Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.149/2004 /ech

Arrêt du 18 mai 2004
Ire Cour civile

Composition
Mmes et M. les Juges Klett, Juge présidant, Favre et Kiss.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
feu A._____,
défendeur et recourant,

contre

X._____ SA,
demanderesse et intimée, représentée par Me Patrick Malek-Asghar.

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 9 février 2004.

Le Tribunal fédéral considère en fait et en droit:
1.
1.1 Par arrêt du 9 février 2004, rendu dans la cause précitée, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé le jugement rendu le 15 avril 2003 par le Tribunal des baux et loyers du même canton, qui condamnait le défendeur A._____ à évacuer immédiatement la villa individuelle qu'il louait à Z._____.
1.2 Le 10 mars 2004, A._____, agissant seul, a interjeté un recours en réforme contre ledit arrêt. Il a conclu à ce que le Tribunal fédéral constate la nullité du congé qui lui a été donné, subsidiairement à ce qu'il constate que le bail de la villa n'a pas été résilié et, plus subsidiairement encore, à ce qu'une prolongation de bail lui soit accordée jusqu'au 31 mars 2006.

A._____ est décédé le 25 mars 2004. On ignore s'il laisse des héritiers.

L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse au recours.
2.
En cas de décès d'une partie, il ne se justifie de suspendre la procédure devant le Tribunal fédéral, conformément à l'art. 6 al. 2 PCF en liaison avec l'art. 40 OJ, que si le sort du procès peut encore être influencé par les décisions des héritiers ou des liquidateurs (arrêt C.271/1983 du 28 novembre 1983, consid. 2 et les précédents cités).

Tel n'est pas le cas en l'espèce, dès lors que, pour les motifs indiqués ci-après, le présent recours, qui apparaît manifestement infondé dans la mesure où il est recevable, peut être rejeté d'emblée selon la procédure simplifiée de l'art. 36a OJ.
3.
Les conditions générales auxquelles est soumise la recevabilité du recours en réforme (respect du délai, indication des points attaqués et motivation) sont remplies. Pour le surplus, comme le décès du locataire ne met en

règle générale pas fin au contrat (David Lachat, Le bail à loyer, p. 456 n. 5.1) et que l'on ignore si le défendeur a laissé des héritiers, il n'est pas possible de considérer que le recours est devenu sans objet du seul fait du décès de son auteur. Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.
4.
4.1 Dans un premier moyen, le défendeur soutient que le congé litigieux est nul car il a été donné avant que le nouvel acquéreur de la villa ait été inscrit au registre foncier. Le moyen est dénué de tout fondement. En effet, lorsque, comme c'est ici le cas, l'immeuble a été adjugé dans la procédure d'exécution forcée, l'adjudicataire peut résilier le bail existant même s'il n'a pas encore été inscrit comme propriétaire au registre foncier (ATF 128 III 82 consid. 1). C'est ce qui s'est passé en l'espèce. Par conséquent, le motif de nullité invoqué par le défendeur n'existe pas.
4.2 Le défendeur conteste, par ailleurs, que l'avis de résiliation lui ait été notifié valablement, au motif que son état de santé ne lui permettait pas de sortir de son domicile durant la période au cours de laquelle la notification est intervenue.

A ce grief, il convient d'opposer les considérations pertinentes des deux instances cantonales. En effet, soit le locataire aurait pu aller chercher le pli recommandé à la poste avant l'expiration du délai de garde, soit il l'aurait reçu chez lui lors de la visite du facteur. De toute manière, il lui incombait de prendre les mesures utiles pour que les notifications postales puissent lui parvenir.
4.3 Comme il est établi que le défendeur n'a pas sollicité la prolongation de son bail dans le délai prévu à cet effet (art. 273 al. 2 let. a CO), la Chambre d'appel a constaté à juste titre la tardiveté de la requête ad hoc déposée hors délai.
5.
Il suit de là que le présent recours ne peut qu'être rejeté dans la mesure où il est recevable. Etant donné les circonstances, il ne sera pas perçu de frais.

Par ces motifs, vu l'art. 36a OJ, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Il n'est pas perçu de frais.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 18 mai 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
La Juge présidant: Le greffier: