Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.392/2006/ech

Arrêt du 27 février 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
M. et Mmes les Juges Corboz, président, Klett et Kiss.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
X._____, soit
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. E._____,
6. F._____,
défendeurs et recourants, p.a. A._____,

contre

SI Y._____,
demanderesse et intimée, représentée par Me Mike Hornung.

Objet
contrat de bail à loyer; résiliation,

recours en réforme [OJ]contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 9 octobre 2006.

Faits :
A.
A.a Le 10 janvier 2000, la Société des Immeubles Y._____ (ci-après: SI Y._____), en tant que bailleresse, a conclu avec A._____, B._____, C._____, D._____, E._____ et F._____, les six partenaires du cabinet d'études juridiques et économiques X._____, un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux, à destination de bureaux, au 1er étage d'un immeuble sis à Genève. Le loyer a été fixé à 1'300 fr. par mois, plus 100 fr. pour les charges.
A.b Par lettre recommandée du 16 octobre 2000, la bailleresse a mis les locataires en demeure de lui verser, dans les 30 jours, la somme de 10'100 fr. qui restait due, selon elle, sur les loyers et charges de mars à octobre 2000. Elle les a menacés de résilier le bail, faute de paiement intégral dans le délai imparti.

Les locataires ont répondu, le 24 octobre 2000, qu'ils avaient procédé à la consignation, dès le 1er dudit mois, d'un montant mensuel de 1'100 fr. correspondant, selon eux, au loyer convenu.

Dans un courrier daté du 16 novembre 2000, les locataires ont indiqué à la bailleresse qu'ils compensaient les loyers de mars à mai 2000 avec une prétention en dommages-intérêts de 100'000 fr. du chef des nombreux défauts affectant la chose louée. Ils ont déposé, parallèlement, une requête afin de valider la consignation du loyer et d'obtenir une réduction de 40% de celui-ci dès le début du bail et jusqu'à la remise en état des locaux loués.

A.c Sur quoi, la SI Y._____ a résilié le bail, par lettre recommandée du 23 novembre 2000, pour le 31 décembre 2000.
B.
B.a Le 26 janvier 2001, la bailleresse (ci-après: la demanderesse) a déposé une requête en évacuation. De leur côté, les locataires (ci-après: les défendeurs) ont contesté la résiliation du bail par une requête déposée le 3 janvier 2001. Les deux procédures ont été jointes.
Par jugement du 16 juillet 2001, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a annulé l'avis de résiliation du 23 novembre 2000. Il a considéré, en substance, que les locataires s'étaient acquittés, dans le délai comminatoire, de tous les loyers réclamés, soit en les versant directement à la bailleresse, soit en les consignant.
B.b La demanderesse a appelé de ce jugement. La cause a été suspendue, le 13 mai 2002, jusqu'à droit jugé sur l'action des défendeurs en rapport avec les défauts de la chose louée.

Par arrêt du 6 mars 2006, confirmant un jugement de première instance du 29 novembre 2004, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a débouté les locataires de toutes leurs conclusions au motif que les locaux pris à bail n'étaient entachés d'aucun défaut imputable à la bailleresse.

L'instruction de la cause précitée a été reprise. Statuant le 9 octobre 2006, la Chambre d'appel a annulé le jugement du 16 juillet 2001, constaté la validité de la résiliation litigieuse et ordonné l'évacuation des six défendeurs des locaux occupés par eux. Les juges cantonaux ont retenu, en premier lieu, que les locataires n'étaient pas parvenus à établir que le loyer initial de 1'300 fr. par mois sans les charges avait été ramené ultérieurement à 1'100 fr. Ainsi, à la date de leur mise en demeure, les défendeurs étaient bien redevables d'un total de 10'100 fr. au titre des loyers et charges arriérés. Ils n'avaient versé qu'une petite partie de cette somme dans le délai comminatoire. Qu'ils se fussent plaints, dès le milieu du mois de mars 2000, de différents défauts affectant selon eux les locaux loués n'était pas suffisant pour que l'on pût qualifier d'abusive la résiliation du bail qui leur avait été signifiée en novembre 2000. Au demeurant, l'arrêt rendu dans la cause parallèle avait démontré qu'il n'y avait matière à aucune réduction de loyer en l'espèce, de sorte que la créance opposée en compensation par les défendeurs n'existait pas. Dans ces conditions, la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer était
intervenue valablement, contrairement à ce qu'avaient retenu les premiers juges.
C.
Le 13 novembre 2006, A._____, déclarant agir en son nom personnel et pour le compte des cinq autres partenaires du cabinet d'études juridiques et économiques X._____, a interjeté un recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel. Il y invite le Tribunal fédéral à annuler cet arrêt, à constater la nullité de la résiliation du bail signifiée le 23 novembre 2000 et à rejeter la requête tendant à l'évacuation des défendeurs.
La demanderesse n'a pas été invitée à déposer une réponse.

Par ordonnance présidentielle du 11 décembre 2006, les recourants ont été priés de verser une avance de frais de 2'000 fr. jusqu'au 11 janvier 2007. Ladite ordonnance comporte, en outre, le texte suivant écrit en caractères gras:

"L'acte de recours est signé uniquement par un des associés (Me A._____). Les recourants sont priés de réparer ce vice et de nous faire parvenir, dans le même délai, deux exemplaires dûment signés ou une procuration attestant des pouvoirs de Me A._____ (art. 29 al. 2 OJ), à peine de voir le mémoire ne pas être pris en considération (art. 30 al. 2 OJ)".

Par lettre du 9 janvier 2007, l'étude d'avocats X._____ a sollicité un report du délai pour le versement de l'avance de frais.

Le 10 janvier 2007, une ordonnance présidentielle, rendue au moyen de la formule intitulée "Prolongation de délai", a été adressée à l'étude précitée. Il y est indiqué que "le délai pour déposer l'avance de frais et la signature/procuration" est prolongé jusqu'au 5 février 2007, avec cette précision qu'il s'agit d'un "dernier délai".

L'avance de frais a été versée le 5 février 2007. En revanche, dans le délai prolongé, le Tribunal fédéral n'a

reçu ni un mémoire signé par tous les recourants, ni une procuration en bonne et due forme.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
La loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006 p. 1242). L'acte attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ; art. 132 al. 1 LTF).
2.
Il n'a pas été donné suite, en temps utile, aux ordonnances présidentielles des 11 décembre 2006 et 10 janvier 2007 impartissant aux recourants un délai (prolongé) au 5 février 2007 pour déposer deux actes de recours signés par tous les associés ou une procuration en faveur de A._____.
Dans ces conditions, conformément à l'art. 30 al. 2 OJ auquel la première de ces deux ordonnances fait un renvoi exprès, l'acte de recours adressé au Tribunal fédéral ne sera pas pris en considération dans la mesure où il est censé émaner des défendeurs nos 2 à 6.
3.
Il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant si A._____ pouvait recourir seul contre l'arrêt déféré, en tant qu'il le concerne. En effet, pour les motifs indiqués ci-après, le recours qu'il a interjeté ne pourrait qu'être rejeté, à le supposer recevable.
4.
Dans un premier moyen, le recourant se plaint de la violation de son droit d'être entendu. L'art. 43 al. 1, seconde phrase, OJ réservant le recours de droit public pour violation des droits constitutionnels des citoyens, ce premier moyen est manifestement irrecevable.
5.
5.1 Le défendeur reproche, en outre, à la Chambre d'appel d'avoir violé l'art. 2 CC en admettant la validité de la résiliation litigieuse. Selon lui, il est patent, sur le vu du nombre de lettres échangées, que les parties étaient en litige et que les locataires avaient demandé à maintes reprises qu'une solution puisse être trouvée. Preuve en serait le fait qu'ils avaient attendu le mois d'octobre 2000 avant de consigner les loyers à venir. D'autre part, il y avait une concomitance singulière entre la menace de consignation et la menace de résilier le bail, ce qui démontrerait, aux yeux du recourant, que la bailleresse n'entendait se prévaloir de l'art. 257d CO que "pour échapper au litige qui [les]opposait".
5.2 L'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire selon l'art. 257d CO. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Le Tribunal fédéral a, par exemple, constaté l'invalidité d'un congé fondé sur l'art. 257d CO dans une cause où le bailleur, en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur une prétention en réduction de loyer du locataire dont le logement était affecté d'importants défauts. A ces circonstances s'ajoutait le fait que le bailleur n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (arrêt 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 4.2.2; pour un autre ex., cf. arrêt 4C.173/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.2 et 2.3).
5.3 En l'espèce, si l'on s'en tient, comme il se doit, aux seules constatations de la Chambre d'appel (cf. art. 63 al. 2 OJ), en excluant la prise en considération des allégations, de type appellatoire, formulées dans l'acte de recours en vue de corriger l'état de fait de l'arrêt attaqué, il n'apparaît pas que la situation soit peu ou prou comparable à celle des causes tranchées dans les deux arrêts susmentionnés.

Il ressort, en effet, des constatations souveraines des juges d'appel que les locataires se sont certes plaints, dès le milieu du mois de mars 2000, de différents défauts affectant, selon eux, les locaux pris à bail. Cependant, il est apparu, par la suite, qu'il ne s'agissait là que de quelques défauts qui n'étaient pas de nature à justifier une réduction du loyer. Dans ces circonstances, la bailleresse ne saurait se voir reprocher d'avoir abusé de son droit de résiliation en mettant fin au rapport contractuel la liant à des personnes qui lui devaient plusieurs milliers de francs au titre des loyers et charges arriérés.

Le moyen tiré de l'abus de droit se révèle, partant, totalement infondé.
6.
Vu l'issue du litige, les frais de la procédure fédérale seront mis à la charge exclusive de A._____ en sa double qualité de falsus procurator (ATF 84 II 403 consid. 2; Jean-François Poudret, COJ, n. 2.5 ad art. 29 OJ, p. 160) et de partie recourante qui succombe (art. 156 al. 1 OJ). Quant à la demanderesse, elle n'a pas droit à des dépens puisqu'elle n'a pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs, vu l'art. 36a OJ, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours n'est pas pris en considération dans la mesure où il émane des défendeurs nos 2 à 6.
2.
Le recours est rejeté, en tant qu'il est recevable, dans la mesure où il émane du défendeur no 1.
3.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de A._____.
4.
Il n'est pas alloué de dépens.
5.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux défendeurs nos 1 à 6, p.a. X._____, à Me Mike Hornung et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 27 février 2007
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: