

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.152/2002 /svc

Arrêt du 16 octobre 2002
Ire Cour civile

Les juges fédéraux Walter, président de la Cour,
Corboz et Favre,
greffier Carruzzo.

J. _____ et
S. _____, recourants,

contre

X. _____, intimé, représenté par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, case postale 3108, 1211 Genève 3.

art. 9 et 29 Cst.; procédure civile; appréciation arbitraire des preuves

(recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 13 mai 2002)

Faits:

A.

J. _____ et S. _____ louent, depuis le 1er novembre 1991, un appartement de sept pièces au 6ème étage ainsi qu'un box au 2ème sous-sol d'un immeuble sis à Genève. Les baux relatifs à ces deux objets se renouvellent tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée six mois avant l'échéance du 31 octobre. Le bailleur et propriétaire de l'appartement, X. _____, habite dans le même immeuble.

Des actes de vandalisme sur les portes de l'ascenseur de l'immeuble ont été constatés au printemps 1999. Ils ont entraîné le dépôt d'une plainte pénale et l'installation d'une caméra de surveillance dans l'ascenseur. En juillet de la même année, le fils des locataires, R. _____, a informé le représentant du bailleur qu'une amie de la famille avait commis une déprédation dans l'ascenseur. Sur quoi, par avis officiels adressés le 5 août 1999 à chacun des époux, X. _____, mettant nommément en cause J. _____, a résilié le bail avec effet immédiat, avant de requérir l'évacuation des locataires au début novembre 1999. Ceux-ci avaient sollicité entre-temps la constatation de l'inefficacité du congé et, subsidiairement, une prolongation du bail pour une durée de quatre ans. La plainte pénale a été classée faute d'éléments suffisants pour identifier l'auteur des déprédations.

De nouveaux actes de vandalisme ont été commis à fin 1999. La procédure pénale subséquente a abouti au prononcé de deux ordonnances de condamnation, le 16 juin 2000, à l'encontre de S. _____ et de R. _____, qui ont été reconnus coupables de dommages à la propriété et se sont vu infliger une amende de 250 fr. chacun. La première a reconnu avoir tracé avec une clé, fin 1999, une rayure sur la porte intérieure de l'ascenseur. Le second a admis avoir, le 4 décembre 1999, endommagé la serrure du tableau de l'ascenseur donnant accès à l'appartement du dernier étage, occupé par le propriétaire.

Invokant ces nouveaux actes de vandalisme, X. _____ a résilié derechef les baux de l'appartement et du box avec effet immédiat par avis officiels du 31 janvier 2000. Puis, le 3 février 2000, il a résilié les baux pour la prochaine échéance du 31 octobre 2000, déclarant que cette résiliation était faite à titre subsidiaire. Enfin, le bailleur a déposé une nouvelle requête en évacuation contre les locataires en date du 22 mars 2000. Ceux-ci ont sollicité la constatation de la nullité du congé du 31 janvier 2000 et l'annulation du congé du 3 février 2000. A titre subsidiaire, il ont requis une prolongation des baux jusqu'au 1er novembre 2004.

B.

Par jugement du 5 avril 2001, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a constaté l'inefficacité des résiliations notifiées le 5 août 1999. Se fondant sur l'art. 257f al. 4 CO, il a, en revanche, admis que les baux de l'appartement et du box avaient été valablement résiliés, avec effet immédiat, le 31 janvier 2000. Il s'est en conséquence abstenu d'examiner la validité de la résiliation ordinaire du 3 février 2000 et, conformément à l'art. 272a al. 1 let. b CO, le bien-fondé de la requête visant à la prolongation des baux.

Les locataires (demandeurs) ont interjeté appel. Ils ont conclu, principalement, à la constatation de l'inefficacité des résiliations anticipées des 5 août 1999 et 31 janvier 2000, ainsi qu'au renvoi du dossier au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue sur leur demande de prolongation des baux consécutive à la résiliation ordinaire du 3 février 2000, subsidiairement à ce que cette prolongation leur soit accordée jusqu'au 31 octobre 2004. Les demandeurs ont expressément renoncé, en appel, à solliciter l'annulation du congé ordinaire, notifié le 3 février 2000 pour le 31 octobre 2000.

La Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, statuant par arrêt du 13 mai 2002, a annulé le jugement de première instance, constaté l'inefficacité des résiliations anticipées signifiées les 5 août 1999 et 31 janvier 2000, admis en revanche la validité de la résiliation ordinaire avec effet au 31 octobre 2000 et accordé aux locataires une unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 31 octobre 2002.

C.

Parallèlement à un recours en réforme, les demandeurs ont déposé un recours de droit public. Invoquant la violation des art. 9 et 29 al. 2 Cst., ils invitent le Tribunal fédéral à annuler l'arrêt de la Chambre d'appel.

Le défendeur et intimé propose le rejet du recours. La cour cantonale se réfère, quant à elle, aux motifs énoncés dans son arrêt.

La demande d'effet suspensif présentée par les recourants a été déclarée sans objet, vu l'art. 54 al. 2 OJ.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 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).

L'arrêt rendu par la cour cantonale, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal dans la mesure où le recourant invoque 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). En revanche, si le recourant soulevait une question relevant de l'application du droit fédéral, le grief ne serait pas recevable, parce qu'il pouvait faire l'objet d'un recours en réforme (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ).

Les recourants sont personnellement touchés par la décision attaquée, qui a pour effet d'écartier partiellement leur demande visant à une prolongation de bail d'une durée de quatre ans, 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 OJ), dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le recours est en principe recevable.

1.2 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 (ATF 127 I 38 consid. 3c; 127 III 279 consid. 1c; 126 III 524 consid. 1c, 534 consid. 1b; 125 I 492 consid. 1b p. 495).

2.

Dans un premier moyen, les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir violé leur droit d'être entendus. Plus précisément, ils lui font grief d'avoir méconnu le principe du double degré de juridiction cantonal, prévu par les dispositions topiques du droit procédural genevois, en tranchant directement la question de la durée de la prolongation de bail requise, alors que le Tribunal des baux et loyers n'avait pas eu à traiter cette question, vu l'art. 272a al. 1 let. b CO, ni à procéder aux enquêtes y afférentes, puisqu'il avait admis la validité de la résiliation des baux avec effet immédiat, en application de l'art. 257f al. 4 CO.

En agissant de la sorte, la Chambre d'appel aurait empêché que la question litigieuse fût l'objet du

double examen complet par deux instances cantonales, tel qu'il a été voulu par le législateur genevois.

2.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer 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/aa; 124 I 49 consid. 3a; 124 I 241 consid. 2; 124 II 132 consid. 2b; 124 V 180 consid. 1a; 124 V 372 consid. 3b).

2.2 Il appert d'emblée de cette énumération que le principe du double degré de juridiction, invoqué par les recourants, ne s'inscrit nullement dans le cadre de la garantie fédérale du droit d'être entendu. La seule connexion qui se puisse concevoir, à la rigueur, entre ce principe-là et cette garantie-ci concerne le droit à la preuve. On pourrait, en effet, imaginer une situation dans laquelle une juridiction cantonale de recours, dont le pouvoir d'examen serait limité aux questions de droit, trancherait directement un problème juridique qui n'aurait pas été traité par la juridiction de première instance, sans que les parties aient eu l'occasion de fournir des preuves quant aux faits déterminants pour la solution de ce problème. Toutefois, semblable hypothèse ne se vérifie pas en l'espèce. Il ressort, en effet, de l'art. 445 al. 1 de la loi de procédure civile genevoise (LPC gen.), en liaison avec les art. 435 et 436 de la même loi, que les juges d'appel ont la possibilité d'ordonner à nouveau la comparution des parties et les actes d'instruction qui ont déjà été exécutés en première instance ou encore de compléter les preuves déjà administrées. Or, en l'occurrence, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a retenu sans

arbitraire, contrairement à l'opinion des recourants, qu'elle disposait de tous les éléments essentiels pour la pesée des intérêts à opérer en vue de la fixation de la durée de la prolongation des baux. Le grief tiré de la prétendue violation du droit d'être entendu des recourants s'en trouve ainsi privé d'objet.

Au demeurant, comme le soulignent les commentateurs de la loi de procédure civile genevoise, aucune règle de droit privé fédéral n'impose le principe du double degré de juridiction ni n'exige qu'une preuve soit soumise à l'appréciation du premier puis du second degré de juridiction. La loi genevoise ne le prescrit pas davantage, qui incline en faveur de la conception étroite dudit principe selon laquelle la Cour de justice, saisie d'un appel, peut, en procédant le cas échéant à des enquêtes, juger la contestation sans égard à ce que le premier juge n'a pas connu de l'ensemble des faits litigieux (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile du canton de Genève du 10 avril 1987, n. 4 ad art. 291 et n. 2 ad art. 307).

Il suit de là que le premier moyen soulevé par les recourants est dénué de fondement.

3.

Dans un second moyen, intitulé "Du caractère arbitraire de la prolongation de bail accordée", les recourants reprochent à la Chambre d'appel d'avoir statué sur la question de la durée de la prolongation de bail requise alors qu'elle ne disposait pas des éléments nécessaires à une saine appréciation de la situation.

En argumentant ainsi, les recourants, sous le couvert du grief d'arbitraire, invoquent en réalité une violation du droit privé fédéral. C'est, en effet, ce droit - en l'occurrence, l'art. 272 CO - qui détermine si les faits allégués par la partie chargée du fardeau de la preuve ou constatés d'office par la juridiction cantonale sont suffisants pour permettre à l'autorité saisie de statuer sur la prétention litigieuse, lorsque celle-ci relève du droit fédéral (cf. ATF 112 II 172 consid. I/2c p. 181 et les arrêts cités). Comme la voie du recours en réforme est ouverte en l'espèce, ce second moyen est irrecevable en tant qu'il met en cause l'application du droit privé fédéral, étant donné la subsidiarité absolue du recours de droit public (art. 84 al. 2 OJ).

Le seul point sur lequel ce second moyen apparaît recevable a trait à la critique de la constatation de la Chambre d'appel selon laquelle "la situation de conflit a été entretenue essentiellement par les agissements inadmissibles des locataires". Un tel constat serait arbitraire, de l'avis des recourants, lesquels font valoir, à ce propos, que la possibilité ne leur a pas été accordée de démontrer que le différend provient en réalité de l'attitude du bailleur. Il va sans dire que cette seule affirmation ne suffit pas à établir le caractère insoutenable et, partant, arbitraire de la constatation incriminée. Qui plus est, par cette constatation, la cour cantonale reproche aux recourants d'avoir "entretenu" une situation conflictuelle, c'est-à-dire d'en avoir maintenu les effets, mais elle ne se prononce pas sur la cause véritable du conflit qui oppose depuis quelques années les recourants à l'intimé. Ainsi, quand bien même les premiers parviendraient à démontrer que le second est à l'origine de ce conflit, une telle démonstration ne suffirait pas à infirmer la constatation voulant qu'ils aient eux-mêmes entretenu

la situation de conflit, quelle qu'en fût l'origine.

Ce second grief est dès lors, lui aussi, dénué de fondement dans la faible mesure où il est recevable.

4.

Les recourants, qui succombent, devront assumer solidairement la charge des frais et dépens de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 7 OJ, art. 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 recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants sont condamnés solidairement à verser à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 16 octobre 2002

Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: