Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.88/2003 /ech

Arrêt du 1er juillet 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, Président, Walter et Favre.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
A._____,
défenderesse et recourante, représentée par
Me Florence Prini, avocate, ch. des Rambossons 14, 1212 Grand-Lancy,

contre

la Coopérative X._____, demanderesse et intimée, représentée par Me Arun Chandrasekharan, avocat, avenue de Champel 4, 1206 Genève,
B._____, défendeur et intimé, représenté par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12.

Objet
contrat de bail à loyer; demeure du locataire,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 10 février 2003.

Faits:
A.
A une date indéterminée, la Coopérative X._____ (ci-après: la Coopérative), en tant que bailleresse, et B._____, comme locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 5 pièces dans un immeuble sis à Genève. En sa qualité de fonctionnaire postal, le locataire était membre de la Coopérative. Le bail est entré en vigueur le 1er juillet 1989.

B._____ a quitté le domicile familial en 1992. En vertu d'un accord homologué par le juge des mesures protectrices de l'union conjugale, la jouissance de l'appartement a été laissée à l'épouse, A._____. La Coopérative a été informée de ce que le locataire se constituait un domicile séparé.

Jusqu'au 31 janvier 2001, le loyer a été payé au moyen d'une retenue opérée sur le salaire du locataire. Pour la période subséquente, la bailleresse a accepté qu'il soit acquitté par bulletins de versement. Toutefois, aucun loyer n'a été payé depuis le 1er février 2001.

Par avis comminatoires du 10 mai 2001, adressés tant à B._____ qu'à A._____, la Coopérative a mis ceux-ci en demeure de verser jusqu'au 20 du même mois la somme de 4'386 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges, faute de quoi elle résilierait le bail.

La somme réclamée n'ayant pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la Coopérative a résilié le bail pour le 31 juillet 2001 par avis officiels adressés séparément à chacun des époux le 22 juin 2001.
B.

Par requête du 19 juillet 2001, dirigée contre la Coopérative, A._____ a contesté la validité du congé et requis, à titre subsidiaire, une prolongation de bail d'une durée de 4 ans.

De son côté, la bailleresse (ci-après: la demanderesse) a introduit, le 14 septembre 2001, une requête en évacuation à l'encontre de B._____ et de A._____ (ci-après: le défendeur, resp. la défenderesse). Non conciliées, les deux causes ont été jointes.
Statuant le 19 avril 2002, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a déclaré nul l'avis de résiliation signifié le 22 juin 2001 aux défendeurs; en conséquence, il a rejeté la requête en évacuation.

La demanderesse a notifié à chaque époux deux nouveaux avis comminatoires, suivis, le 21 juin 2002, de deux nouvelles résiliations du bail, pour le cas où celles du 22 juin 2001 seraient entachées de nullité.

Saisie par la demanderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, statuant par arrêt du 10 février 2003, a annulé le jugement de première instance, condamné les défendeurs à évacuer immédiatement l'appartement précité et rejeté toutes autres ou contraires conclusions. Les juges d'appel ont admis que l'appartement loué avait conservé son caractère de logement familial, de sorte que la défenderesse avait qualité pour contester le congé litigieux. Contrairement au Tribunal des baux, ils ont considéré que la fixation, par la bailleresse, d'un délai de paiement inférieur au délai de 30 jours prévu à l'art. 257d al. 1 CO, n'entraînait pas, en l'espèce, la nullité du congé subséquent, mais la prolongation du délai de paiement jusqu'à l'échéance légale, c'est-à-dire pendant 30 jours dès le lendemain de celui de la réception de l'avis comminatoire. In casu, le délai, qui avait commencé à courir le 16 mai 2001, avait expiré le 16 juin 2001. Notifié le 22 juin 2001 pour le 31 juillet 2001, le congé donné par la bailleresse respectait donc tant le délai de préavis que l'échéance fixés à l'art. 257d al. 2 CO. Pour le surplus, la cour cantonale a écarté l'argument selon lequel la résiliation contreviendrait aux
règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Elle a exposé les raisons objectives ayant conduit à l'abandon du système du prélèvement du montant du loyer sur le salaire du défendeur et a constaté qu'il n'était nullement démontré que la bailleresse et le titulaire du bail auraient passé un accord sur ce point dans le seul but de nuire à l'épouse occupant l'appartement donné à bail.
C.
La défenderesse interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à ce que le congé litigieux soit déclaré nul, voire annulé, et sollicite, à titre subsidiaire, l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de 4 ans. A l'appui de son recours, la défenderesse soutient, en substance, que la bailleresse ne pouvait pas valablement résilier le bail sans avoir fixé au locataire et à son conjoint un nouveau délai de paiement de 30 jours, assorti d'une menace de résiliation. Elle maintient, de surcroît, que le congé litigieux serait contraire aux règles de la bonne foi.
La demanderesse invite le Tribunal fédéral à rejeter le recours dans la mesure où il est recevable. Selon elle, il conviendrait, en accord avec la doctrine majoritaire et la jurisprudence, d'appliquer par analogie l'art. 266a al. 2 CO lorsque le bailleur fixe un délai de paiement trop court, partant de prolonger ce délai jusqu'à la prochaine échéance légale. Or, c'est bien ainsi qu'elle a procédé en l'occurrence, puisqu'elle a attendu plus de 30 jours à compter de la notification de l'avis comminatoire avant de résilier le bail. La demanderesse conteste, au demeurant, avoir agi de mauvaise foi en donnant le congé critiqué.

Le défendeur conclut principalement à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, au rejet de celui-ci. En plus des arguments développés par la demanderesse, il fait valoir, de son côté, que, les époux vivant séparés depuis 1992 déjà, l'appartement donné à bail avait perdu de longue date son caractère de logement familial au moment de la résiliation du bail, laquelle était donc valablement intervenue puisqu'il ne l'avait pas contestée.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 L'arrêt attaqué, prononcé sur recours par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève contre un jugement d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, est une décision finale rendue en dernière instance par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ; arrêt 4C.413/1996 du 27 février 1997 publié in SJ 1997 p. 538 consid. 1b p. 540 s.) sur une contestation civile (ATF 103 II 247 consid. 1a).

1.2 Le litige est de nature pécuniaire. L'expulsion étant liée à une ré- siliation immédiate, 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 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1; Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, in SJ 2000 II p. 28 ad note 226). En pratique, il faut prendre en considération la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (David Lachat, Le bail à loyer, p. 105). Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO (art. 271a al. 3 let. b CO; ATF 119 II 147 consid. 4b). Il en va ainsi en l'espèce, étant donné que la demanderesse a résilié derechef le bail, le 21 juin 2002, pour le 31 juillet 2002, après avoir imparti en vain au locataire un nouveau délai pour payer les loyers échus. A supposer valable ce second congé, lui aussi contesté par la défenderesse, la valeur litigieuse correspondrait au total des loyers dus pour la période d'une année qui s'est écoulée entre
le premier (31 juillet 2001) et le second (31 juillet 2002) termes des deux résiliations notifiées aux défendeurs. Elle dépasserait le seuil de 8'000 fr. fixé à l'art. 46 OJ pour la recevabilité du recours en réforme, puisque le dernier loyer annuel, valable dès le 1er juillet 2001, s'élevait à 15'654 fr.
1.3 Interjeté par l'épouse du locataire, qui a succombé dans ses conclusions visant à faire constater la nullité du congé incriminé, le présent recours, qui a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ), est en principe recevable.
1.4 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ).

Dans la mesure où la défenderesse présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte. Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour critiquer l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent.

Dans son examen du recours, le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b OJ); en revanche, il n'est lié ni par les motifs que les parties invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique de la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 128 III 22 consid. 2e/cc in fine). Il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués dans l'acte de recours et peut également rejeter un recours en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).
2.
2.1 L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai est de trente jours au moins pour les baux d'habitations (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En vertu de l'art. 266n CO, lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti de la menace de résiliation doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint. L'art. 273a al. 1 CO autorise alors le conjoint du locataire à contester le congé, à demander une prolongation du bail et à exercer les autres droits du locataire en cas de congé.
2.2 En l'espèce, il est constant que la bailleresse a fixé séparément au locataire et à son conjoint, par avis comminatoires du 10 mai 2001, un délai de paiement inférieur au délai minimum de 30 jours prévu par la loi. Il est également établi que la demanderesse a néanmoins attendu l'expiration du délai légal avant de résilier le bail en respectant le délai de préavis et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. La question se pose donc de savoir si un congé donné dans ces conditions est valable ou non et, en cas de réponse négative, s'il est entaché de nullité ou seulement annulable. La présente affaire soulève encore la question de la qualité pour agir de la défenderesse, puisqu'aussi bien cette qualité dépend du caractère familial du logement occupé par cette dernière et que le

défendeur soutient que l'appartement litigeux a perdu ce caractère.

Dans le cas particulier, ces deux questions - délicates et controversées - peuvent toutefois demeurer indécises pour les motifs indiqués ci-après (cf. consid. 3 et 4).
3.
3.1 Le principe de la bonne foi, ancré à l'art. 2 al. 1 CC, s'applique à l'ensemble des domaines du droit, y compris la procédure civile (ATF 107 Ia 206 consid. 3a p. 211 et les références). Ici comme ailleurs, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC).

Il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsqu'une institution juridique est détournée de son but (ATF 122 II 134 consid. 7b, 289 consid. 2a; 122 III 321 consid. 4a), lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant (ATF 123 III 200 consid. 2b p. 203), lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt (ATF 123 III 200 consid. 2b p. 203) ou encore, à certaines conditions, lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire ("venire contra factum proprium": cf. ATF 125 III 257 consid. 2a; 123 III 70 consid. 3c p. 75, 220 consid. 4d p. 228).
3.2 La fixation d'un délai de paiement, assortie de la menace de la résiliation du bail, telle qu'est prévue à l'art. 257d al. 1 CO, vise principalement à fournir au locataire - et à son conjoint, non titulaire du bail, dans le cas du logement familial - une dernière occasion d'échapper aux conséquences pénibles du congé en leur accordant un minimum de temps pour se procurer les moyens nécessaires au paiement de l'arriéré de loyer (cf. Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 31 ad art. 257d CO et les références). Apparaît dès lors contraire à l'esprit de cette disposition, de même qu'aux règles de la bonne foi, l'attitude consistant, pour le locataire ou son conjoint, à se prévaloir, pour contester la validité du congé subséquent, du fait que l'avis comminatoire mentionnait un délai inférieur aux 30 jours prévus par la loi, alors que ni l'un ni l'autre n'entendaient régler les loyers arriérés, quel que fût le délai qui leur aurait été imparti.

Tel est le cas en l'espèce. En effet, la Chambre d'appel constate, d'une manière qui lie la juridiction fédérale de réforme, que ni le défendeur ni la défenderesse "n'auraient payé les loyers dus dans un délai de trente jours si ce délai leur avait été imparti". Il est d'ailleurs établi qu'aucun loyer n'a été payé depuis le 1er février 2001 jusqu'au prononcé de l'arrêt attaqué, soit pendant deux ans.

La défenderesse commet donc un abus de droit lorsqu'elle se plaint de n'avoir pas bénéficié de la totalité du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO, quand bien même elle n'a jamais eu l'intention de payer les loyers arriérés, ni du reste les loyers futurs. Son recours revêt manifestement un caractère dilatoire sur ce point, ce qui entraîne le rejet du grief correspondant.

4.
4.1 L'art. 271 al. 1 CO prescrit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition s'applique même lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. En pareille hypothèse, le droit du bailleur de résilier le contrat pour défaut de paiement du loyer s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive; le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi. Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33 et les références).
4.2 Il s'agit d'examiner si les circonstances alléguées par la défenderesse sont de cette nature, pour autant qu'elles soient avérées.

En premier lieu, la défenderesse reproche à la bailleresse de ne pas l'avoir informée de la demande du locataire visant à changer le système de facturation. On ne voit pas en quoi ce défaut d'information rendrait le congé litigieux incompatible avec les règles de la bonne foi. La personne qui le déplore n'était pas partie au contrat de bail et elle n'indique pas sur quelle base légale elle fonde ce prétendu devoir d'information.

La défenderesse prétend ensuite que la bailleresse était au courant de l'intention du locataire de cesser de payer les loyers. Cette affirmation ne correspond toutefois à aucune constatation de la cour cantonale; elle est

donc nouvelle et, comme telle, irrecevable (art. 55 al. 1 let. c OJ).

La demanderesse se voit encore reprocher de ne pas avoir notifié un nouvel avis comminatoire, bien qu'elle sût que celui du 10 mai 2001 violait la loi. On ne perçoit pas en quoi une telle abstention démontrerait le caractère abusif du congé subséquent. La défenderesse est d'autant plus malvenue à formuler pareil reproche à l'adresse de la bailleresse qu'elle n'entendait de toute manière pas payer le loyer en lieu et place du locataire défaillant.

Par ailleurs, la défenderesse se plaint d'avoir reçu un commandement de payer pour occupation illicite de l'appartement litigieux. L'existence de cette poursuite ne ressort pas de l'arrêt attaqué. Il s'agit donc une fois de plus d'une allégation nouvelle et, partant, inadmissible. En tout état de cause, si le congé a été valablement donné au locataire avec effet au 31 juillet 2001, ce qui est le cas, l'épouse de ce dernier ne peut plus faire valoir de titre juridique susceptible de justifier son refus de quitter l'appartement dont le bail a expiré.

C'est à tort, enfin, que la défenderesse critique la demanderesse pour avoir résilié une seconde fois le bail, le 21 juin 2002. Semblable démarche n'avait rien d'illégal (ATF 119 II 147 consid. 4b). Elle l'était d'autant moins que la bailleresse n'avait pas perçu le moindre loyer depuis la date à laquelle la première résiliation - présentement contestée - devait prendre effet.

Cela étant, le moyen fondé sur l'art. 271 al. 1 CO est dénué de tout fondement dans la faible mesure où il est recevable.
5.
La défenderesse ne motive en rien sa conclusion visant à la prolongation du bail. Sur ce point, son recours est irrecevable (art. 55 al. 1 let. c OJ). Quoi qu'il en soit, aucune prolongation ne peut être accordée lorsqu'un congé est donné, comme en l'espèce, en raison de la demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO).
6.
Vu les art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ, la défenderesse, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale et indemniser ses deux parties adverses.

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 de la défenderesse.
3.
La défenderesse versera à la demanderesse une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens et au défendeur une indemnité de 2'500 fr. également au même titre.
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 1er juillet 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: