

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_277/2007 /ech

Arrêt du 26 septembre 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
M. et Mmes les Juges Corboz, Président, Klett et Rottenberg Liatowitsch.
Greffière: Mme Crittin.

Parties
les époux X._____,
recourants, représentés par Catherine de Preux,

contre

Assurance Y._____,
intimée, représentée par Me Jacques Berta.

Objet
contrat de bail; résiliation,

recours en matière civile contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 11 juin 2007.

Faits :

A.

Le 10 octobre 1996, sieur X._____ a pris à bail, avec effet dès le premier du mois, un appartement de cinq pièces, à Genève. Le loyer, initialement fixé à 46'800 fr., charges non comprises, a été porté à 45'876 fr., dès le début du mois d'octobre 2001.

Par contrat du 25 août 2004, les époux X._____ ont sous-loué à A._____ pour une durée indéterminée, avec prise d'effet dès le 1er septembre 2004, l'appartement loué. Le 8 septembre 2004, la sous-location a été autorisée par la bailleresse principale.

B.

B.a Le 10 septembre 2004, A._____ a sollicité, auprès de la régie B._____ SA, qui gère ledit immeuble, l'autorisation de procéder aux travaux qu'imposait selon elle l'état de vétusté important de l'appartement. Elle faisait état de la réfection des salles de bains avec changement des sanitaires (bains, lavabo et cuvette WC), de la pose d'une nouvelle cuisine, sans exclure un remplacement du parquet par un parquet à lattes en bois précieux. Elle indiquait en outre faire procéder immédiatement à des travaux de papiers peints et peinture, pour lesquels elle considérait n'avoir aucunement besoin d'un accord.

B.b La bailleresse principale n'a pas donné son consentement à la réalisation des travaux envisagés. L'opposition de la bailleresse a été communiquée tant à A._____ qu'à sieur X._____, locataire principal, tous deux informés d'abord oralement par l'employée de la régie, puis par courriers des 14 et 16 septembre et 11 octobre 2004.

Les travaux ont néanmoins été entrepris: tous les murs de l'appartement ont été refaits, les appareils sanitaires de la salle de bains ont été changés, le carrelage, le mobilier et les appareils de la cuisine ont été remplacés. Les travaux ont duré deux mois et leur coût s'est élevé à environ 80'000 francs. La structure de l'appartement n'a pas été modifiée; aucune paroi n'a été déplacée.

La bailleresse a été informée de la réalisation de ces travaux en date du 20 janvier 2005. Le 24 du même mois, le contrat de bail a été résilié pour grave manquement au devoir de diligence, au sens de l'art. 257f al. 3 et 4 CO, avec effet au 28 février 2005. Le locataire et sa conjointe ont contesté le congé donné.

C.

Par jugement du 8 novembre 2006, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 24 janvier 2005. Après avoir retenu que le locataire a manqué à son devoir de diligence, en ayant laissé

la sous-locataire procéder à des travaux importants dans l'appartement, la juge a estimé que le maintien du bail ne pouvait être considéré comme devenu insupportable, puisque ni la structure de l'appartement ni la destination de la chose louée n'ont été modifiés par les travaux de grande qualité entrepris.

Statuant le 11 juin 2007 sur appel de la bailleresse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement du Tribunal des baux et loyers et validé le congé donné le 24 janvier 2005 pour le 28 février 2005. La cour cantonale a considéré que le maintien du bail ne pouvait être imposé à la bailleresse, au regard de la violation crasse par le locataire des obligations qu'il était tenu de respecter.

D.

D.a Les demandeurs exercent un recours en matière civile contre le prononcé du 11 juin 2007. Ils requièrent l'octroi de l'effet suspensif et concluent à la réforme de l'arrêt attaqué, en ce sens que le congé notifié le 24 janvier 2005 est annulé. Subsidiairement, ils demandent l'annulation de l'arrêt et le renvoi de la cause à l'autorité précédente ou de première instance pour nouvelle décision.

La bailleresse conclut au rejet du recours. L'autorité cantonale s'en remet, quant à elle, à dire de justice s'agissant de la requête d'effet suspensif et conclut pour le reste au rejet du recours.

D.b Par ordonnance présidentielle du 18 juillet 2007, l'effet suspensif au recours « jusqu'à décision sur la requête d'effet suspensif » a été accordé, à titre de mesures superprovisaires.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Comme la décision attaquée a été rendue après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2007 (RO 2006, 1242), de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le recours est régi par le nouveau droit (art. 132 al. 1 LTF).

2.

Selon la jurisprudence relative à l'art. 46 OJ, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (ATF 111 II 384 consid. 1 et la jurisprudence citée; 119 II 147 consid. 1). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO. Compte tenu du montant du loyer en cause, il n'est pas douteux que la valeur litigieuse de 15'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. a LTF).

Pour le surplus, le recours est formé par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et il est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF). Déposé dans le délai et la forme prévus par la loi (art. 100 al. 1 et art. 42 LTF), le recours est en principe recevable, sous réserve de l'examen des griefs soumis au Tribunal fédéral.

3.

3.1 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). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 130 III 136 consid. 1.4). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui.

3.2 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

4.

Les recourants s'en prennent tout d'abord aux constatations de fait de l'autorité cantonale.

4.1 A teneur de l'art. 105 al. 2 LTF, le Tribunal fédéral peut rectifier ou compléter d'office les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF. Ce n'est que dans cette mesure que la partie recourante est recevable à critiquer les constatations de fait, et cela uniquement pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 in fine LTF). La notion de

"manifestement inexacte" évoquée ci-dessus correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (cf. Message du 28 février 2001 concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale, FF 2001 4135, ch. 4.1.4.2).

En matière d'appréciation des preuves et de constatations de fait, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle 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 129 I 8 consid. 2.1).

4.2

4.2.1 Les recourants reprochent d'abord à la cour de ne pas avoir mentionné que l'appartement était en très mauvais état, alors que ce fait ressort de la déposition du témoin C._____.

La démonstration des recourants se résume à soutenir que l'appartement était en très mauvais état, référence faite à la déposition d'un témoin. Il va sans dire qu'une telle démonstration est insuffisante. On ne voit par ailleurs pas dans quelle mesure le fait de qualifier de « très mauvais » l'état dans lequel se trouvait l'appartement litigieux avant l'exécution des travaux serait à même d'exercer une quelconque incidence sur le sort de la cause, puisqu'aucun délai convenable au sens de l'art. 259b let. b CO n'a été imparti pour réparer les défauts constatés (cf. infra, consid. 5.3). Les recourants jouent du reste sur les mots, puisqu'il a été dûment retenu que l'appartement litigieux était dans un état de vétusté important.

4.2.2 Les recourants font également grief à la cour d'avoir retenu que la bailleresse a pour politique générale de rénover les appartements de façon simultanée, sur la base du seul témoignage de D._____, « représentante de la bailleresse au moment des faits ».

Contrairement à ce que prétendent les recourants, le témoin D._____ ne s'est pas contenté de rapporter les propos tenus par un tiers. En qualité de gérante au sein d'une régie immobilière, le témoin se devait de connaître la politique adoptée par les propriétaires des parcs immobiliers, soit par les partenaires contractuels de la régie pour laquelle elle travaillait. A cet égard, son témoignage est probant. C'est d'ailleurs en parfaite connaissance de cause que l'employée de la régie a précisé qu'elle s'opposait, depuis quatre ans, et sur instruction de la bailleresse, à toutes demandes de travaux isolés. Il n'y a donc pas lieu de relativiser la portée du témoignage recueilli. Quant à la lettre de la sous-locataire, citée par les recourants, elle relate les propos d'une tierce personne et constitue ainsi un témoignage indirect dénoncé par les recourants mêmes. Par ailleurs, comme on le verra ci-après, « la politique de rénovation simultanée » de la bailleresse ne constitue qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, qui, pris isolément, n'est pas à même d'influer sur le sort de la cause.

4.2.3 Les recourants reviennent enfin sur le refus de la bailleresse d'autoriser les travaux dans l'appartement litigieux. Ils reprochent à la cour de ne pas avoir mentionné que le courrier de la régie du 16 septembre 2004 indiquait la conséquence à laquelle la sous-locataire devait s'attendre au cas où les travaux étaient effectués, à savoir qu'elle ne pourrait pas solliciter de la bailleresse une participation au coût ou demander une indemnité pour la plus-value éventuelle apportée à la chose louée.

Il est manifeste que, dans leur critique, les recourants n'apportent pas le début d'une démonstration s'agissant du caractère insoutenable, ou contraire au droit fédéral, de l'appréciation faite par la cour s'agissant du moyen de preuve invoqué. On ne saurait par ailleurs déduire de la phrase sur laquelle reviennent les recourants que le refus de la bailleresse était un refus de façade, formulé dans le seul but de se prémunir contre toute demande d'indemnisation ultérieure et que la bailleresse était dès lors indifférente que les travaux aient ou non réellement lieu. Cette considération s'impose d'autant plus qu'à la suite de ce courrier, la bailleresse a, en date du 11 octobre 2004, réitéré son refus catégorique d'entrer en matière sur les travaux requis. Par conséquent, on peine à suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent que cet élément de fait pourrait avoir une influence décisive sur le sort du litige.

4.3 Le premier moyen soulevé par les recourants tombe à faux. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter des faits tels que constatés dans l'arrêt entrepris. Dans la mesure où les recourants se fondent sur d'autres faits, leur argumentation est d'emblée irrecevable.

5.

Les recourants soutiennent que l'autorité cantonale a fait une application erronée de l'art. 257f CO. Ils ne contestent pas que la sous-locataire a procédé à des travaux sans autorisation de la bailleresse et que le devoir de diligence du locataire a ainsi été violé. Ils remettent toutefois en cause la gravité du motif de résiliation, estimant que le comportement de la sous-locataire, dont répond le locataire, ne constitue objectivement pas une grave violation du devoir de diligence, « sauf à considérer que, par principe, n'importe quels travaux effectués sans autorisation constitueraient nécessairement une

violation grave de l'obligation de diligence ». Ils font ensuite grief à la bailleresse de ne pas avoir transmis une protestation écrite aux recourants après le commencement des travaux. Une telle protestation aurait permis de lever l'ambiguïté découlant de la lettre de refus de la régie, qui indiquait comme conséquence du non-respect du refus, l'impossibilité de « solliciter de la bailleresse une participation au coût de ces travaux ou demander une indemnité pour la plus value éventuelle apportée à la chose louée ». Ils nient enfin l'existence du caractère insupportable du maintien du contrat, dès lors notamment que les

travaux n'ont pas modifié la destination des locaux, ni changé leur affectation, qu'il n'y a pas eu de plaintes de voisins ou d'autres occupants de l'immeuble, qu'une partie des travaux a consisté à remplacer des objets défectueux et que de vétuste l'appartement est devenu magnifique.

5.1 L'art. 257f al. 3 CO permet la résiliation anticipée du bail, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, lorsque son maintien devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite de celui-là, persiste à enfreindre son devoir de diligence. Cette résiliation suppose ainsi, cumulativement: une violation du devoir de diligence du locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (sur ces conditions: cf. David Lachat, Commentaire romand, n. 10 ad art. 257f CO; du même auteur: Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 430 ss; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 50 ss ad art. 257f CO; Roger Weber, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar Mietrecht II, 2e éd. Zurich 1998, n. 33 ss ad art. 257f CO; Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, Zurich 2003, n. 2137 à 2141, p. 305 s.).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (pour le cas de travaux effectués sans autorisation, cf. Peter Higi, op. cit., n. 31 ad art. 260a CO). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 130 III 28 consid. 4.1, 213 consid. 3.1; 129 III 380 consid. 2).

5.2 Les juges cantonaux ont considéré que la bailleresse était fondée à mettre un terme avec effet immédiat au bail.

Les magistrats ont estimé que, par son comportement, la sous-locataire a agi comme si elle était propriétaire du logement, substituant sa propre appréciation à celle de la bailleresse principale. Malgré le refus de celle-ci, la sous-locataire n'a pas hésité, sans autre explication, à entreprendre sur une durée de deux mois des travaux coûteux, qui ont fortement modifié l'état et l'apparence des locaux loués, sans pour autant en altérer la structure ou l'ordonnancement. La juridiction cantonale a retenu qu'en agissant ainsi, la sous-locataire a délibérément violé les obligations que la loi impose au locataire et dont elle n'ignore rien. Par son comportement, dont le locataire répond, la sous-locataire a rompu irrémédiablement le lien de confiance entre les parties. Compte tenu de l'absence de tout respect et de toute considération pour les droits de la bailleresse, sur un point aussi important que celui des travaux affectant l'objet loué, la cour cantonale a arrêté que la poursuite du contrat ne pouvait pas être imposée à la bailleresse. Elle a en outre précisé que, sur un plan patrimonial, les travaux réalisés étaient contraires à la politique de gestion immobilière de la bailleresse et que, par sa manière d'agir, la sous-locataire a fait des choix - concernant l'importance, l'ampleur et la qualité des travaux -, qui incombaient à la seule bailleresse.

