Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.74/2006/fzc

Arrêt du 12 mai 2006
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, président, Nyffeler et Favre.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
X._____,
défenderesse et recourante, représentée par
Me François Roullet, avocat,

contre

Y._____ AG,
demanderesse et intimée, représentée par Me Pierre Banna, avocat.

Objet
contrat de bail à loyer; demeure du locataire; résiliation,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du
16 janvier 2006.

Faits:
A.
A.a Le 18 juin 1998, la société Z._____ AG et X._____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 5,5 pièces au premier étage d'un immeuble sis à Chêne-Bougeries. Le bail a débuté le 1er octobre 1998 et s'est renouvelé tacitement de six mois en six mois. Le loyer mensuel a été fixé à 1'635 fr. sans les charges.

La société Y._____ AG a ensuite succédé à la bailleresse dans la relation contractuelle.
A.b La locataire s'est acquittée de son loyer au moyen d'un ordre de paiement sur son compte personnel auprès de la banque A._____ à partir d'une date qui n'a pas été précisée.

Le 13 octobre 2004, la bailleresse a fait adresser à la locataire une mise en demeure, lui impartissant un délai de 30 jours pour verser un montant de 3'378 fr. correspondant aux loyers des mois de septembre et octobre 2004, sous peine de voir son bail résilié.

Le montant réclamé n'ayant pas été payé dans le délai imparti, Y._____ AG a résilié le bail, avec effet au 31 janvier 2005, par un avis, notifié le 30 novembre 2004 à la locataire, qui se référait à la mise en demeure du 13 octobre 2004.

Le 10 décembre 2004, X._____ a adressé à la représentante de la bailleresse un fax libellé en ces termes (sic):

S̈uite à votre avis de résiliation du bail. Donc c'est sûre que je refuse absolument votre avis. J'ai juste du

retard dans le paiement du loyer où j'habite déjà depuis 1998 et je vous ai expliqué que j'avais donné un ordre permanent à ma banque et je n'ai pas surveillé ils n'ont pas payé je vous assure ma bonne foi que je suis employée de la banque depuis plus de 13 ans et j'ai en ce moment une situation financière assez grave aux poursuites, d'impôts. C'est vrai vous m'avez déjà avertie mais comme j'étais sûre que la banque avait payé et je n'ai pas surveillé, je vais faire mon possible pour vous régler le retard dès que possible ou en plusieurs parties dès la fin décembre. Croyez en ma sincérité je vais faire mon possible pour vous régler mais je ne peux absolument pas quitter l'appartement car mon fils va au cycle de la gradelle.¨
Par courrier du 14 décembre 2004, Me François Roullet s'est constitué pour la défense des intérêts de X._____ et a informé la Commission de conciliation que sa mandante contestait la validité de la résiliation, sans autre motivation.

Les loyers en souffrance ont été payés par la locataire le 22 décembre 2004 par le débit de son compte auprès de la banque B._____.
B.
B.a Le 10 février 2005, Y._____ AG (ci-après: la demanderesse) a saisi la Commission de conciliation d'une requête en évacuation pour défaut de paiement du loyer. La tentative de conciliation n'a pas abouti et la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers en date du 11 avril 2005.

De son côté, X._____ (ci-après: la défenderesse) a contesté le congé extraordinaire par requête du 9 mai 2005.

Les deux procédures ont été jointes. Lors de l'audience de comparution du 13 juin 2005, la défenderesse a sollicité des enquêtes. La demanderesse s'y est opposée et a précisé que la locataire n'avait plus d'arriérés. L'affaire a été gardée à juger à l'issue de cette audience.

Par jugement du 24 juin 2005, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête en évacuation. Admettant que le congé litigieux remplissait les conditions de l'art. 257d al. 1 CO, il a cependant considéré que, dans le cas particulier, la bailleresse abusait de son droit en persistant à vouloir maintenir la résiliation du bail d'une personne qui n'avait pas versé son loyer en raison d'une absence momentanée de liquidités dont elle ne s'était pas rendu compte, alors qu'il n'existait a priori pas de risque, étant donné les circonstances, que le loyer demeurât impayé à l'avenir.
B.b Saisie par la demanderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, statuant par arrêt du 16 janvier 2006, a annulé le jugement de première instance et condamné la défenderesse à évacuer immédiatement l'appartement en cause.
Les juges d'appel ont estimé, en résumé, que les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient réalisées en l'espèce. Selon eux, la bailleresse n'avait pas abusé de son droit de résiliation dès lors que le loyer impayé se montait à 1'689 fr. - dans l'hypothèse la plus favorable à la locataire - et que la défenderesse avait attendu plus de deux mois avant de verser cette somme. La Chambre d'appel a encore souligné le manque de vigilance de la locataire en rapport avec la question de l'ordre de paiement donné à sa banque. Elle a exposé, en outre, en quoi les circonstances du précédent cité par le Tribunal des baux et loyers n'étaient pas comparables avec celles de la présente cause. Rappelant, par ailleurs, que des motifs humanitaires n'ont pas à être pris en considération pour déterminer si le comportement d'un bailleur est abusif ou non, la cour cantonale a constaté, pour terminer, que la défenderesse n'avait pas repris, dans son mémoire de réponse à l'appel, son argumentation selon laquelle le congé serait également abusif au motif que la bailleresse n'entendait en réalité que récupérer les locaux afin de majorer le loyer, cet allégué n'étant du reste ïpas documenté.:
C.
La défenderesse interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut, principalement, à l'annulation du congé incriminé et, subsidiairement, au renvoi de la cause à la cour cantonale afin qu'elle complète, au besoin, son dossier et statue à nouveau.

Au terme de sa réponse, la demanderesse propose le rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.
1.1 Emanant de la partie qui a succombé dans ses conclusions et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 a. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse largement le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ; cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été interjeté en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement 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 y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais elle n'est pas liée par les motifs invoqués dans les écritures (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 ).
2.
A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations. L'art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Dans son acte de recours, la défenderesse admet expressément que les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient remplies au moment où le congé litigieux lui a été notifié. Tel était effectivement le cas sur le vu des explications convaincantes de la Chambre d'appel, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner cette question plus avant.
3.
A l'appui de son recours en réforme, la défenderesse reproche à la Chambre d'appel de n'avoir pas annulé le congé incriminé, alors qu'il contrevenait aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).
3.1 La disposition citée est applicable, à titre exceptionnel, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (David Lachat, Commentaire romand, n. 10 ad art. 257d CO). Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut 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). Tel sera le cas, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33 s.). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (Lachat, ibid.; Pierre Wessner, L'obligation du
locataire de payer le loyer et les frais accessoires, in 9e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 24).

C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c; Lachat, op. cit., n. 9 ad art. 271 CO). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt 4C.176/2004 du 8 septembre 2004, consid. 2.1).

Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486; 113 II 460 consid. 3b p. 462).
3.2
3.2.1 En soi, il n'y a rien d'abusif à résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer (arrêt 4C.35/2004 du 27 avril 2004, consid. 3.2.2). Dans la présente espèce, il n'y a pas d'éléments comparables à ceux que la

doctrine et la jurisprudence susmentionnées évoquent comme exemples de situations où le congé donné à un locataire en demeure peut contrevenir aux règles de la bonne foi. La somme due - 1'689 fr. dans l'hypothèse la plus favorable à la défenderesse - n'avait rien d'insignifiant. Elle a été payée le 22 décembre 2004 seulement, alors que l'avis comminatoire avait été adressé à la locataire le 13 octobre 2004 déjà. Il n'est pas établi que la défenderesse ait entrepris des démarches auprès de la bailleresse ou de sa régie avant d'avoir reçu l'avis de résiliation du bail. De plus, ainsi que le relève avec pertinence la cour cantonale, le nouvel ordre de paiement donné par la locataire à sa banque ne constitue pas une garantie du paiement ponctuel du loyer si le compte bancaire qui est débité à cet effet n'est pas suffisamment provisionné. Quant à la demanderesse, elle a donné le congé peu de temps après l'expiration du délai comminatoire.

La Chambre d'appel a, par ailleurs, relevé - à juste titre - les différences existant entre les circonstances du précédent invoqué par la défenderesse, soit l'ACJ/482/2003, et celles de la présente cause. L'arrêt en question, rendu par une cour cantonale, n'a du reste pas fait l'objet d'un recours et il ne saurait, quoi qu'il en soit, prévaloir contre la jurisprudence fédérale. Sa conformité avec cette dernière serait, au demeurant, sujette à caution à supposer, comme le soutient la défenderesse, qu'il posât le principe selon lequel le bailleur commettrait un abus de droit, s'il résiliait le bail pour un autre motif que celui de se prémunir contre de futurs défauts de paiement de loyer. Cela reviendrait, en effet, à ajouter une condition supplémentaire à l'art. 257d CO. Il a déjà été jugé, à cet égard, que, lorsque le retard dans le paiement du loyer a constitué la véritable cause du congé, peu importe que le bailleur ait eu l'intention de se séparer du locataire pour telle ou telle raison (arrêt 4C.35/2004 du 27 avril 2004, consid. 3.2.2 in fine).

La défenderesse invoque, en outre, les graves conséquences qu'entraînerait pour elle et pour son fils l'obligation de quitter l'appartement qu'ils occupent, eu égard, notamment, à la pénurie de logements qui sévit à Genève. Des considérations de cet ordre ne sont toutefois pas propres à démontrer le caractère abusif de la démarche de la bailleresse. De fait, les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte des motifs humanitaires, si bien que le juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire (arrêt 4C.413/1996 du 27 février 1997, consid. 2b, publié in SJ 1997 p. 538 ss). Seule l'autorité d'exécution peut retenir de tels motifs, si le droit cantonal le prévoit, ce qui est d'ailleurs le cas à Genève (art. 474 A al. 2 LPC gen.; cf. ATF 117 Ia 336).
3.2.2 Selon la défenderesse, le congé litigieux serait abusif car il aurait été dicté exclusivement par la volonté de la demanderesse d'obtenir un loyer supérieur d'un autre locataire.
3.2.2.1 Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b confirmé par l'arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2, publié in SJ 2003 I p. 261 ss).

Au regard de cette jurisprudence, la pertinence du grief examiné apparaît déjà sujette à caution. En effet, sous l'angle de l'abus de droit, il est difficilement concevable de sanctionner le bailleur qui résilie le bail en conformité avec l'art. 257d CO (congé extraordinaire) au seul motif qu'il entend saisir cette occasion pour adapter le loyer de la chose louée, alors que l'on admet qu'un congé ordinaire peut être donné valablement pour le même motif. La disposition citée deviendrait lettre morte si, comme le voudrait la défenderesse, le locataire en demeure de payer son loyer pouvait en écarter l'application en se contentant de prêter (et d'établir) une telle intention au bailleur, à charge pour ce dernier de produire toutes les pièces pertinentes afin de prouver que le nouveau loyer ne lui procurerait pas un rendement excessif. Cela reviendrait à greffer sur la procédure d'expulsion, dont la liquidation doit être rapide (cf. l'art. 274g al. 1 CO), une procédure en majoration (potentielle) de loyer qui ne ferait que retarder la décision à rendre au sujet du congé litigieux. Il en résulterait une grande insécurité juridique. Ce serait, en outre, sous-estimer les difficultés qu'il y aurait, pour le locataire en demeure, à démontrer qu'au moment de la notification de l'avis de résiliation, le bailleur entendait uniquement profiter de la situation pour se séparer de lui et obtenir d'un autre locataire un loyer plus élevé. Aussi bien, face aux dénégations de l'intéressé, il n'est pas sûr que la simple augmentation subséquente du loyer de la chose louée impliquerait sans conteste que le bailleur avait donné le congé au locataire en place dans le seul but d'y procéder. Plutôt que de tenter de rechercher, a posteriori, quelle était l'intention du bailleur au moment de la notification du congé, mieux vaut s'en tenir, en définitive, pour juger d'un éventuel abus du droit de résiliation, aux circonstances objectives évoquées, à titre d'exemples, par la jurisprudence et la doctrine précitées (cf. consid. 3.1),

tout en réservant les situations exceptionnelles où l'existence d'un congé-prétexte sauterait aux yeux.
Dans le cas particulier, la Chambre d'appel n'a constaté aucun fait qui permettrait d'étayer la thèse de la défenderesse d'un congé donné uniquement en vue de relouer la chose à des conditions plus favorables pour la bailleresse. Aussi une violation de l'art. 271 al. 1 CO n'entre-t-elle pas en ligne de compte en l'espèce.
3.2.2.2 La défenderesse, il est vrai, se plaint, dans ce contexte, de la violation du principe jura novit curia.

Pour les causes qui peuvent faire l'objet d'un recours en réforme, le principe de l'application du droit d'office relève du droit fédéral (ATF 116 II 594 consid. 3b p. 596 s.; Fabienne Hohl, Procédure civile, tome I, n. 865). Le moyen tiré de la violation du principe jura novit curia peut donc être soulevé dans une cause où le recours en réforme est ouvert, par exemple si la juridiction cantonale a refusé d'entrer en matière sur une argumentation juridique nouvelle (Jean-François Poudret, COJ, n. 1.3.2. 9 ad art. 43 et n. 3.8 ad art. 63).

