

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21133/2006

ACJC/149/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 4 FEVRIER 2008

Entre

Monsieur X _____ et Madame Y _____, domiciliés tous deux rue _____ à Genève,
appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2007,
comparant en personne,

d'une part,

Et

FONDATION Z _____, p.a. SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, route de Chêne 36,
1208 Genève, intimée, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des
Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Par jugement du 3 septembre, communiqué aux parties par plis du 17 septembre 2007, le Tribunal des baux et loyers - statuant à la requête de la FONDATION Z _____ - a condamné X _____ et Y _____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens la "chambre M douche" située au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève et a débouté les parties de toutes autres conclusions. En substance, le Tribunal a constaté que le congé donné par la bailleuse avait été validé par arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers avec effet au 28 février 2006.

Par acte posté le 17 octobre 2007 à l'adresse de la Cour de justice, X _____ et Y _____ forment appel de ce jugement dont ils demandent l'annulation.

Dans sa réponse, la bailleuse conclut à la confirmation du jugement entrepris.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. Depuis 1981, X _____ et Y _____ sont locataires d'un appartement situé dans l'immeuble sis _____, à Genève. En avril 1997, ils ont conclu un bail portant sur la location, pour un « usage familial » d'une chambre située au 1^{er} étage de l'immeuble voisin, au 54 de la même rue, moyennant un loyer annuel de 6'660 fr., charges non comprises. Ce bail se renouvelait de trois mois en trois mois et pouvait être résilié moyennant un préavis d'un mois pour une échéance de bail.

En 1999, la FONDATION Z _____ (ci-après : la FONDATION), propriétaire de ce dernier immeuble, a obtenu une autorisation de construire concernant la transformation des 24 chambres situées aux trois premiers étages du bâtiment. Les travaux n'ont toutefois pas été entrepris.

b. Par avis de résiliation du 14 mai 2004, la fondation bailleuse a résilié pour le 30 novembre 2004 le bail relatif à la chambre louée par X _____ et Y _____, au motif qu'elle entendait aménager des appartements à la place des chambres isolées.

En raison de la contestation du congé par les locataires, la Commission de conciliation a, par décision du 24 février 2005, déclaré le congé valable et accordé une unique prolongation du bail au 30 septembre 2005. Saisi en temps utile par les locataires, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 2 novembre 2005, déclaré la résiliation valable pour le 30 novembre 2004 et accordé une unique prolongation de bail d'une année et trois mois, venant à échéance le 28 février 2006. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 12 juin 2006. Aucun recours n'a été interjeté au Tribunal fédéral contre cet arrêt.

c. Par courrier du 22 août 2006, X _____ et Y _____ ont informé la FONDATION qu'ils n'avaient à ce jour pas trouvé de solution de relogement.

Dans le cadre de la présente procédure en évacuation initiée le 30 août 2006 par la FONDATION, X _____ a exposé que la chambre située dans l'immeuble sis _____ était exclusivement utilisée pour loger des invités. Il a précisé à cette occasion qu'il n'utilisait pas la douche de cette chambre.

d. Dans leur appel, X _____ et Y _____ font valoir que l'utilisation de la chambre M - dotée d'une douche - leur est désormais indispensable, car X _____ ne serait plus physiquement en état d'utiliser la baignoire de son appartement sis au _____. Aucune attestation médicale n'a été produite à l'appui de cet allégué.

Les locataires constatent par ailleurs que les procédures liées aux travaux prévus dans l'immeuble ne sont pas terminées. Enfin, ils invoquent l'absence d'intérêt de la bailleuse à obtenir leur évacuation puisqu'elle leur a déjà adressé des bulletins de versement pour s'acquitter d'indemnités pour occupation illicite jusqu'au 30 juin 2008, paiement qui a été apparemment d'ores et déjà été exécuté par la poste.

- C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure qui ne concerne pas le chapitre II du titre VIII^{ème} du code des obligations, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. Dans leur appel, les locataires reprennent certains arguments déjà traités dans la procédure de congé (travaux de transformation dans l'immeuble) et en font valoir un nouveau (utilisation de la douche située dans la chambre M). Il convient d'abord d'examiner la pertinence de ces arguments au regard des dispositions légales applicables.

2.1 Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, le locataire doit restituer la chose louée à la fin du bail, dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Cette obligation de restituer est l'une des conséquences de la fin du bail. Il convient donc, pour prononcer l'évacuation, de trancher à titre préjudiciel la question de la validité du congé (art. 274f al. 2 CO). Cela oblige à déterminer la nature de la résiliation litigieuse.

Le congé ordinaire est celui donné pour l'échéance: celle-ci résulte en principe du contrat; à défaut de stipulation contractuelle, elle résulte de l'usage local ou -

en l'absence d'un tel usage - de la loi (cf. art. 266b à 266f CO). Ce congé doit donc respecter les délais convenus, sous peine d'être reporté au prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO); en outre, il doit - cette fois-ci sous peine de nullité (art. 266o CO) - revêtir la forme prévue par la loi (cf. art. 266l à 266n CO).

La nullité d'un congé peut être invoquée en tout temps. Sauf abus de droit manifeste, une partie peut s'en prévaloir même à l'occasion de la procédure d'expulsion (ATF 121 III 156 consid. 1/c/bb; 122 III 95 consid. 2d). En revanche, celui qui veut contester un congé ordinaire - qui respecte à la fois les conditions de délai et de forme - doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de ce congé (art. 273 al. 1 CO). Il s'agit d'un délai de péremption, dont le juge doit s'assurer d'office du respect. Le locataire qui ne saisit pas l'autorité de conciliation dans le délai fixé par la loi est définitivement réputé avoir accepté le congé (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1987, p. 487).

2.2 Le congé qu'a signifié la baillesse aux locataires constitue en l'espèce un congé ordinaire, puisqu'il a été donné pour l'échéance contractuellement fixée par les parties. En outre, le bailleur a utilisé la formule officielle prévue par l'art. 266l al. 2 CO, laquelle indique notamment la voie de droit à utiliser si le locataire entend contester le congé. Enfin, ce congé n'était entaché d'aucun motif de nullité ou d'inefficacité.

Dans la mesure où la question de la validité du congé liée aux travaux prévus dans l'immeuble a été définitivement tranchée, en dernier lieu par arrêt de la Chambre de céans du 12 juin 2006, il n'y a plus lieu de revenir sur cette question. Quant à l'argument relatif à l'utilisation de la douche attenante à la chambre objet du présent litige, l'appelant ne démontre pas qu'il serait hors d'état d'effectuer sa toilette dans un autre lieu que cette douche. De surcroît, ses déclarations ont été contradictoires sur le sujet puisqu'il assurait auparavant que cette chambre était uniquement destinée à loger des invités. Enfin, tant que les appelants occupent la chambre litigieuse, l'intimée est en droit de leur adresser des demandes d'indemnité pour occupation illicite. Contrairement à ce que sous-entendent les appelants, on ne peut rien déduire du fait qu'ils ont reçu des bulletins de versement couvrant la période allant jusqu'au 30 juin 2008, si ce n'est le souci de la propriétaire de mettre ses anciens locataires en face de leurs responsabilités financières.

2.3 Dès lors, le jugement entrepris peut être entièrement confirmé.

3. Les appelants, qui succombent, verseront, conjointement et solidairement, en faveur de l'Etat un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).
4. En matière d'évacuation à la suite d'un congé valable, la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est considérée comme indéterminée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par X _____ et Y _____ contre le jugement JTBL/1054/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2007 dans la cause C/21133/2006-1-D.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Condamne X _____ et Y _____, conjointement et solidairement, à verser à l'Etat un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Olivier LUTZ et Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.