5.3 La cour cantonale a fondé son raisonnement sur divers critères, qui ne sont pas sujets à critique. Elle ne s'est pas contentée de justifier la gravité du motif de résiliation sur le seul fait que les travaux ont été effectués sans autorisation, ce que sous-entendent les recourants dans leur argumentation. Elle a bien plus pris en considération le coût, l'ampleur, la durée et la nature des travaux effectués, ainsi que l'attitude adoptée par la sous-locataire et son impact sur la relation contractuelle.

Il a été dûment retenu que la bailleresse s'est à plusieurs reprises opposée à l'exécution des travaux litigieux et qu'elle n'a été informée de leur exécution qu'une fois celle-ci achevée. On ne voit dès lors pas comment la bailleresse aurait pu intervenir et, encore moins, dans quelle mesure un refus supplémentaire, signalé de surcroît en cours de travaux, aurait pu dissuader la sous-locataire de

continuer ce qu'elle a débuté sans l'accord nécessaire. Lorsque les recourants affirment qu'un refus supplémentaire aurait permis de clarifier la situation, ils perdent de vue que la lettre de refus, qui contenait la précision au sujet de la plus-value, a été suivie d'un autre refus - catégorique - et qu'ainsi, pour reprendre le raisonnement des recourants, il ne pouvait y avoir une quelconque ambiguïté au sujet de la prise de position adoptée par la bailleresse.

Après s'être adressée à la bailleresse, avec qui elle n'avait aucun lien contractuel, la sous-locataire aurait dû, en application de l'art. 259b let. b CO, signaler les défauts constatés au locataire principal et à sa conjointe, qui revêtaient à son égard la qualité de bailleurs, et leur impartir, quelque soit la politique de gestion immobilière de la bailleresse, un délai convenable pour les réparer. Ce n'est que faute d'intervention de leur part qu'elle aurait pu prendre les mesures qui s'imposaient conformément aux dispositions légales en la matière - que la sous-locataire, au bénéfice du brevet d'avocat, ne pouvait ignorer. En lieu et place, après s'être heurtée au refus de la bailleresse, la sous-locataire a décidé de sa propre initiative d'entreprendre les travaux qu'elle estimait nécessaires. Or, en aucun cas, elle n'était autorisée à agir directement comme elle l'a fait. Il est donc patent qu'en imposant, unilatéralement, sa manière de faire à la bailleresse, à qui revenait pourtant le choix - qu'elle s'est approprié - de l'importance, de l'ampleur et de la qualité des travaux, la sous-locataire s'est substituée, à tort, à la propriétaire du logement et est ainsi intervenue dans sa politique de gestion immobilière. Cette

considération s'impose d'autant plus que la sous-locataire a proposé à la bailleresse, avant même le refus de celle-ci, d'exécuter les travaux à ses frais et qu'elle les a réalisés sachant qu'elle ne pourrait récupérer aucune plus-value. Il est par ailleurs significatif de constater que les recourants ne cherchent pas à contrecarrer de front, dans leur critique, le raisonnement - pertinent - de la cour relatif à la rupture irrémédiable du lien de confiance entre les parties au contrat.

Enfin, compte tenu de l'ampleur des travaux et de la clarté du refus de tout consentement de la part de la bailleresse, il est sans pertinence qu'une plus-value ait été objectivement apportée à l'objet loué à la suite des travaux entrepris et qu'aucune plainte n'ait été déposée par les autres locataires de l'immeuble pour les nuisances subies durant les deux mois de travaux.

Cela étant, il est manifeste que l'instance cantonale n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en jugeant que la poursuite du contrat ne pouvait pas être imposée à la bailleresse et que celle-ci était donc fondée à mettre un terme avec effet immédiat au bail. Le grief se révèle donc infondé, pour autant qu'il soit recevable.

6.

Dans la mesure où les recourants ne font pas grief à l'autorité cantonale de ne pas avoir appliqué l'alinéa 4 de l'art. 257f CO, il n'y a pas lieu de revenir sur ce point, qui fait l'objet d'un bref développement dans le cadre du recours. Il en est de même en ce qui concerne l'art. 262 CO, puisque les recourants estiment que c'est à juste titre que la cour a nié toute violation de cette disposition.

7.

Au terme de cet examen, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Par conséquent, l'effet suspensif accordé à celui-ci, à titre de mesures superprovisaires, devient caduc dès ce jour.

8.

Compte tenu de l'issue du litige, les recourants, qui succombent, doivent acquitter l'émolument judiciaire et les dépens à allouer à l'intimée (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants, solidairement entre eux, verseront à l'intimée une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 26 septembre 2007

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

Le président: La greffière: