

Tribunal fédéral – 4A_531/2024
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 21 février 2025

Résiliation ; décès ;
procédure

Droit d'être entendu ;
obligation de motiver les
décisions ; résiliation
contraire à la bonne foi ;
décès du locataire ;
résiliation en raison de
changements dans la
situation familiale du
locataire

Art. 29 al. 2 Cst. ; 271a al. 1
let. f CO

Le droit d'être entendu, consacré à l'art. 29 al. 2 Cst., implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Le tribunal n'a toutefois pas besoin d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. La motivation peut également être implicite. Il y a toutefois violation de l'art. 29 al. 2 Cst. si une autorité omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (consid. 4.1).

Une résiliation ordinaire du bail est annulable lorsqu'elle contrevient à la bonne foi. Selon l'art. 271a al. 1 let. f CO, tel est le cas si le congé est signifié par le bailleur en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans que ces changements n'entraînent d'inconvénients majeurs pour le bailleur. En cas de décès du locataire, cette protection contre le congé est conférée aux membres de la famille qui habitaient avec lui et qui lui succèdent dans la relation contractuelle ; une vie commune du locataire et de ses proches est nécessaire pour que l'art. 271a al. 1 let. f CO s'applique (consid. 5.2.1 et 5.2.2).

Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux Hurni, Président,
Denys et May Canellas.
Greffière : Mme Raetz.

Participants à la procédure

1. A.,
2. B.,
tous les deux représentés par
Me Nicolas Cuénoud, avocat,
recourants,

contre

C.,
représenté par Me Olivier Faivre, avocat,
intimé.

Objet

bail; contestation du congé,

recours contre l'arrêt rendu le 3 septembre 2024 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de

justice du canton de Genève (C/26850/2020, ACJC/1062/2024).

Faits :

A.

A.a. Le 10 mars 1976, D. a pris à bail un appartement de 3.5 pièces situé (...) à T. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1er avril 1976 au 31 mars 1977, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'131 fr. par mois, charges comprises. **D. s'est marié à E. Le couple a eu deux enfants, B. et A. D. et son épouse ont officiellement quitté la Suisse le 15 juillet 2017 pour s'établir à Monaco. Toutefois, depuis 2003, ils ont vécu en alternance entre Monaco et Genève et se sont établis à Monaco dès 2008, année au cours de laquelle ils ont pris à bail un appartement sur place. D. est décédé le (...) 2019 à Monaco, laissant pour héritiers son épouse E. et ses enfants B. et A. (ci-après: les demandeurs ou les recourants).**

A.b. Le 29 octobre 2020, le conseil de A. a averti la régie immobilière du décès de D. en l'informant que sa mandante vivait dans l'appartement et qu'elle avait acquis de plein droit les droits et obligations résultant du bail conclu avec son défunt père. Il était ainsi demandé à la régie de rédiger un contrat de bail au nom de A. **Le 19 novembre 2020, le bailleur C. (ci-après: le défendeur ou l'intimé) a répondu avoir été surpris d'apprendre le décès de D. une année après sa survenance et a précisé que le contrat de bail s'était poursuivi avec la communauté héréditaire.**

A.c. Par avis officiels du 27 novembre 2020 notifiés aux demandeurs, le défendeur bailleur a résilié le bail pour le 31 mars 2021.

A.d. Par requête déposée le 23 décembre 2020 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 21 septembre 2021 et portée devant le Tribunal le 20 octobre 2021, les demandeurs ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. Le défendeur a conclu à la validité du congé et au refus de l'octroi d'une prolongation de bail. Il a notamment soutenu qu'aucun des héritiers ne cohabitait avec le titulaire du bail avant le décès de celui-ci, ce dernier ayant au surplus quitté la Suisse deux ans avant sa mort. Il a allégué que le motif du congé résidait dans le fait que l'appartement n'était plus occupé par le locataire depuis plusieurs années, que depuis son départ, l'appartement semblait occupé aléatoirement et qu'il souhaitait entreprendre des travaux d'entretien dans le logement afin de pouvoir le remettre en location à des personnes qui y séjourneraient réellement et à un loyer abordable.

B.

Par jugement du 7 juin 2023, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a validé le congé notifié le 27 novembre 2020 pour le 31 mars 2021 concernant l'appartement de 3.5 pièces situé au (...) à T., et n'a accordé aucune prolongation de bail.

Par arrêt du 3 septembre 2024, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de la République et canton de Genève a rejeté l'appel des demandeurs et confirmé le jugement du 7 juin 2023.

C.

E., B. et A. forment un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Ils concluent en substance, avec suite de frais et dépens, à la réforme de l'arrêt du 3 septembre 2024 en ce sens que la résiliation du bail est annulée, subsidiairement en ce sens qu'une prolongation de bail de quatre ans, dont ils ont déjà bénéficié en raison de l'écoulement de la procédure, leur est accordée.

L'intimé conclut, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

La cour cantonale s'est référée à son arrêt.

D.

Par ordonnance du 1er novembre 2024, la Présidente de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a accordé l'effet suspensif au recours.

E.

La conseil des recourants a signalé par courrier du 5 décembre 2024 que la recourante E. était décédée.

Considérant en droit :

1.

En cas de décès d'une partie, il ne se justifie de suspendre la procédure devant le Tribunal fédéral, conformément à l'art. 6 al. 2 PCF en liaison avec l'art. 71 LTF, que si le sort du procès peut encore être influencé par les décisions des héritiers ou des liquidateurs (arrêt 4C.149/2004 du 18 mai 2004 consid.

2). Cela n'apparaît pas être le cas en l'espèce vu le sort du recours.

2.

Interjeté en temps utile (art. 45 al. 1 et 100 al. 1 LTF) par les locataires qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de contestation du congé d'un bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions. Demeure réservée, à ce stade, la recevabilité des griefs soulevés par les recourants.

3.

3.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties (ATF 140 III 86 consid. 2). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; ATF 147 III 172 consid. 2.2; 143 III 290 consid. 1.1).

3.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il 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 143 I 310 consid. 2.2). 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. La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3).

4.

Les recourants se prévalent d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils font valoir que la cour cantonale n'aurait pas traité leur grief en relation avec l'occupation du logement par la recourante A. et se plaignent également de constatations arbitraires des faits à cet égard.

4.1. **Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision.** Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 134 I 83 consid. 4.1; arrêt 4A_400/2019 du 17 mars 2020 consid. 5.7.3, non publié in ATF 146 III 265). **La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision.** En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt 4A_266/2020 du 23 septembre 2020 consid. 4.1).

4.2. **On comprend de la motivation de la cour cantonale qu'elle n'a pas considéré l'occupation du logement par la recourante comme déterminante dès lors que le logement n'était pas occupé par le titulaire du bail depuis juillet 2017, soit deux ans avant son décès.** Elle a exclu sur cette base l'application de l'art. 271a al. 1 let. f CO en faveur des recourants, spécialement la recourante. **La motivation est limpide et on ne perçoit aucune violation du droit d'être entendus des recourants.** Savoir si la cour a fait une correcte application de l'art. 271a CO relève du droit matériel et non du droit d'être entendu.

5.

Les recourants invoquent une violation de l'art. 271a al. 1 let. f CO. Selon eux, l'intimé n'avait pas de motif légitime de donner congé au moment de la résiliation et le motif donné en cours de procédure (le fait que le locataire était parti à l'étranger deux ans avant son décès) n'était pas connu du bailleur au moment de résilier. Pour les recourants, le ménage commun avec le locataire décédé ne serait pas une condition d'application de l'art. 271a al. 1 let. f CO.

5.1. **La cour cantonale a relevé que le locataire avait quitté Genève en juillet 2017 soit plus de deux ans avant son décès en (...) 2019.** Les recourants avaient informé l'intimé du décès le 29 octobre 2020, en mentionnant le départ du locataire à Monaco et l'occupation du logement par la recourante. **L'intimé avait résilié le bail le 27 novembre 2020. La cour cantonale a souligné que le locataire n'était plus domicilié à Genève et n'y résidait pas lors de son décès ce qui excluait l'application de l'art. 271a al. 1 let. f CO.**

5.2.

5.2.1. **La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2).** Selon l'art. 271a al. 1 let. f CO, le congé d'un bail d'habitation est annulable lorsqu'il est signifié par le bailleur au locataire en raison de changements dans la situation familiale de celui-ci, sans que ces changements n'entraînent d'inconvénients majeurs pour celui-là. En cas de décès du locataire, cette protection contre le congé est conférée aux membres de sa famille qui habitaient avec lui et qui lui succèdent dans la relation contractuelle (arrêt 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5). **La jurisprudence a toujours évoqué les héritiers adultes qui habitaient, à titre principal, le logement avec le défunt (cf. arrêt 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 3.1 et les arrêts cités).** La doctrine ne dit pas autre chose. Elle exclut spécifiquement la protection de l'art. 271a al. 1 let. f CO à la personne n'ayant pas fait ménage commun avec le défunt (PHILIPPE CONOD, in Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/Carron/Montini [éd.], 2e éd. 2017, n. 54 ad art. 271a CO).

5.2.2. **Il résulte de ce qui précède que l'art. 271a al. 1 let f CO appréhende la situation familiale du locataire, plus spécialement les personnes vivant avec lui. Une vie commune dans le logement est donc nécessaire pour que cette disposition ait une portée.** Certes, de manière générale, le locataire n'a aucune obligation d'usage du logement qui lui a été remis par bail, sauf clause contractuelle contraire (ATF 136 III 186 consid. 3.2.2). **Il peut donc conférer un prêt à usage à un tiers (ATF 136 III 186 consid. 3.2.3) voire une sous-location (art. 262 CO). Ces configurations ne sont cependant pas couvertes par l'art. 271a al. 1 let. f CO qui vise typiquement une modification de la situation familiale, ce qui implique nécessairement un ménage commun avec le locataire. En l'espèce, aucun ménage commun des recourants, particulièrement de la recourante, n'est établi avec le locataire au moment de son décès ou les années qui précèdent, celui-ci étant à l'étranger depuis 2017. On se trouve dès lors dans une situation non couverte par l'art. 271a al. 1 let. f CO et la recourante ne peut tirer aucune protection de cette disposition. La solution de la cour cantonale ne viole pas le droit fédéral.**

5.3. **Les recourants invoquent également que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 CO) pour le motif qu'au moment où il a été donné l'intimé connaissait uniquement le décès du locataire mais non qu'il ne vivait plus en Suisse.** Le motif de congé (supra let. Ad) aurait été élaboré ultérieurement alors que le seul motif serait le décès. **Cette argumentation des recourants n'est en rien autonome par rapport à l'annulation du congé qu'ils sollicitent en vertu de l'art. 271a al. 1 let. f CO, dont ils ne peuvent invoquer la protection comme vu ci-dessus.**

6.

Invoquant l'art. 272 CO, les recourants affirment qu'une prolongation de quatre ans est justifiée. Ils relèvent que le bail ayant été résilié pour le 31 mars 2021, ils ont bénéficié de la prolongation requise en raison de la durée de la procédure.

Le juge peut tenir compte de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail (arrêt 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.1). La cour cantonale a pris en compte la durée de la procédure (arrêt attaqué p. 15). Les recourants ont eux-mêmes conclu à une prolongation du bail de quatre ans, "dont ils ont déjà bénéficié par l'écoulement de la procédure". Dans cette configuration, les recourants ne disposent d'aucun intérêt digne de protection (art. 76 al. 1 let. b LTF). Leur grief est irrecevable.

7.

Le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, débiteurs solidaires, supportent les frais de procédure (art. 66 al. 1 et 5 LTF) et doivent verser des dépens à l'intimé (art. 68 al. 1, 2 et 4 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 2'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants sont condamnés, solidairement entre eux, à verser à l'intimé une indemnité de 2'500 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 21 février 2025

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

Le Président : Hurni

La Greffière : Raetz