

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 63/2017

Arrêt du 25 septembre 2017

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes les Juges fédérales Kiss, Présidente, Niquille et May Canellas.
Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

1. A. _____,
2. B. _____,
recourants,

contre

1. C. _____,
2. D. _____,
représentés par Me Thierry Sticher,
intimés.

Objet

action en constatation; chose louée; interprétation d'un bail à loyer,

recours contre l'arrêt rendu le 12 décembre 2016 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

Par transfert de bail, D. _____ et C. _____ sont devenus les locataires (ainsi désignés ci-après), dès le 1^{er} janvier 2000, d'une arcade de 16 m² sise rue..., à Z. _____; les locaux sont affectés à un salon de coiffure.

Selon le contrat, l'arcade a "pour dépendances individuelles celles que comportent les locaux" (art. 1); il est également précisé que "l'ancienne machine à laver le linge est cédée à bien plaisir et gratuitement aux locataires" et que "la jouissance, aussi bien que l'entretien lui (sic) en incombent dès lors totalement" (art. 28).

Le salon de coiffure possède une porte d'entrée qui donne dans le hall de l'immeuble; de l'autre côté du hall, se trouve la buanderie qui abrite un petit local (ou dépôt) et un WC. Le procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 23 décembre 1999 mentionne l'existence d'un WC séparé et d'un dépôt, dont les clés ont été remises aux locataires.

A. _____ et B. _____ ont acquis l'immeuble de la rue de... en juillet 2015, succédant à X. _____ qui en était propriétaire depuis octobre 2003.

A la suite d'une plainte de quatre habitants de l'immeuble, B. _____ a exigé des locataires qu'ils débarrassent de leurs affaires la buanderie et le dépôt. Les locataires ont opposé une fin de non-recevoir, considérant que ces pièces faisaient partie des locaux loués.

B.

B.a. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 6 août 2015, les locataires ont demandé au Tribunal des baux et loyers du canton de Genève de faire interdiction à B. _____ de procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local, ainsi que de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie, sous menace de l'art. 292 CP.

Par ordonnance du même jour, le tribunal a prononcé les mesures superprovisionnelles réclamées.

Par ordonnance du 18 août 2015 sur mesures provisionnelles, le tribunal a précisé que la partie bailleuse était constituée de B. _____ et A. _____, tous deux défendeurs; il a fait interdiction

aux bailleurs de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus ou de modifier d'une quelconque façon la situation actuelle, sous menace des peines prévues à l'art. 292 CP; un délai de 30 jours était imparti aux locataires pour le dépôt d'une demande en validation des mesures provisionnelles.

B.b. Le 15 septembre 2015, D._____ et C._____ ont déposé une action tendant à faire constater que le bail, portant sur l'arcade commerciale, comprend également la jouissance exclusive de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus. Ils demandaient en outre au tribunal qu'il fasse interdiction aux bailleurs de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus et de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'art. 292 CP, et qu'il dise que pour toute violation de ces interdictions, les bailleurs seront condamnés à une amende d'ordre de 5'000 fr.

B._____ et A._____ ont conclu à l'annulation des ordonnances des 6 et 18 août 2015 et à la constatation que le bail liant les parties ne comprend pas la jouissance exclusive de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus. Par ailleurs, ils ont pris des conclusions reconventionnelles, tendant à ce que le tribunal ordonne aux locataires de procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus de tout objet ou meuble leur appartenant dans un délai de 5 jours à compter du prononcé du jugement, à ce qu'il dise qu'en cas de violation de cette obligation, les locataires seront condamnés solidairement au paiement d'une astreinte de 500 fr. par jour de retard et à une amende de 10'000 fr. et, en toute hypothèse, à ce qu'il autorise les bailleurs à procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus de tout objet ou meuble appartenant aux locataires. Par jugement du 19 mai 2016, le Tribunal des baux et loyers a constaté que le contrat de bail liant les parties comprend la jouissance exclusive du WC et du dépôt situés dans la buanderie ainsi que la jouissance commune de la buanderie; les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions. Statuant le 12 décembre 2016 sur appel de B._____ et A._____, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance.

C.

A._____ et B._____ interjettent un recours en matière civile. Principalement, ils demandent au Tribunal fédéral de dire que le bail les liant à D._____ et C._____ ne comprend pas la jouissance exclusive de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus; ils reprennent par ailleurs leurs conclusions reconventionnelles. A titre subsidiaire, les recourants concluent au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

D._____ et C._____ concluent à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet du recours.

Les recourants ont déposé des observations complémentaires.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 LTF) par un tribunal supérieur désigné comme autorité cantonale de dernière instance, lequel a statué sur recours (art. 75 LTF).

Le litige porte sur le droit d'usage des locataires sur la buanderie ainsi que sur le WC et le dépôt attenants. Il s'agit d'une affaire pécuniaire, qui ne met pas en jeu une somme d'argent déterminée. En pareil cas, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 4 LTF). Pour sa part, la cour cantonale a arrêté la valeur litigieuse à 48'000 fr.; elle est partie de la part du loyer annuel afférente aux dépendances en cause, estimée à 20%, soit 2'400 fr. et a multiplié ce montant par vingt en application de l'art. 92 al. 2 CPC. Ce mode de calcul correspond à celui appliqué par la jurisprudence dans les litiges en matière de majoration de loyer dans les baux reconductibles tacitement (art. 51 al. 4 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582 et les arrêts cités). L'application par analogie de cette méthode dans la présente contestation ne consacre pas une estimation manifestement erronée de la valeur litigieuse (cf. ATF 140 III 571 consid. 1.2 p. 574; 136 III 60 consid. 1.1.1 p. 62). La cour de céans peut dès lors se rallier à l'appréciation des juges genevois, du reste non critiquée par les parties. Il s'ensuit que la cause atteint la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr., ouvrant le recours en

matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF).

Au surplus, le recours est exercé par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF); il a été déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. c et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi. Le recours est en principe recevable, sous réserve de l'examen des griefs particuliers.

2.

2.1. Les recourants exposent tout d'abord, sur cinq pages, leur propre état de fait, fondé en partie sur leurs écritures d'appel. Invoquant l'art. 9 Cst., ils reprochent ensuite à la cour cantonale d'avoir constaté les faits de manière incomplète.

Ainsi, les juges genevois auraient omis de relever que les intimés n'avaient pas donné suite aux courriers de la régie de 2003, 2012 et 2014, les invitant à libérer la buanderie d'effets personnels qu'ils y avaient déposés. Ils auraient également passé sous silence les contestations des bailleurs à propos de deux comportements qui leur étaient reprochés, soit la déconnexion de l'alimentation électrique et l'intrusion agressive dans le salon de coiffure et les locaux litigieux. Enfin, le fait - constaté dans le rapport d'un électricien produit en instance cantonale - que la buanderie, le WC et le dépôt sont tous connectés à l'alimentation commune de l'immeuble ne figurerait pas dans l'arrêt attaqué, alors qu'il s'agirait d'un indice important de la réelle et commune volonté des parties à propos des surfaces louées.

La cour cantonale aurait par ailleurs omis de retranscrire des éléments de deux témoignages. D'une part, elle n'aurait pas relevé que l'ancien concierge avait qualifié le local attenant litigieux de "dépôt de conciergerie". D'autre part, elle aurait occulté la déclaration de la supérieure hiérarchique de l'employé de la régie ayant remis aux intimés les clés du WC et du dépôt, selon laquelle ledit collaborateur était dépourvu de pouvoir de décision en matière contractuelle.

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

2.3. En l'espèce, il n'y a pas lieu de tenir compte de l'état de fait présenté par les recourants en tant qu'il s'écarte des constatations de la cour cantonale sans que le grief d'arbitraire ne soit soulevé.

Pour le reste, les recourants n'indiquent pas, sauf sur un point, en quoi les faits prétendument non retenus de manière insoutenable seraient propres à modifier le résultat de l'appréciation des preuves en rapport avec la volonté réelle et commune des parties au contrat de bail. Faute d'une motivation suffisante, ces éléments ne seront donc pas pris en considération.

S'agissant de l'alimentation électrique de la buanderie, du WC et du dépôt, les recourants allèguent qu'elle provient du réseau commun, sur la base d'une pièce produite en procédure cantonale; cet élément constituerait un "indice certain" de la réelle et commune intention des parties de ne pas inclure ces surfaces dans les locaux loués. On ne voit pas en quoi ce fait serait un facteur décisif, qui empêcherait d'admettre un droit d'usage exclusif des locataires sur le WC et le dépôt, tel que reconnu dans l'arrêt attaqué. Le fait omis est d'autant moins susceptible d'influer sur le sort de la cause que, comme la cour cantonale l'a relaté dans la décision entreprise, les parties ont, dans un litige parallèle qui les oppose, passé devant le juge un accord à propos de travaux destinés notamment à attribuer aux locataires la consommation électrique du WC et du dépôt.

Dans la mesure où il est recevable, le grief tiré d'un établissement incomplet des faits est mal fondé.

3.

3.1. Les recourants invoquent ensuite pêle-mêle l'art. 26 Cst., garantissant la propriété, et les art. 1, 18 et 253 CO, en relation avec les art. 9 et 29 al. 2 Cst.

D'une part, ils font valoir que la buanderie est une partie commune, dont l'accès et l'usage sont laissés à bien plaisir à l'ensemble des locataires de l'immeuble. La cour cantonale aurait ainsi retenu arbitrairement que les intimés disposeraient d'un titre les autorisant à utiliser la buanderie comme bon leur semble et à y entreposer les objets qu'ils souhaitent, ce qui l'aurait conduite à refuser de façon insoutenable d'ordonner l'évacuation de la buanderie des objets encombrants appartenant aux intimés.

D'autre part, les recourants nient que la volonté commune et réelle des parties était d'inclure le WC et le dépôt dans les locaux loués aux intimés. Ils sont d'avis que la cour cantonale a apprécié les preuves de manière arbitraire, en particulier les témoignages de M._____, ancien concierge, de N._____, employé de la régie, et de X._____, ancienne propriétaire et bailleresse.

3.2. En ce qui concerne la buanderie, la cour cantonale a retenu que les intimés disposaient, à l'instar des autres locataires de l'immeuble, d'un droit d'usage partagé de cet espace commun et, en plus, du droit de laisser certaines machines leur appartenant, soit un lave-linge, nécessaire au salon de coiffure, et une machine à café. Contrairement à ce que les recourants prétendent, les juges genevois ne reconnaissent pas aux intimés le droit d'utiliser la buanderie "comme bon leur semble" et à y entreposer tous les objets qu'ils souhaitent, c'est-à-dire un droit de jouissance exclusif conféré par le bail à loyer. Au surplus, les bailleurs n'expliquent pas en quoi il serait arbitraire d'admettre que le bail autorise les locataires à installer leur lave-linge et une machine à café dans la buanderie, les recourants se bornant à réclamer l'évacuation des "objets encombrants appartenant aux intimés" sans autre spécification.

Les griefs soulevés en rapport avec l'utilisation et l'évacuation de la buanderie tombent dès lors à faux.

3.3. En ce qui concerne le WC et le dépôt, la cour cantonale a retenu en fait, après avoir procédé à une interprétation (subjective) du contrat, que ces deux pièces étaient les "dépendances individuelles" liées à l'arcade commerciale, que le bail transféré mentionnait sans autre précision. Elle s'est fondée essentiellement sur l'état des lieux et la remise des clés lors du transfert, ainsi que sur les témoignages de l'ancien concierge et de l'employé de la régie représentant la partie bailleresse à l'époque.

3.3.1. Le mode de procéder de la cour cantonale est conforme aux règles générales d'interprétation des contrats, qui prescrivent au juge de rechercher en priorité la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, lesquelles peuvent résider dans l'attitude des parties après la conclusion du contrat (ATF 143 III 157 consid. 1.2.2 p. 159 et les arrêts cités). Lorsqu'une partie manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant (art. 32 al. 1 CO), ce sont les déclarations et le comportement de celui-ci qui sont déterminants pour l'interprétation du contrat (ATF 143 III 157 consid. 1.2.2 p. 159; 140 III 86 consid. 4.1 p. 91).

L'interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral ne revoit que sous l'angle de l'arbitraire. En la matière, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62).

3.3.2. En l'espèce, la remise des clés des deux locaux litigieux aux seuls intimés, ainsi que la mention de ces pièces dans l'état des lieux d'entrée du 23 décembre 1999, constituaient sans doute des indices de la volonté réelle de la partie bailleresse d'inclure ces dépendances dans les locaux loués, comprise telle quelle par les nouveaux locataires. Ce résultat a été conforté par le témoignage de l'employé de la régie, représentant alors la partie bailleresse, selon lequel la location du salon de coiffure allait de pair avec la jouissance exclusive du WC et du dépôt, qui faisaient partie intégrante du bail déjà à l'époque des locataires précédents. De plus, l'ancien concierge a confirmé que le dépôt et le WC étaient utilisés exclusivement par les locataires précédents. Contrairement à ce que les recourants prétendent, la teneur claire de cette déclaration n'est pas remise en cause par le terme "dépôt de conciergerie" utilisé par le témoin. Quant au témoignage de X._____, il ne saurait avoir une valeur probante sur la question, puisque l'intéressée est devenue propriétaire de l'immeuble en 2003, soit postérieurement au transfert du bail.

Il s'ensuit que l'appréciation des preuves à laquelle les juges genevois se sont livrés n'est pas entachée d'arbitraire.

4.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

Les recourants prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et verseront des dépens aux intimés (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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 2'500 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Les recourants, débiteurs solidaires, verseront aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens.

4.

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 25 septembre 2017

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

La Présidente : Kiss

La Greffière : Godat Zimmermann