Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.116/2005 /ech

Arrêt du 20 juin 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, président, Nyffeler et Favre.
Greffière: Mme Aubry Girardin.

Parties
A.X._____,
B.X._____,
défendeurs et recourants, tous les deux représentés par Me Alain Droz,

contre

Commune Y._____,
demanderesse et intimée, représentée par Me David Lachat.

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
14 février 2005).

Faits:
A.
Le 10 avril 1987, A.X._____ a conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement situé dans un ancien bâtiment rural d'un domaine acquis par la Commune Y._____ en 1991.

Le 19 décembre 1991, A.X._____ et B.X._____ ont signé avec la Commune Y._____ un contrat de bail d'une durée d'un an, du 1er janvier 1992 au 31 décembre 1992, renouvelable tacitement d'année en année avec un préavis de résiliation de trois mois. Le loyer annuel, charges non comprises, s'élevait à 9'720 fr. Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation.

Par avis du 15 novembre 2000, la Commune Y._____ a résilié le bail pour le 31 décembre 2001, au motif qu'elle destinait la parcelle sur laquelle était situé l'appartement à l'établissement d'une ludothèque, d'une bibliothèque et d'une crèche, les travaux devant commencer dès le mois de septembre 2002.

Saisie d'une requête des époux X._____, la Commission de conciliation, par décision du 25 octobre 2001, a déclaré le congé valable et a accordé aux requérants une première prolongation de bail de deux ans au 31 décembre 2003.
B.
La Commune Y._____ a recouru contre cette décision auprès du Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, demandant à ce que l'autorité saisie déclare valable la résiliation du 15 novembre 2000 pour le 31 décembre 2001, tout en octroyant aux locataires une unique prolongation au 30 septembre 2002. Par la suite, elle a conclu à ce que la prolongation soit repoussée au 31 décembre 2005.

Les époux X._____ ont conclu, pour leur part, à ce que le Tribunal prononce la prolongation du bail pour une durée de quatre ans. Le 20 novembre 2002, ils ont formulé des conclusions additionnelles en annulation du congé qui leur avait été notifié le 15 novembre 2000.

Par jugement du 19 mai 2004, le Tribunal des baux et loyers a déclaré que le congé notifié à A.X._____ et à B.X._____ était valable, accordant aux locataires une unique prolongation de bail au 31 décembre 2005. Les juges ont en particulier retenu que, comme les locataires n'avaient pas contesté le congé notifié le 15 décembre 2000 dans le délai de 30 jours imparti par la loi, la résiliation devait être considérée comme valable.

Le 14 février 2005, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a rejeté le recours de A.X._____ et de B.X._____, confirmant le jugement du 19 mai 2004.
C.
Contre l'arrêt du 14 février 2005, A.X._____ et B.X._____ (les défendeurs) interjettent un recours en réforme au Tribunal fédéral. Ils concluent à la réforme de la décision attaquée dans le sens qu'il soit dit que le congé donné par la Commune Y._____ le 15 novembre 2000 est inefficace et, par voie de conséquence, annulable, de sorte que la résiliation du bail ne déploie aucun effet.

La Commune Y._____ (la demanderesse) propose le rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Interjeté par les locataires qui ont succombé dans leurs conclusions tendant à ce que le congé soit déclaré inefficace et annulé, le recours en réforme est dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ; cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1). Il est donc en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile compte tenu des féries (art. 34 al. 1 let. a; 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
2.
Les défendeurs invoquent une violation des art. 271 et 271a CO, tout en se plaignant d'une appréciation juridique des faits contraire à l'art. 43 al. 4 OJ. Ils reprochent en substance à la cour cantonale d'avoir admis la validité du congé, alors que la résiliation de leur bail reposait sur des motifs irréalistes et irréalisables qui justifiaient de la classer dans la catégorie des congés inefficaces et, par voie de conséquence, annulables.
2.1 L'appréciation juridique erronée des faits prohibée à l'art. 43 al. 4 OJ n'est autre en définitive qu'une forme de violation du droit fédéral (cf. Poudret, COJ II, Berne 1990, art. 43 OJ no 5) et ne doit pas être confondue avec l'appréciation des preuves et la constatation des faits en découlant, qui ne peuvent, sous réserve d'exceptions non invoquées en l'espèce (cf. art. 63 al. 2 et 64 OJ), être revues dans un recours en réforme (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4; 127 III 248 consid. 2c). Or, le motif pour lequel un congé est donné relève du fait (ATF 127 III 86 consid. 2a p. 88; 115 II 484 consid. 2b p. 486), de sorte qu'il ne saurait être remis en cause devant la juridiction de réforme. Dans la mesure où les défendeurs, sous le couvert de l'art. 43 al. 4 OJ, discutent des motifs de la résiliation de leur bail et en contestent la pertinence en se fondant sur des faits ne ressortant pas de l'arrêt attaqué, leur grief est irrecevable (art. 55 al. 1 let. c et art. 63 al. 2 OJ).
2.2 Les articles 271 et 271a CO invoqués par les défendeurs régissent les cas d'annulabilité du congé donné par le bailleur. Pour qu'un congé puisse être annulable au sens de ces dispositions, il faut toutefois que, comme le prévoit l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester la résiliation ait saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.135/2001 du 4 septembre 2001, consid. 1b). Il ressort de l'arrêt attaqué, ce que les défendeurs admettent du reste expressément, qu'ils ne se sont prévalus de l'annulabilité du congé notifié le 15 novembre 2000 que dans leur demande additionnelle du 20 novembre 2002. Le délai légal de 30 jours n'a donc pas été respecté. Cet élément coupe court à toute discussion sur le point de savoir si l'on est en présence d'un cas d'annulabilité de congé au sens des art. 271 et 271a CO, puisque, même si tel devait être le cas, le droit des locataires de s'en prévaloir serait périmé.
2.3 Encore faut-il se demander si le congé ne devrait pas être qualifié de nul ou, comme l'invoquent les défendeurs, d'inefficace, dès lors que, dans ces deux hypothèses, la jurisprudence admet que, même s'il n'a pas saisi l'autorité de conciliation dans le délai légal de 30 jours imparti à l'art. 273 al. 1 CO, le locataire peut invoquer la

nullité ou l'inefficacité de la résiliation du bail, dès lors que celles-ci peuvent être constatées en tout temps (cf. ATF 121 III 156 consid. 1c, confirmé in arrêt 4C.135/2001 précité, consid. 1b). Pour être qualifiée de nulle, la résiliation du bail doit être affectée d'un vice grave (cf. les exemples in Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 465 s.). A côté des congés radicalement nuls, on trouve la catégorie des congés inefficaces, soit les congés qui sont dénués d'effet juridique (umwirksam; wirkungslos), parce qu'ils ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné leur exercice. A titre d'exemple, on peut citer le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne se sont pas réalisés ou le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa p. 161).
2.3.1 L'arrêt attaqué ne contient aucun élément de fait permettant d'en déduire que le congé notifié le 15 novembre 2000, selon la forme et les délais prévus par la loi et le contrat, serait affecté d'un vice grave entraînant sa nullité, ce qui n'est du reste pas invoqué dans le recours.
2.3.2 Reste à déterminer si la résiliation aurait dû être qualifiée d'inefficace, comme le soutiennent les défendeurs, qui prétendent à cet égard que les motifs allégués par la bailleresse n'étaient que des prétextes et portaient sur des projets dépourvus de toute substance, apparaissant ainsi mensongers et abusifs.

Une telle motivation s'écarte des constatations cantonales, de sorte que l'on peut fortement douter de sa recevabilité. En effet, s'il est vrai que les projets concrets invoqués par la bailleresse à l'appui de la résiliation du bail, soit l'établissement d'une ludothèque, d'une bibliothèque et d'une crèche, ont dû être modifiés, la cour cantonale a cependant retenu que la demanderesse avait toujours eu comme objectif d'affecter les locaux litigieux à ses besoins en équipements publics. Par conséquent, la volonté de changer l'affectation des locaux loués, qui est à l'origine du congé, n'a pas varié de la part de la bailleresse, de sorte qu'il n'apparaît pas que l'on puisse qualifier les motifs à l'appui de la résiliation du bail de mensongers ou d'abusifs.

Au demeurant, même si tel avait été le cas, la sanction n'aurait de toute manière pas été l'inefficacité du congé. En effet, selon la jurisprudence, une résiliation dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte entre dans les cas de figure visés par l'art. 271 al. 1 CO et est donc, selon les circonstances, annulable au sens de cette disposition (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32 s., 105 consid. 3b/bb p. 110, confirmé in arrêt du Tribunal fédéral 4C.55/2004 du 7 mai 2004, consid. 2.3). Or, comme on vient de le voir, les défendeurs n'ont pas respecté le délai de l'art. 273 al. 1 CO, de sorte qu'ils ne peuvent de toute manière plus se plaindre de l'existence d'une cause d'annulation du congé (cf. supra consid. 2.2).

Dans ces circonstances, le recours ne peut qu'être rejeté, dans la faible mesure de sa recevabilité.
3.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge des défendeurs, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7; 159 al. 1 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, débiteurs solidaires, verseront à la demanderesse 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 20 juin 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: