Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_503/2009

Arrêt du 17 novembre 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, présidente, Kolly et Kiss.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
H.X._____ et F.X._____,
recourants,

contre

Y._____ SA,
intimée.

Objet
contrat de bail à loyer; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le
7 septembre 2009 par la Chambre d'appel en matière
de baux et loyers du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit:

1.
1.1 Le 1er octobre 1992, les époux X._____ ont pris à bail un appartement de cinq pièces et demie dans un immeuble sis à Genève. Le propriétaire actuel de cet immeuble est Y._____ SA. Conclu pour une durée initiale d'un an, le bail était reconductible d'année en année, sauf dénonciation avec préavis de trois mois. Le premier loyer mensuel a été fixé à 995 fr., charges en sus.

H.X._____ était chargé de la conciergerie de l'immeuble. En 1994, il a quitté Genève pour retourner dans son pays d'origine, le Portugal. Son épouse, F.X._____, est demeurée dans l'appartement jusqu'en 2002. Elle a sous-loué une partie de ce logement à son frère, A._____, qui y a emménagé avec son épouse et une enfant de trois ans; une seconde enfant est venue au monde ultérieurement. La famille A._____ continue d'habiter l'appartement en question.

Dès le mois de février 1998, un certain nombre de plaintes ont été émises par des voisins qui déploraient le comportement bruyant de cette famille.

Par avis officiels séparés du 10 mars 2006, adressés à chacun des époux X._____, la régie de Y._____ SA a résilié le bail avec effet au 30 septembre 2006. Dans un courrier du 24 mars 2006, elle a indiqué au conseil des locataires qu'en raison des plaintes reçues d'autres locataires de l'immeuble, la sous-location présentait pour elle des inconvénients majeurs, de sorte qu'elle ne pouvait que maintenir la résiliation.

Saisie par les locataires, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève a validé le congé et refusé toute prolongation de bail par décision du 27 septembre 2006.

1.2 Les époux X._____ ont alors porté la cause devant le Tribunal des baux et loyers qui a annulé les congés par jugement du 15 décembre 2008. Les premiers juges ont considéré, en bref, que, face aux témoignages contradictoires figurant au dossier de la procédure, il fallait bien admettre que la bailleresse avait échoué dans sa tentative de prouver la réalité du motif de résiliation invoqué par elle.

Statuant par arrêt du 7 septembre 2009, sur appel de la bailleresse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, après avoir annulé le jugement de première instance, a constaté la validité du congé litigieux avec effet au 30 septembre 2006. En substance, les juges d'appel ont considéré que le congé ordinaire donné en mars 2006 répondait, nonobstant la mauvaise isolation phonique de l'immeuble, à un motif sérieux - i. e. l'absence du respect dû aux autres habitants de l'immeuble par les sous-locataires dont les locataires principaux répondaient envers la bailleresse - et qu'il ne revêtait donc pas un caractère abusif. De surcroît, comme les locataires n'établissaient pas avoir sollicité le consentement de la bailleresse à la sous-location et n'alléguaient pas davantage avoir eu l'intention de récupérer un jour la possession de l'appartement, cette sous-location s'apparentait à une cession de bail déguisée que la bailleresse aurait été en droit de ne pas autoriser ou de ne plus autoriser à supposer qu'elle y ait consenti dans un premier temps. La cour cantonale a exposé ensuite les raisons pour lesquelles la prolongation de bail, requise par les locataires, devait être refusée.

1.3 Le 12 octobre 2009, F.X._____ a remis à l'Ambassade de Suisse au Portugal un mémoire de recours en matière civile portant sa signature et celle de son mari, ainsi qu'une copie de l'arrêt attaqué. Ces pièces ont été faxées le même jour au Tribunal fédéral par l'Ambassade. Le 15 octobre 2009, les époux X._____ ont remis à une société privée spécialisée dans la distribution du courrier une enveloppe, à l'intention du Tribunal fédéral, contenant un mémoire de recours muni de leurs signatures.

Les recourants concluent à l'annulation du congé qui leur a été notifié séparément le 10 mars 2006 pour le 30 septembre 2006. Ils ne reprennent pas, en revanche, leur précédente conclusion visant à obtenir une prolongation de leur bail. La demande d'effet suspensif formulée dans le mémoire de recours a été rejetée par ordonnance présidentielle du 19 octobre 2009.

La cour cantonale, qui a produit son dossier, et les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse.

2.
2.1 Le présent recours a été interjeté par les locataires, qui ont succombé dans leur conclusion en annulation du congé (art. 76 al. 1 LTF). Revêtu de la forme prescrite (art. 42 al. 1 et 2 LTF), il est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire relative au droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 15'000 fr. fixé à l'art. 74 al. 1 let. a LTF pour la recevabilité du recours en matière civile. Il a, en outre, été déposé dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF). Sur ce dernier point, on relèvera que la remise du mémoire à la société privée, et non pas à La Poste Suisse, intervenue de surcroît après l'expiration du délai de recours, n'aurait pas suffi à sauvegarder ce délai. La conclusion inverse s'impose, en revanche, en ce qui concerne la remise du mémoire à l'Ambassade suisse, qui a été effectuée dans les 30 jours suivant la notification de l'expédition complète de l'arrêt aux recourants (cf. art. 48 al. 1 LTF). Peu importe, à cet égard, que la représentation diplomatique suisse ait ensuite communiqué le mémoire de recours au Tribunal fédéral par fax, c'est-à-dire à
l'aide d'un moyen de transmission qui n'est pas reconnu par la jurisprudence (arrêt 9C_739/2007 du 28 novembre 2007 consid. 1.2 citant l'ATF 121 II 252 consid. 4a p. 255). La remise physique du mémoire de recours dûment signé au personnel de l'Ambassade suisse au Portugal suffisait à sauvegarder le délai de recours (KATHRIN AMSTUTZ/PETER ARNOLD, in Commentaire bâlois, Bundesgerichtsgesetz, 2008, n° 11 ad art. 48). Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.

2.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cependant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs invoqués. Il ne peut pas entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF). 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'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

3.
3.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Il doit

être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est ainsi abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte. L'intérêt du bailleur doit au demeurant être effectif. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, mais la partie qui résilie doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque (arrêt 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 4.1 et les références). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (arrêt 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1 in fine).

3.2 La Chambre d'appel constate que les sous-locataires des recourants n'ont pas eu pour les autres habitants de l'immeuble les égards qui leur étaient dus. Elle en déduit que le congé ordinaire litigieux répondait à un motif sérieux. A l'évidence, semblable déduction ne porte nullement atteinte aux principes juridiques qui viennent d'être rappelés. Il y a d'autant moins à y redire que le manque de diligence et d'égards envers les voisins peut même justifier, à certaines conditions, une résiliation extraordinaire du bail (art. 257f CO). Il est, au demeurant, incontesté que les locataires devaient répondre envers la bailleresse du comportement de leurs sous-locataires (ATF 123 III 124 consid. 3a; 119 II 337 consid. 3c/aa).

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 271 CO en considérant que le motif avancé par l'intimée à l'appui de la résiliation de leur bail, c'est-à-dire les nuisances répétées reprochées aux sous-locataires, était réel et sérieux. Ils s'en prennent, en d'autres termes, à la prémisse du raisonnement tenu par les juges d'appel. C'est le lieu de rappeler que le motif du congé est une question de fait. Or, les recourants se limitent à discuter la manière dont les témoignages figurant au dossier cantonal ont été appréciés par ces magistrats. Force est cependant d'observer qu'ils n'invoquent pas, dans ce contexte, le grief d'arbitraire (art. 9 Cst.). Dès lors, vu les art. 105 al. 2 et 106 al. 2 LTF, la Cour de céans ne peut pas examiner si l'appréciation des témoignages à laquelle s'est livrée l'autorité intimée viole ou non l'art. 9 Cst. Par conséquent, comme la prémisse du raisonnement ne peut pas être revue, le résultat de celui-ci n'apparaît en rien contraire à l'art. 271 CO.

4.
Les juges cantonaux ont évoqué, par ailleurs, l'existence d'un second motif de résiliation, à savoir le défaut de consentement de la bailleresse à la sous-location. Sur ce point, les recourants épousent l'opinion d'un auteur, selon laquelle l'expéditeur d'un congé ne peut pas invoquer en cours de procès de nouveaux motifs, autres que ceux donnés à l'origine (DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 732 n° 3.9). Toutefois, comme cet auteur le relève au même endroit, les tribunaux ne sont pas toujours aussi stricts. La jurisprudence fédérale tient effectivement pour admissible, suivant les circonstances, que le bailleur invoque de nouveaux motifs en cours de procès en vue de compléter et préciser le motif indiqué au locataire (arrêt 4A_342/2007 du 2 novembre 2007 consid. 2.2.1 et les références).

Il n'est cependant pas nécessaire d'approfondir cette question. De fait, à la lecture du passage topique de l'arrêt déféré (consid. 2.2, 2e §), il apparaît clairement que cette partie de l'argumentation développée par la cour cantonale ne revêt qu'un caractère surabondant. Qu'elle soit juste ou non, une telle argumentation subsidiaire ne saurait donc modifier le sort du litige, attendu que l'argumentation principale, qui permet de maintenir l'arrêt entrepris, n'a pas été valablement attaquée par les recourants.

5.
La Chambre d'appel se voit enfin reprocher d'avoir violé le droit d'être entendu des recourants en ne motivant pas suffisamment son arrêt.
Le droit d'être entendu ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit cependant que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 133 III 439 consid. 3.3).
Il est manifeste que l'arrêt cantonal satisfait à ces exigences. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, ils étaient tout à fait à même de comprendre, à la lecture dudit arrêt, pourquoi certains témoignages des habitants de l'immeuble avaient été écartés et d'autres admis. En application de l'art. 109 al. 3 LTF, on se bornera, dès lors, à faire référence ici aux explications fournies à ce sujet sous lettre D de la partie "En fait" de l'arrêt (p. 3 s.) ainsi qu'au considérant 2.2 de la même décision

(p. 7, 1er §).
Le grief tiré de la violation de l'art. 29 al. 2 Cst. tombe ainsi à faux.

6.
Les recourants, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale. Ils n'auront, en revanche, pas à verser des dépens à l'intimée, puisque celle-ci n'a pas été invitée 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 500 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 17 novembre 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Carruzzo