L'adage jura novit curia signifie que le juge doit appliquer d'office le droit aux faits constatés par lui, sans être lié par l'argumentation des parties (Hohl, op. cit., n. 877).

Au considérant 4 de son arrêt, la Chambre d'appel note que la défenderesse n'a pas repris, dans son mémoire de réponse à l'appel, son argumentation selon laquelle le congé litigieux serait également abusif parce que la bailleresse ne chercherait, en réalité, qu'à récupérer l'appartement en cause en vue de majorer le loyer. Elle ajoute que l'allégué y relatif n'est, au demeurant, pas documenté. En d'autres termes, si la cour cantonale n'a pas examiné d'office la question du congé-prétexte, c'est parce qu'elle a estimé que l'allégation correspondante, que la défenderesse n'avait pas reprise en appel, n'était de toute façon pas établie en fait. Ainsi, en n'appliquant pas d'office le droit à un fait non avéré, les juges cantonaux n'ont pas méconnu le principe jura novit curia. Le grief tiré de la violation de ce principe tombe, dès lors, à faux.
3.2.2.3 La défenderesse reproche, enfin, à la Chambre d'appel d'avoir violé l'art. 8 CC, de même que l'art. 307 LPC gen., en ne lui offrant pas la possibilité de prouver que la demanderesse avait résilié le bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, resp. en n'ordonnant pas elle-même des enquêtes sur ce point.

Dans la mesure où il a trait à l'application du droit cantonal, le présent recours est irrecevable (art. 55 al. 1 let. c in fine OJ). La référence faite par la défenderesse à l'art. 65 OJ ne lui est d'aucun secours. Cette disposition suppose, en effet, que la solution du recours dépende non seulement du droit fédéral, mais aussi du droit cantonal (Poudret, op. cit., n. 1.1 ad art. 65). Tel n'est pas le cas en l'espèce, dès lors que le sort du recours dépend uniquement de l'application du droit fédéral (art. 257d et 271 al. 1 CO; art. 8 CC; principe jura novit curia). Que la procédure conduite devant les juridictions genevoises ait été régie par le droit cantonal n'y change rien. Ce cas de figure, tout à fait ordinaire, n'entre pas dans les prévisions de l'art. 65 OJ.

De l'art. 8 CC a été déduit, en particulier, un droit à la preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a), à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent (ATF 126 III 315 consid. 4a; 123 III 35 consid. 2b p. 40), qui n'est pas déjà prouvé (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 126 III 315 consid. 4a), par une mesure probatoire adéquate (cf. ATF 90 II 224 consid. 4b) qui a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure applicable (ATF 126 III 315 consid. 4a; 122 III 219 consid. 3c p. 223). Le juge cantonal enfreint l'art. 8 CC s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit. En l'occurrence, il est déjà douteux, pour les raisons sus-indiquées (cf. consid. 3.2.2.1), que le fait à prouver ait été pertinent. De surcroît, le fait en question n'avait été allégué que de façon lapidaire en première instance, la défenderesse se contentant d'affirmer que la demanderesse, coutumière de cette manière de procéder, avait agi exactement de la même manière à l'égard d'autres locataires de l'immeuble en question. L'intéressée n'avait d'ailleurs pas repris semblable argumentation en appel, ainsi que le constatent souverainement les juges cantonaux. On aurait pu attendre de la défenderesse qu'elle
alléguât, à tout le moins, avec chiffres à l'appui, le caractère - par hypothèse - avantageux de son loyer en comparaison avec le loyer que la demanderesse aurait pu réclamer alors pour le même appartement et, en outre, qu'elle indiquât les noms des ex-locataires qui étaient censés avoir subi le même traitement qu'elle. Par conséquent, en présence d'une allégation insuffisamment motivée et d'une offre de preuve lacunaire, qui visaient à étayer une thèse apparemment abandonnée en appel, la cour cantonale n'a pas violé l'art. 8 CC en n'administrant pas de preuves sur la question du motif supposé pour lequel la demanderesse avait résilié le bail

de la défenderesse.
4.
Dans ces conditions, le recours soumis à l'examen du Tribunal fédéral ne peut qu'être rejeté. La défenderesse, qui succombe, devra, dès lors, payer les frais de la présente procédure (art. 156 al. 1 OJ) et indemniser la demanderesse (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera à l'intimée une indemnité de 2'500 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 12 mai 2006
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: