Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 545/2013

Arrêt du 28 novembre 2013

Ire Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, présidente, Kolly et
Ch. Geiser, juge suppléant.
Greffier: M. Carruzzo.

Participants à la procédure
1. A.X._____,
2. B.X._____,
recourantes,

contre

V.Z._____, représenté par
Me Lucien Feniello, avocat,
intimé.

Objet
bail à loyer; prolongation du bail,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le
7 octobre 2013 par la Chambre des baux et loyers
de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:

A.

A.a. Par contrat de bail du 22 décembre 1997, W.Z._____ a cédé à A.X._____, née en 1927, et à B.X._____, fille de la prénommée, avec effet au 1er janvier 1998, l'usage d'un appartement de trois pièces et demie au premier étage d'un immeuble sis à Genève. Le loyer initial, demeuré inchangé, a été fixé à 19'452 fr. par année, charges comprises.
W.Z._____ a résilié le bail pour son échéance du 31 décembre 2009 par avis officiels du 15 septembre 2009.

A.b. Par décision du 15 avril 2010, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, statuant sur une requête des locataires tendant à l'annulation de cette résiliation, a déclaré valable le congé litigieux et accordé aux locataires une première prolongation de bail d'une durée de deux ans et demi, soit jusqu'au 30 juin 2012. Elle indique, dans les considérants de cette décision, qu'au cours de l'audience tenue le même jour que le prononcé de celle-ci, le représentant de W.Z._____ a expliqué que le congé était motivé par le fait que V.Z._____, le fils du bailleur, âgé de 35 ans et domicilié à Rome, venait de se marier et souhaitait s'installer à Genève. Pour la Commission, la procédure ne contenait aucun élément permettant

d'inférer, "à ce stade", que le motif invoqué ne serait, en réalité, qu'un prétexte.
Aucune des parties n'a saisi le juge dans les 30 jours à compter de la notification de cette décision, laquelle est ainsi devenue définitive en vertu de l'art. 274f al. 1 CO, disposition applicable à l'époque et abrogée ultérieurement lors de l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2011, du Code de procédure civile (CPC) du 19 décembre 2008 (cf. annexe 1, ch. II./5., à laquelle renvoie l'art. 402 CPC; RO 2010 1840).

A.c. W.Z._____ est décédé le 12 mai 2011, laissant pour seul héritier son fils V.Z._____.

A.d. Le 26 juillet 2012, les locataires, en possession d'une autorisation de plaider délivrée le 6 juillet 2012 par la Commission de conciliation qu'ils avaient saisie le 30 mars 2012, ont adressé au Tribunal des baux et loyers du canton de Genève une requête tendant à obtenir l'annulation du congé qui leur avait été signifié le 15 septembre 2009 et, subsidiairement, une seconde prolongation de leur bail.
Une audience de débats a été tenue le 10 décembre 2012. A la fin de cette audience, le mandataire des locataires a précisé que ses mandantes sollicitaient la prolongation maximale de leur bail, soit jusqu'à fin décembre 2013, et qu'elles renonçaient à contester le congé précité, la décision de la Commission de conciliation sur ce point étant définitive.
Le Tribunal des baux et loyers a rendu son jugement le 14 janvier 2013. Il ne s'est pas penché sur la question de la validité du congé incriminé et a rejeté la demande de seconde prolongation du bail.

B.
Le 18 février 2013, les locataires, représentées par leur avocat, ont appelé de ce jugement aux fins d'obtenir une seconde prolongation de leur bail pour la durée maximale autorisée. Dans un autre acte, daté du même jour et rédigé sans le concours de leur conseil, elles ont également conclu à la constatation de la nullité du congé en cause du fait que le motif invoqué initialement à l'appui de la résiliation du bail n'était plus d'actualité.
Par arrêt du 7 octobre 2013, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, après avoir déclaré recevables l'appel et son complément, a confirmé le jugement de première instance.

C.
Le 4 novembre 2013, A.X._____ et B.X._____ ont saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile, assorti d'une demande d'effet suspensif. A titre principal, les recourantes concluent à l'annulation du congé du 15 septembre 2009. Subsidiairement, elles requièrent que leur bail soit prolongé derechef pour la durée maximum prévue par la loi. Plus subsidiairement, elles réclament le renvoi de la cause à l'autorité précédente afin qu'elle en complète l'instruction et rende une nouvelle décision.
V.Z._____, intimé au recours, et la Chambre des baux et loyers n'ont pas été invités à déposer une réponse.

Considérant en droit:

1.
Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire. Elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). Tel est manifestement le cas en l'espèce, eu égard au loyer mensuel de 1'621 fr. et à la jurisprudence en la matière (ATF 137 III 389 consid. 1.1 et les références).
Exercé par les parties demanderesses qui ont succombé tant en première instance qu'en appel, le présent recours, qui vise une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 al. 1 LTF) prévus par la loi.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), notion qui inclut le droit constitutionnel (ATF 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). N'étant pas lié par l'argumentation des parties, il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions de droit que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la mo-

tivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4). Par ailleurs, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF); l'acte de recours doit alors contenir un exposé succinct des droits ou principes constitutionnels violés et exposer de manière claire et circonstanciée en quoi consiste leur violation (ATF 135 III 232 consid. 1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

2.2. 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'écarter des constatations de l'autorité cantonale que si elles ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui équivaut à celle d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). En outre, la correction du vice doit être susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). S'agissant du grief d'établissement arbitraire des faits, les exigences de motivation sont celles, plus strictes, de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 255).
L'appréciation des preuves n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1).

3.

3.1. Les recourantes persistent à contester la validité du congé que feu W.Z._____ leur avait signifié le 15 septembre 2009 pour le 31 décembre 2009. Afin de justifier ce congé, le bailleur avait alors indiqué que son fils, domicilié à Rome et fraîchement marié, souhaitait venir s'établir à Genève avec son épouse. Or, selon les intéressées, une fois son père décédé, le fils en question, à savoir l'intimé, avait manifesté, dans un premier temps, la volonté de vendre l'appartement litigieux à des personnes venant de l'étranger, puis envisagé de réunir cet appartement avec un autre qu'il possédait dans le même immeuble pour en faire un duplex dans lequel il habiterait, tout en se réservant la possibilité de vendre l'appartement en cause si ses plans de s'établir durablement à Genève ne se concrétisaient pas. Et les recourantes de soutenir que le comportement versatile adopté par l'intimé après la résiliation du bail démontrait, a posteriori, que le motif invoqué initialement à l'appui du congé incriminé par le père de cette personne ne constituait, en réalité, qu'un prétexte, de sorte que ledit congé devait être annulé, conformément à l'art. 271 al. 1 CO, puisqu'il contrevenait aux règles de la bonne foi.
Quant à l'autorité de la chose jugée dont serait revêtue la décision rendue le 15 avril 2010 par la Commission de conciliation sur la validité du congé, les recourantes contestent que ses conditions d'application soient réalisées en l'espèce. Elles soulignent, à ce propos, que les parties ont changé, le fils ayant remplacé le père, et, surtout, que le motif du congé n'est plus le même, la volonté de l'intimé de vivre dans l'appartement litigieux ayant fait place à celle de vendre ce bien immobilier à des tiers.

3.2.

3.2.1. En vertu des art. 273 al. 5 et 274f al. 1 aCO, applicables ratione temporis dans la présente cause, la décision de l'autorité de conciliation devient définitive si la partie qui a succombé ne saisit pas le juge dans les 30 jours. Le droit fédéral lui confère alors l'autorité de la chose jugée (Peter Higi, Commentaire zurichois, n°140 ad art. 273 aCO et n°81 ad art. 274f aCO).
L'absence d'autorité de la chose jugée est une condition de recevabilité de la demande (ATF 121 III 474 consid. 2 p. 477; 119 II 89 consid. 2a p. 90 et les arrêts cités). Il y a autorité de la chose jugée quand la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force (identité de l'objet du litige). Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se fondant sur la même cause juridique et sur les mêmes faits (ATF 125 III 241 consid. 1 p. 242; 123 III 16 consid. 2a p. 18; 121 III 474 consid. 4a p. 477; cf. également ATF 128 III 284 consid. 3b p. 286). L'effet inter partes de l'autorité de la chose jugée s'étend aux successeurs à titre universel des parties, lesquels peuvent donc se prévaloir de l'autorité de la chose jugée dont est revêtu le jugement en force ou se la voir opposer (ATF 125 III 8 consid. 3a p. 10, cité in arrêt 5A 763/2012 du 18 mars 2013 consid. 5.1.2; Fabienne Hohl, Procédure civile, Tome I, 2001, no 1315; Max Guldener, Schweizeriches Zivilprozessrecht, 3e éd 1979, p. 371 ss; Walter

J. Habscheid, Schweizerisches Zivilprozess- und Gerichtsorganisationsrecht, 2e éd 1990, n°505).

3.2.2. Dans sa décision du 15 avril 2010, la Commission de conciliation a déclaré valable le congé litigieux. Les locataires, qui entendaient obtenir l'annulation de ce congé, constituaient donc la partie ayant succombé sur ce point. Elles disposaient, partant, d'un délai de 30 jours pour saisir le Tribunal des baux et loyers (art. 274f al. 1 aCO), mais n'en ont pas fait usage. Ainsi, à l'expiration dudit délai, la décision précitée est devenue définitive et bénéficie, depuis lors, de l'autorité de la chose jugée. En sa qualité d'héritier unique du bailleur (art. 560 CC), l'intimé pouvait donc s'opposer à ce que la validité du congé incriminé fût remise en cause par les locataires, quoi qu'en disent ces dernières. Par ailleurs, comme le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62) et qu'il s'agit là d'un point de fait (arrêt 4A 629/2010 du 2 février 2011 consid. 3.2), les recourantes allèguent en vain, pour tenter d'échapper à l'autorité de la chose jugée dont est revêtue la décision de la Commission de conciliation, des circonstances prétendument révélatrices de l'attitude ambiguë que l'héritier du bailleur aurait adoptée par la suite quant au sort de l'appartement litigieux. Si elles avaient des doutes au sujet du motif invoqué à l'époque par feu W.Z._____ pour justifier la résiliation de leur bail - motif dont la concrétisation était subordonnée au bon vouloir d'un tiers (i.e. le fils du bailleur, qui souhaitait quitter Rome pour s'établir à Genève) -, elles auraient dû saisir le Tribunal des baux et loyers dans les 30 jours afin qu'il instruise plus avant cette question.
Quoi qu'il en soit, la Chambre des baux et loyers a eu raison de ne pas entrer en matière sur la question de la validité du congé donné aux locataires le 15 septembre 2009 pour la fin de la même année.

3.2.3. Au demeurant, les recourantes ne seraient pas mieux loties au cas où elles voudraient soutenir qu'un motif de congé valable existait bel et bien au jour de la résiliation, mais avait cessé d'exister par la suite. On envisage ici l'hypothèse dans laquelle le souhait exprimé par l'intimé de venir s'établir à Genève dans l'appartement litigieux correspondait certes à la réalité, à la date du 15 septembre 2009, mais ne s'était pas concrétisé parce que l'intéressé avait changé d'avis ultérieurement pour telle ou telle raison.
En pareille hypothèse, en effet, la jurisprudence fédérale, en accord avec une partie de la doctrine, considère que la résiliation reste valable (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêt 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b; voir aussi: Higi, op. cit., n°153 ad art. 271 CO; Philippe Conod, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, nos 31/32 ad art. 271 CO; le même, La protection du locataire en matière de congés, in 15e Séminaire sur le droit du bail, 2008, p. 193, n°67; Hans Peter Walter, in Kurzkommentar OR, 2008, n°16 ad art. 271 CO; Lukas Polivka, in MietRecht Aktuell [MRA]1999, p. 51; contra : David Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 732 s., note de pied 50; Roger Weber, in Commentaire bâlois, 5e éd. 2011, n°33a ad art. 271/271a CO; Peter Heinrich, in Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2e éd. 2012, n°6 ad art. 271-271a CO).

4.
Les recourantes se plaignent, à titre subsidiaire, d'une violation des art. 272 ss CO, du fait que les juridictions cantonales ont toutes deux refusé d'admettre leur demande visant à obtenir une seconde prolongation de bail d'une durée maximum.

4.1. L'art. 272b al. 1 CO précise que le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite.
En l'espèce, le bail de l'appartement en cause a été valablement résilié pour le 31 décembre 2009. Dans l'hypothèse la plus favorable pour elles, les recourantes ne pourraient en obtenir la prolongation que pour quatre ans au maximum, soit jusqu'au 31 décembre 2013. A cette date, elles devront restituer, de gré ou de force, la chose louée. Il est donc plus que probable qu'elles auront bénéficié, in fine, en raison de la durée de la procédure et en dépit des deux décisions négatives des juridictions genevoises, d'une prolongation de fait correspondant quasiment au maximum admissible, et ce quelle que soit la décision que rendra la Cour de céans sur la question litigieuse. Leur intérêt à voir cette question néanmoins tranchée au niveau fédéral apparaît ainsi ténu, sinon inexistant, d'autant que la gratuité de la procédure a été décrétée devant les deux instances cantonales.

4.2. Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. En vertu du deuxième alinéa de la même disposition, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment

sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d), et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).
D'après l'art. 272 al. 3 CO, lorsque le locataire demande une seconde prolongation, l'autorité compétente examine en outre s'il a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé. Selon la jurisprudence, le juge se montrera plus rigoureux à ce stade qu'à celui de la première prolongation de bail. Le fardeau de la preuve incombe au preneur. Si cette preuve n'est pas rapportée, la prolongation est refusée. Le plus souvent, le preneur doit démontrer qu'il a fait diligence pour trouver des locaux de remplacement. L'étendue des efforts exigés dépend des circonstances du cas (arrêt 4C.51/1991 du 18 juillet 1991 consid. 3a et les références).
Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre légal. Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b).

4.3. Dans sa décision du 15 avril 2010, la Commission de conciliation a accordé aux locataires une première prolongation de leur bail d'une durée de deux ans et demi. Elle y souligne que cette période "devrait leur permettre de trouver soit un logement de remplacement pour A.X._____, soit une structure médicalisée pouvant l'accueillir". S'agissant de l'autre locataire, la Commission dénie à B.X._____ le droit d'invoquer l'existence de problèmes conjugaux pour justifier le fait de vouloir conserver un logement à Genève alors qu'elle vit, en l'état, avec son mari dans le canton de Vaud et qu'aucune procédure de séparation, n'a, pour l'heure, été entreprise.
A l'instar de la juridiction de première instance, la Chambre des baux et loyers constate que les recourantes n'ont nullement démontré avoir effectué avant le 30 juin 2012, date d'expiration de la première prolongation de leur bail, des recherches afin de trouver une solution de relogement. Les juges d'appel concèdent à A.X._____ qu'il lui était difficile de procéder à des recherches actives en raison de son âge avancé et de son état de santé déficient. Cependant, à leurs yeux, rien n'indique que l'intéressée ne pouvait être aidée dans ses démarches par ses proches, en particulier par sa fille et colocataire, laquelle était également concernée par le sort de l'appartement en cause et la procédure y relative. Les magistrats cantonaux relèvent, en outre, que les locataires n'ont qu'un usage partiel de cet appartement puisque l'une (B.X._____) demeure principalement dans le canton de Vaud, tandis que l'autre (A.X._____) ne peut séjourner dans l'appartement qu'en compagnie de sa fille et vit le reste du temps chez son fils à Onex.
Dans ces circonstances, les juges d'appel sont d'avis que le refus du Tribunal des baux et loyers d'octroyer une seconde prolongation aux recourantes ne prête pas le flanc à la critique.

4.4. En l'espèce, les juridictions cantonales ont mis, à juste titre, l'accent sur le fait que les locataires n'ont pas démontré avoir entrepris une quelconque démarche en vue de trouver une solution de relogement avant l'échéance de la première prolongation de leur bail. Les constatations qu'elles ont faites à ce propos n'apparaissent nullement insoutenables sur le vu des pièces produites par les recourantes, tel le dossier de recherches d'appartements constitué par B.X._____, lequel ne contient que des demandes effectuées après le 30 juin 2012. Cette absence de démarches, contraire aux réquisits de l'art. 272 al. 3 CO et de la jurisprudence précitée, pèse lourd en faveur de l'intimé. Aussi les autres circonstances alléguées par les recourantes, qu'il s'agisse de la santé de l'une, du mode de vie de l'autre, de la situation aisée de l'intimé ou de la pénurie de logements sur le marché locatif genevois, outre qu'elles ont déjà été prises en considération pour l'octroi de la première prolongation de bail, ne sont-elles pas de nature à infirmer les conclusions que la Chambre des baux et loyers a tirées de l'inaction des recourantes.
Force est d'admettre, dans ces conditions, que l'autorité précédente n'a pas excédé les limites du large pouvoir d'appréciation que lui confère la jurisprudence susmentionnée en refusant d'accorder aux recourantes une se-

conde prolongation de leur bail.

5.
Dans la dernière partie de leur mémoire, les recourantes citent un certain nombre de normes tirées de la Constitution fédérale (art. 9, 29, 41 al. 1 let. e et 109) qui auraient été méconnues par les juges d'appel. Hormis le fait qu'elles se plaignent de la violation de ces normes sans accompagner leurs doléances d'une motivation digne de ce nom, il ne saurait être question d'imputer semblable violation à la Chambre des baux et loyers dès lors que celle-ci a admis la validité du congé litigieux et refusé la seconde prolongation de bail requise dans le respect des dispositions pertinentes du droit privé fédéral.

6.
Il y a lieu, partant, de rejeter le recours en tant qu'il est recevable. La requête d'effet suspensif présentée par les recourantes devient ainsi sans objet.
Vu l'issue de la procédure fédérale, les frais de celle-ci seront mis à la charge des recourantes, avec solidarité entre elles. Quant à l'intimé, il n'a pas droit à des dépens, puisqu'il n'a pas été invité à déposer une réponse.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles.

3.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 28 novembre 2013

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Carruzzo