestablement qualité pour l'exercer seul, c'est-à-dire sans le concours des quatre nus-propriétaires de l'immeuble où se trouve l'appartement donné à bail. En effet, le décès de son épouse n'avait pas mis fin à l'usufruit dont il était titulaire avec elle et auquel était rattachée la qualité de bailleur (ATF 133 III 311 consid. 4.2.2).

La contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail. En pareil cas, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant 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 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386). Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt 4A 181/2008 du 24 juin 2008 consid. 1.1, non publié in ATF 134 III 446 et les arrêts cités). Comme le loyer annuel du logement en cause s'élève à plus de 22'000 fr., la valeur litigieuse de 15'000 fr. exigée par l'art. 74 al. 1 let. a LTF pour les contestations relatives à un bail à loyer est atteinte en l'espèce.

Pour le surplus, déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF en liaison avec l'art. 46 al. 1 let. a LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

1.2 Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF). Pour le reste, il applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue dans la décision attaquée; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en substituant une nouvelle argumentation à celle de l'autorité précédente. Cependant, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sanctionnée par l'irrecevabilité des recours dont la motivation est manifestement insuffisante (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est donc pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 134
III 102 consid. 1.1).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées; à ce défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4).

Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

2.
2.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, il y est mis fin, d'ordinaire, par une résiliation (art. 266a al. 1 CO), laquelle doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 626 ch. 1.2). Le congé donné par un bailleur à une pluralité de locataires doit être communiqué à l'ensemble d'entre eux, à peine de nullité. Le décès du locataire ne met en principe pas fin au contrat de bail; celui-ci continue avec les héritiers du locataire, qui assument les droits et obligations du défunt (art. 560 CC; arrêt 4C.252/2005 du 6 février 2006 consid. 3 et les références, in SJ 2006 I p. 365). Ainsi, la résiliation du bail d'un locataire défunt qui n'est pas adressée à tous les héritiers de ce locataire est nulle (LACHAT, op. cit., p. 638 ch. 6.6).

2.2 Les deux intimés sont devenus colocataires du recourant, en 2004, à la suite du décès de leur mère. Aussi la résiliation du bail devait-elle être adressée à chacun d'eux.
La Chambre d'appel constate, au considérant 3.3 de son arrêt, que le congé du 7 juin 2006 n'a été notifié qu'à Y._____, sans que l'autre locataire, à savoir Z._____, en ait été avisée. Elle en déduit la nullité du congé, conformément aux principes susmentionnés.

La constatation formant la prémisse de ce raisonnement est arbitraire. Le recourant démontre la chose en produisant une copie de l'avis de résiliation adressé le 7 juin 2006 à Z._____ en personne, pièce déjà versée au dossier cantonal. En ne prenant pas en compte cet élément de preuve propre à modifier sa décision, la cour cantonale a violé l'art. 9 Cst. et sa constatation arbitraire a induit une application erronée des règles du droit fédéral touchant la résiliation du bail en cas de pluralité de locataires.

Par conséquent, le motif invoqué par les juges d'appel ne leur permettait pas de conclure à la nullité du congé litigieux. Les intimés le reconnaissent d'ailleurs expressément dans leur réponse au recours. Ils soutiennent,

toutefois, que la résiliation du bail était entachée de nullité pour un autre motif, ce qu'il convient d'examiner.

1.
Selon les intimés, le congé en cause serait nul pour n'avoir été notifié qu'au nom de l'un des deux cobailleurs.

1.1 Les droits formateurs (résolutoires) liés au rapport d'obligation, telle la résiliation du bail, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants. Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul (arrêt 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.3.1 et les références). Les mêmes principes s'appliquent lorsque le bail, conclu à l'origine par un seul bailleur, se transforme en bail commun par l'effet de l'adhésion d'un nouveau bailleur (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, p. 299 n°2023).

Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Lorsque ce représentant est un des membres de la communauté, il doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail selon les règles régissant les rapports au sein de cette communauté. Au demeurant, pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; conformément à l'art. 32 al. 2 CO, il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (dernier arrêt cité, ibid.).
1.2
1.2.1 Par acte de donation du 20 mai 1992, X._____, alors seul titulaire du bail litigieux, a cédé la propriété de l'immeuble en cause à ses quatre enfants. Il en a conservé l'usufruit, conjointement avec son épouse, Dame X._____. La doctrine propose d'appliquer par analogie les règles sur la propriété commune (art. 652 à 654 CC) si les bénéficiaires de l'usufruit sont liés par un rapport faisant naître ce type de propriété (communauté héréditaire, société simple) ou les règles sur la copropriété (art. 646 à 651 CC) lorsque tel n'est pas le cas (ATF 133 III 311 consid. 4.2.2 p. 321 et les auteurs cités). En l'espèce, on ignore s'il existait entre les époux usufruitiers un rapport susceptible de faire naître une propriété commune. Il n'est cependant pas nécessaire de trancher cette question. En effet, dans l'un et l'autre cas de figure, la décision de résilier le bail ne pouvait être prise, en principe, que par les deux usufruitiers (cf. l'art. 647b al. 1 CC pour l'hypothèse du co-usufruit et l'art. 653 al. 2 CC pour celle de l'usufruit commun).

Si l'usufruit comme tel est incessible, l'usufruitier a le droit d'en transférer l'exercice à un tiers (art. 758 al. 1 CC), en particulier de donner à bail l'immeuble qui en est l'objet (ATF 113 II 121 consid. 2b/aa). Lorsque pareil transfert est le fait de plusieurs bénéficiaires de l'usufruit, ceux-ci acquièrent la qualité de cobailleurs (sur les rapports entre, resp., l'usufruitier et le nu-propriétaire, l'usufruitier et le locataire, ainsi que le nu-propriétaire et le locataire, cf., parmi d'autres, ALEXANDRA FARINE FABBRO, L'usufruit immobilier, 2000, p. 149 ss). Conformément à ces principes, la décision de résilier le bail des intimés devait être prise par les deux usufruitiers. Quant à l'avis de résiliation, il aurait dû être signé par les deux cobailleurs ou par un représentant dûment autorisé par chacun d'eux.
1.2.2 En l'espèce, le congé a été donné aux locataires par le truchement d'un représentant - Me Pascal Pétroz - qui a signé ès qualités les deux avis de résiliation. Chacun de ceux-ci porte la mention suivante: "Bailleur: Monsieur X._____". Les pouvoirs du mandataire à l'égard du mandant ne sont pas litigieux. Il reste que, à rigueur de droit, le représentant aurait dû recevoir également de Dame X._____, cobailleresse, l'autorisation de résilier le bail. Qu'il l'ait reçue directement n'est pas établi, ni même allégué d'ailleurs. Cependant, il ne faut pas perdre de vue qu'à la date de la résiliation du bail, une curatelle de représentation et de gestion avait déjà été instituée en faveur de Dame X._____, et le recourant désigné comme curateur de son épouse. Dans ces conditions, en mettant en oeuvre le mandataire chargé de notifier le congé aux intimés, le curateur, investi de larges pouvoirs, a, selon toute vraisemblance, agi non seulement en son nom, mais encore en tant que représentant de la personne dans l'intérêt de laquelle la curatelle avait été établie. Quoi qu'il en soit, dans les circonstances particulières qui caractérisent la présente cause, le fait pour les intimés de se prévaloir de l'éventuel vice affectant le pouvoir de représentation du mandataire de la partie bailleresse ne paraît pas compatible avec les règles de la bonne foi.

Il sied de rappeler, à cet égard, que le contrat de bail du 12 juin 1991, conclu avec les parents des intimés, a été signé par le seul recourant, agissant en son propre nom. Ainsi, à l'origine, l'épouse du recourant n'était pas partie à la relation de bail. Il est vrai qu'elle y a adhéré ipso jure une année plus tard, lorsque, par acte de donation du 20 mai 1992, son mari a cédé l'immeuble en cause à ses quatre enfants et s'en est réservé l'usufruit conjointement avec elle. Cependant, cette adhésion automatique de l'épouse à la relation de bail n'a pas entraîné une modification de la désignation de la partie bailleresse sur la formule préimprimée utilisée pour la conclusion du contrat de bail, si bien que le recourant a continué à y apparaître formellement comme le seul bailleur de l'appartement loué. Il a d'ailleurs été traité en tant que tel par les locataires en place, ce qui ressort du jugement de première instance où il est constaté que "la qualité d'unique bailleur de X._____ n'a jamais été mise en cause par les précédents locataires" (consid. 5, p. 6). Au décès du dernier de ceux-ci, ses deux héritiers, i.e. les intimés, sont entrés ex lege dans le rapport contractuel en qualité de colocataires. Or, à l'instar de leurs
parents, ils ont, eux aussi, adopté un comportement donnant à penser qu'ils considéraient le recourant comme leur unique cocontractant. Preuve en sont les deux conventions de sous-location, versées au dossier cantonal, qu'ils ont signées les 15 mars et 31 octobre 2005, et dans le préambule desquelles ils déclarent vouloir obtenir l'autorisation du bailleur décrit par eux en ces termes: "(X._____ représenté par B. Nicod S.A.)". Pourtant, en vertu de l'art. 970 al. 4 CC et de la présomption selon laquelle nul n'est censé ignorer la loi, les intimés ne pouvaient ignorer l'existence des deux usufruits inscrits en 1992 au registre foncier, non plus que l'incidence juridique de cet état de choses sur la qualité de partie bailleresse dans la relation contractuelle en cours.
Au demeurant, lorsqu'ils ont saisi, en date du 4 juillet 2006, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les intimés ont dirigé leur requête contre le seul recourant, à l'exclusion de son épouse. Ils n'ont nullement mis en cause la qualité d'unique bailleur de l'intéressé et n'ont pas conclu à la nullité du congé litigieux, mais à son annulation sur la base de l'art. 271 al. 1 CO et, subsidiairement, à la prolongation du bail. En réalité, comme l'extrait du registre foncier qu'ils ont produit porte la date du 13 novembre 2006 et que la première audience de la Commission de conciliation avait eu lieu le 3 du même mois, les intimés ont sans doute appris à cette occasion l'existence de l'usufruit et, après s'être procuré ledit extrait, changeant de stratégie, ont conclu désormais principalement à la nullité de la résiliation du bail.

Les intimés qui, à l'instar des précédents locataires, avaient toujours considéré le recourant comme leur unique cocontractant, et qui entendaient contester le congé parce qu'ils le jugeaient contraire aux règles de la bonne foi ou, à tout le moins, obtenir une prolongation de bail, ont ainsi tiré profit de la situation en se prévalant du défaut de représentation valable de l'un des deux cobailleurs pour conclure à la nullité du congé, après qu'ils avaient appris sans doute incidemment l'existence du double usufruit qu'ils étaient pourtant censés connaître depuis 1992. Replacé dans son contexte, semblable comportement ne mérite pas d'être protégé. C'est la conclusion à laquelle la Commission de conciliation et, après elle, le Tribunal des baux et loyers ont abouti, à juste titre.

1.
Force est de constater, pour le surplus, que les intimés ne reprennent pas les autres arguments qu'ils avaient présentés devant les juridictions cantonales pour mettre en doute la validité du congé ou en obtenir l'annulation et qu'ils ont abandonné leur conclusion tendant à la prolongation du bail. Il n'y a donc pas lieu d'examiner ces questions (cf., ci-dessus, consid. 1.2 in fine).

Cela étant, il convient d'annuler l'arrêt attaqué et de constater la validité du congé notifié le 7 juin 2006 aux intimés. Toutefois, comme ce congé a été donné pour un autre terme - le 30 septembre 2006 - que celui qui est indiqué dans le bail (31 juillet), il n'a produit effet, conformément à l'art. 266a al. 2 CO, que pour le prochain terme pertinent, soit le 31 juillet 2007.
Pour le surplus, faisant application de l'art. 67 LTF, la Cour de céans inversera le chef du dispositif de l'arrêt cantonal relatif à l'émolument de 300 fr., qu'elle mettra à la charge solidaire des deux intimés.

1.
Conformément aux art. 66 al. 1 et 5 LTF et 68 al. 2 et 4 LTF, ceux-ci seront, en outre, condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale ainsi qu'à verser une indemnité pour les dépens de leur adverse partie.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est annulé.

2.
Il est constaté que le bail liant les parties a été valablement résilié le 7 juin 2006 pour l'échéance du 31 juillet 2007.

3.
Z._____ et Y._____ sont condamnés solidairement à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

4.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

5.
Les intimés sont condamnés solidairement à verser au recourant une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.

6.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 13 juillet 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Carruzzo