[AZA 0/2]

4P.21/2001
4P.23/2000

Ie COUR CIVILE
****

21 mai 2001

Composition de la Cour: MM. Walter, président, Leu et Corboz, juges. Greffier: M. Ramelet.

_____

Statuant sur les recours de droit public
formés par
les époux M._____, représentés par Me Jacques Roulet, avocat à Genève,

contre
les arrêts rendus les 17 décembre 1999 et 4 décembre 2000 par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève dans la cause qui oppose les recourants à B._____, et X._____ S.A., toutes deux représentées par Me Philippe Bonnefous, avocat à Genève;

(arbitraire; droit d'être entendu)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Par convention du 21 mai 1984, X._____ S.A.
- dont B._____ est actuellement l'unique actionnaire et administratrice - a cédé aux époux M._____, moyennant rémunération, l'exploitation d'un café-restaurant à Genève, dans un immeuble dont B._____ est propriétaire.

Le 30 janvier 1991, B._____, se désignant comme bailleresse, a notifié aux époux M._____ une augmentation de loyer. Le même jour, un contrat de bail à loyer a été signé par B._____ et les époux M._____; les mêmes parties sont convenues d'augmenter également la redevance pour la "gérance". Ainsi, à partir du 1er février 1991, la somme totale due par les époux M._____ s'élevait à 12 200 fr. par mois.

Les époux M._____ ont versé ce montant jusqu'en mai 1995. A partir de juin 1995, ils ont refusé de payer la somme de 8500 fr. par mois prévue à titre de redevance pour la "gérance".

B.- Le 22 janvier 1996, X._____ S.A. et B._____ ont déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève une demande en paiement et en constatation de droit. Elles ont soutenu qu'il avait été conclu un bail à ferme entre X._____ S.A. et les époux M._____, ces derniers devant être condamnés à payer la redevance pour la gérance.

Les époux M._____, pour leur part, ont soutenu qu'il n'existait qu'un contrat de bail à loyer entre B._____ et eux-mêmes, le prétendu contrat de gérance étant nul.

Par requête déposée en conciliation le 29 mars 1996, les époux M._____ ont fait valoir à l'encontre de B._____ les droits résultant pour eux de prétendus défauts de la chose louée.

Par requête déposée en conciliation le 10 juillet 1996, X._____ S.A. a sollicité l'évacuation des époux

M._____ et conclu au paiement de la redevance pour la gérance, puis d'une indemnité pour occupation illicite.

Les trois causes ont été jointes.

Par arrêt du 17 décembre 1999, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, réformant un jugement rendu en première instance, a constaté que B._____ (qui avait succédé à X._____ S.A. dans la relation contractuelle) et les époux M._____ étaient liés par un bail à loyer, et non par un bail à ferme. Elle a condamné les époux M._____ au versement de 8500 fr. par mois pour la période du 1er juin 1995 au 31 décembre 1996 et renvoyé la cause à l'autorité inférieure en vue de compléter l'administration des preuves à propos de la redevance réclamée pour la période postérieure et pour ce qui concerne l'action en garantie des défauts.

Contre cette décision, les époux M._____ ont interjeté:

- un recours de droit public au Tribunal fédéral (cause 4P.23/2000), qu'ils ont retiré par lettre du 24 janvier 2001;

- un recours en réforme au Tribunal fédéral (cause 4C.43/2000);

- une demande de révision auprès de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, qui a été rejetée (sauf en ce qui concerne une décision de mainlevée définitive d'opposition) par arrêt du 4 décembre 2000; contre cet arrêt, les conjoints M._____ ont interjeté un recours de droit public au Tribunal fédéral (cause 4P.21/2001).

C.- Dans ce dernier recours, les époux M._____ concluent à l'annulation de l'arrêt attaqué. Ils soutiennent que la cour cantonale, dans son arrêt du 17 décembre 1999, avait statué ultra petita en les condamnant à payer la redevance à B._____, alors que cette dernière soutenait que le cocontractant (et créancier) était X._____ S.A.; en n'admettant pas ce motif de révision (prévu par l'art. 154 let. b et c de la loi genevoise de procédure civile), l'autorité cantonale aurait violé arbitrairement le droit cantonal et consacré une violation du droit d'être entendu.

Les intimées requièrent le rejet du recours, alors que la Chambre d'appel déclare persister dans les termes de son arrêt.

Considérant en droit :

1.- Par lettre du 24 janvier 2001, les recourants ont retiré le recours de droit public (cause 4P.23/2000) dirigé contre l'arrêt rendu le 17 décembre 1999. Il doit leur en être donné acte, l'affaire étant ainsi rayée du rôle.

Quant au recours en réforme déposé parallèlement (cause 4C.43/2000), il ne peut pas être examiné jusqu'à droit connu sur la demande en révision cantonale (art. 57 al. 1 OJ).

Il doit donc être statué en premier lieu sur le recours de droit public (cause 4P.21/2001) dirigé contre l'arrêt rendu le 4 décembre 2000 sur la demande de révision.

2.- a) Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ).

Il n'est ouvert - sous réserve des hypothèses de l'art. 87 OJ - que contre une décision finale. En matière de recours de droit public, il faut considérer comme une décision finale celle qui met un point final à la procédure, qu'il s'agisse d'une décision sur le fond ou d'une décision qui clôt l'affaire pour un motif tiré des règles de procédure (ATF 123 I 325 consid. 3b et les arrêts cités). Il est manifeste en l'espèce que la décision attaquée ne met pas un terme à la procédure, puisque celle-ci va se poursuivre en première instance.

Lorsque la décision attaquée n'est pas finale, le recours de droit public n'est ouvert que dans les hypothèses visées par l'art. 87 OJ. Comme la décision attaquée ne concerne pas la compétence ou une demande de récusation (cf.
art. 87 al. 1 OJ), le recours n'est recevable que si la décision peut causer un préjudice irréparable (cf. art. 87 al. 2 OJ). L'allongement et le renchérissement de la procédure ne constituent pas un préjudice irréparable (ATF 122 I 39 consid. 1a/bb; 116 Ia 442 consid. 1c). Le recours n'apparaît donc pas recevable sous cet angle.

En statuant sur les conclusions en constatation de droit et sur une partie des prétentions pécuniaires litigieuses, la cour cantonale a cependant rendu une décision partielle, qui ouvre la voie du recours en réforme déposé parallèlement (cf. ATF 124 III 406 consid. 1a; 123 III 140 consid. 2a; 117 II 349 consid. 2a). Dans une telle situation, il faut considérer que le recours de droit public est également ouvert par attraction, puisque ce recours doit en principe être examiné en premier lieu et qu'il faut éviter que le Tribunal fédéral n'ait à statuer sur le recours en réforme en se fondant sur des bases qui pourraient encore être remises en cause par la voie d'un recours de droit public (ATF 117 II 349 consid. 2b; 108 Ia 203 consid. 1).

b) L'arrêt attaqué n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan cantonal ou fédéral dans la mesure où les recourants invoquent la violation directe d'un droit de rang constitutionnel, de sorte que la règle de la subsidiarité du recours de droit public est respectée (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ).

Les recourants sont personnellement touchés par la décision attaquée, qui porte sur une condamnation pécuniaire à leur encontre, de sorte qu'ils ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de leurs droits constitutionnels; en conséquence, ils ont qualité pour recourir (art. 88 OJ).

Interjeté en temps utile (art. 89 al. 1 et 34 al. 1 let. c OJ), dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le recours est en principe recevable.

Sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce, le recours de droit public n'est qu'une voie de cassation et ne peut tendre qu'à l'annulation de la décision attaquée (ATF 127 III 279 consid. 1b; 127 II 1 consid. 2c).

c) Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 127 III 279 consid. 1c; 126 III 534 consid. 1b).

3.- a) En l'espèce, les recourants invoquent l'interdiction de l'arbitraire et le droit d'être entendu.

aa) Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité.
Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 126 I 168 consid. 3a; ATF 125 I 166 consid. 2a; 125 II 10 consid. 3a, 129 consid. 5b).

bb) La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. , en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant au fait de nature à influer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 126 I 15 consid. 2a; 124 I 49 consid. 3a, 241 consid. 2; 124 V 180 consid. 1a).

b) aa) Selon l'art. 154 de la loi genevoise de procédure civile, il y a lieu à révision d'un jugement "s'il a

été prononcé sur choses non demandées" (let. b) et "s'il a été adjugé plus qu'il n'a été demandé" (let. c).

Selon la doctrine cantonale, les conclusions prises par les parties délimitent, sous réserve d'une règle contraire du droit fédéral, la mission du juge. Celui-ci ne peut s'en écarter; il peut cependant, sans dénaturer les prétentions d'une partie, interpréter les conclusions qui lui ont été soumises et par là même préciser l'objet du débat lorsque celui-ci a été maladroitement exprimé (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile du canton de Genève du 10 avril 1987, n. 10 ad art. 154 let. b et c LPC gen.).

Cette opinion est conforme au principe communément admis en droit suisse selon lequel les manifestations de volonté doivent être interprétées en recherchant l'intention réelle, sans s'arrêter à des expressions ou dénominations inexactes qui ont pu être employées (cf. art. 18 al. 1 CO).

En estimant, conformément à la doctrine et aux principes généraux, que les conclusions prises devaient être interprétées, la cour cantonale n'a pas appliqué le droit cantonal de manière arbitraire.

bb) Il ressort clairement de la procédure que les parties étaient en litige notamment sur la détermination du bailleur. Les recourants soutenaient que leur seule cocontractante était B._____, tandis que les intimées soutenaient que X._____ S.A. était la cocontractante pour ce qui concerne la redevance de gérance. L'action en constatation de droit avait précisément pour objet de trancher cette question. Le litige ne se limitait cependant pas à ce seul problème. Les intimées ont également pris des conclusions en paiement contre les recourants. La question litigieuse était donc également de déterminer quelle était la somme éventuellement due à la bailleresse, que celle-ci soit B._____ ou X._____ S.A. Dès lors qu'elles soutenaient que la créancière était X._____ S.A., les intimées ont pris des conclusions dans ce sens. L'identité de la créancière dépendait cependant de la question préalable, qui était de savoir si la bailleresse était B._____ ou X._____ S.A. On en déduit évidemment que si la cour cantonale ne devait pas partager l'opinion des intimées sur ce point et admettre que la bailleresse était B._____, c'est à celle-ci que les sommes seraient dues. On ne voit vraiment pas pourquoi, dans l'hypothèse où la
cocontractante serait B._____, les deux intimées (demanderesses sur le fond) renonceraient à toute prétention pécuniaire contre leur partie adverse.

La cour cantonale a donc interprété les conclusions d'une manière qui était logique dans ce contexte, de sorte que sa décision échappe au grief d'arbitraire.

cc) Quant au droit d'être entendu, les recourants savaient que les questions litigieuses portaient notamment sur la détermination du bailleur et sur le montant qui lui était éventuellement dû. Il leur incombait sans conteste d'envisager que la cour cantonale considère que B._____ était la cocontractante et, par voie de conséquence, l'éventuelle créancière des sommes réclamées.

Les recourants ont pu s'exprimer sans aucune réserve sur les questions qui divisaient les parties, à savoir déterminer l'identité de la cocontractante (B._____ ou X._____ S.A.) et fixer la somme due, le cas échéant, à la bailleresse (que celle-ci soit B._____ ou X._____ S.A.). Ils devaient évidemment compter avec l'éventualité que ce soit B._____ qui soit retenue comme créancière. Dans une telle situation, on ne peut pas dire que la cour cantonale a connu d'une prétention sur laquelle les parties n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer en fait et en droit (cf. ATF 120 II 172 consid. 3a). Il n'y a pas trace d'une violation du droit d'être entendu.

4.- Le recours de droit public formé contre l'arrêt cantonal du 4 décembre 2000 doit être rejeté. Vu l'issue de la querelle, les frais et dépens seront mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (art. 156 al. 1 et 7, art. 159 al. 1 et 5 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Prend acte du retrait du recours de droit public dirigé contre l'arrêt du 17 décembre 1999 de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers et raye l'affaire4P. 23/2000 du rôle;

2. Rejette le recours de droit public dirigé contre l'arrêt du 4 décembre 2000 de la Chambre d'appel (cause 4P.21/2001);

3. Met un émolument judiciaire de 5500 fr. solidairement à la charge des recourants;

4. Dit que les recourants verseront solidairement aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de 6000 fr. à titre de dépens;

5. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

_____

Lausanne, le 21 mai 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,