Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.441/2006

Arrêt du 23 mars 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
M. et Mmes les Juges Corboz, président, Klett et Kiss.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
X._____,
défendeur et recourant, représenté par Me François Zutter,

contre

Y._____ SA,
demanderesse et intimée, représentée par Me Christian Luscher.

Objet
contrat de bail; résiliation,

recours en réforme [OJ]contre l'arrêt rendu le 6 novembre 2006 par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Faits :
A.
A.a Par contrat du 13 novembre 2002, la société immobilière Y._____ SA a remis à bail à X._____ un appartement de deux pièces sis dans un immeuble dont elle est propriétaire à Genève. Conclu jusqu'au 31 mars 2004, le bail se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée quatre mois avant son échéance. Le locataire devait payer un loyer mensuel de 780 fr., provisions pour charges comprises.
A.b Le 24 août 2004, X._____ a contracté mariage avec A._____ à Viti (Kosovo, Serbie et Monténégro).

Il n'est pas établi que le locataire ait informé la bailleresse de son changement d'état civil et de l'arrivée en Suisse de son épouse.
A.c Par avis comminatoire du 1er juillet 2005, Y._____ SA a mis X._____ en demeure de payer, dans les trente jours, le montant de 3'120 fr., sous la menace d'une résiliation du bail. Ce montant correspondait au loyer impayé du mois de juin ainsi qu'aux loyers des trois mois suivants, dont la bailleresse se déclarait contrainte d'exiger le paiement d'avance en raison de la demeure du débiteur.

Le locataire n'a versé aucun montant durant le délai comminatoire. Il s'est acquitté des loyers de juin et juillet le 17 août 2005.

Par avis officiel du 15 août 2005 adressé au locataire, la bailleresse a résilié le bail pour défaut de paiement du loyer avec effet au 30 septembre 2005.
B.
Le 11 octobre 2005, Y._____ SA a requis l'évacuation du locataire. La tentative de conciliation n'a pas abouti.

Dans un premier jugement, rendu par défaut en date du 19 janvier 2006, le Tribunal des baux et loyers du

canton de Genève, constatant que les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient réunies, a prononcé l'évacuation requise. Il a confirmé ce jugement, le 30 mars 2006, sur opposition du défendeur défaillant, lequel faisait valoir que la résiliation était nulle, faute d'avoir été notifiée à son épouse.

Saisie par le défendeur, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, statuant le 6 novembre 2006, a confirmé le jugement de première instance. La cour cantonale constate que les conditions d'application de l'art. 257d CO sont toutes réalisées en l'espèce. Recherchant ensuite si la demanderesse a respecté les formalités prévues par l'art. 266n CO, à peine de nullité (art. 266o CO), elle retient que le défendeur n'a pas prouvé que l'appartement en cause constituait le domicile familial, ni que la bailleresse connaissait son état civil. Pour les juges d'appel, le défendeur, en soutenant que le congé est nul faute d'avoir été notifié à son épouse, abuse de son droit en utilisant une institution juridique contrairement à son but, qui est la protection du logement familial.
C.
Le défendeur interjette un recours en réforme. Reprochant à la cour cantonale d'avoir violé les art. 266n, 266o et 274d al. 3 CO, il invite le Tribunal fédéral à constater la nullité du congé litigieux et à rejeter la requête d'évacuation. Le défendeur requiert, en outre, sa mise au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Dans sa réponse, la demanderesse conclut à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, au rejet de celui-ci.

Par décision du 1er février 2007, la Ire Cour de droit civil a admis la demande d'assistance judiciaire et désigné Me François Zutter comme avocat d'office du défendeur.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006 p. 1242). L' acte attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ; art. 132 al. 1 LTF).
2.
2.1 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, le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été interjeté en temps utile (art. 54 al. 1 et 32 al. 2 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
2.2 La demanderesse conteste toutefois la recevabilité du recours en réforme au motif que les droits litigieux dans la dernière instance cantonale n'auraient pas atteint le seuil de 8'000 fr. fixé à l'art. 46 OJ. Selon elle, si le bail en question n'avait pas été résilié pour défaut de paiement du loyer, le congé ordinaire aurait pu être donné au défendeur pour le 31 mars 2006. Seuls sept (recte: six) mois se seraient donc écoulés entre le délai de résiliation effectif (31 août 2005; recte: 30 septembre 2005) et la prochaine échéance ordinaire du bail (31 mars 2006), de sorte que le total des loyers payés durant cette période ne se serait monté qu'à 5'460 fr. (recte: 4'680 fr.).

L'opinion émise par la demanderesse n'est pas conforme à la jurisprudence en la matière. En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant 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 ordinaire aurait pu être donné ou l'a été effectivement (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a; 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386). 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 (cf. arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a). Le délai de protection court à compter de la fin de la procédure judiciaire, c'est-à-dire en l'espèce à compter

de l'arrêt du Tribunal fédéral (art. 38 OJ; arrêt 4C.96/2006 du 4 juillet 2006, consid. 1.2). Compte tenu du montant du loyer mensuel en cause (780 fr.), à multiplier par trente-six, il n'est pas douteux que la valeur litigieuse de 8'000 fr. est atteinte.

Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.
3.
Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire 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 y ait lieu de rectifier des 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 130 III 102 consid. 2.2; 127 III 248 consid. 2c).

Dans la mesure où le défendeur remet en cause les conclusions que les juges d'appel ont tirées des pièces versées au dossier cantonal, quant à la présence de son épouse dans l'appartement loué, à la date de la notification de la résiliation du bail (15 août 2005), il critique le résultat de l'appréciation des preuves, ce qu'il n'est pas recevable à faire dans un recours en réforme (art. 55 al. 1 let. c OJ).
4.
4.1 Le défendeur reproche à la Chambre d'appel d'avoir violé l'art. 274d al. 3 CO. Il souligne, à ce propos, que les pièces versées au dossier cantonal étaient propres à rendre à tout le moins vraisemblable que l'appartement pris à bail constituait déjà le logement de la famille au moment où le congé lui avait été donné par la bailleresse. Le défendeur réfute, à cet égard, l'argument tiré par les juges cantonaux du fait que le nom de son épouse n'a pas été ajouté sur la porte d'entrée de l'appartement et sur la boîte aux lettres. Partant, selon lui, la Chambre d'appel, si elle ne voulait pas admettre d'emblée l'existence d'un logement de la famille sur le vu des pièces produites, aurait dû l'inviter à faire la preuve du caractère familial de l'appartement loué, dès lors que ses allégués de fait et ses offres de preuve étaient complets, voire vérifier elle-même auprès de l'Office cantonal de la population la date à laquelle dame X._____ avait pris domicile dans cet appartement. En omettant de le faire, elle aurait méconnu la maxime inquisitoire sociale instituée par la disposition susmentionnée.
4.2 Le moyen pris de la violation de l'art. 274d al. 3 CO est recevable, s'agissant d'une règle de droit fédéral en matière de preuve (art. 43 al. 3 OJ).
4.3
4.3.1 Aux termes de la disposition citée, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le principe d'instruction ainsi posé n'est pas une maxime officielle absolue, mais une maxime inquisitoire sociale dont le but est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. C'est dire que le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. En revanche, il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces; il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuve sont complètes que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238). Au surplus, la maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt 4C.185/2003 du 14 octobre 2003, consid. 2.1).
4.3.2 Le défendeur, invoquant l'art. 266n CO en liaison avec l'art. 266o CO, soutient que la résiliation litigieuse est nulle, parce que le congé donné par la demanderesse et l'avis comminatoire au sens de l'art. 257d al. 1 CO n'ont pas été communiqués à son épouse.

La règle de forme de l'art. 266n CO ne concerne que le logement de la famille. On entend par là l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux époux, le foyer où se déroule la vie familiale commune (ATF 118 II 489 consid. 2 p. 490 et les références; cf. aussi, parmi d'autres: David Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 266l CO). Il est généralement admis que la protection légale débute dès le moment où la famille a emménagé, la simple intention de fonder un logement familial sans signes extérieurs ne suffisant pas (Henri Deschenaux/Paul-Henri Steinauer/Margareta Baddeley, Les effets du mariage, n. 195 avec d'autres références).

En l'espèce, le locataire avait donc la charge de prouver que son épouse vivait avec lui dans l'appartement loué à l'époque où la bailleresse lui avait adressé l'avis comminatoire (1er juillet 2005) et l'avis officiel de résiliation du bail (15 août 2005). Sans doute les pièces versées au dossier cantonal ne suffisent-elles pas à démontrer la chose: le certificat de famille du 6 mai 2005 produit par le défendeur, qui atteste que dame X._____ était l'épouse du locataire aux dates précitées, n'indique pas si cette personne partageait déjà le domicile du défendeur à l'époque déterminante; quant à l'attestation de l'Office cantonal de la population déposée par la bailleresse, elle établit certes que dame X._____ vivait dans le même appartement que son mari à la date où elle a été délivrée (17 mai 2006); toutefois, comme cette date est postérieure aux 1er juillet et 15 août 2005, la pièce en question ne prouve pas qu'il en allait déjà ainsi au moment de l'envoi de l'avis comminatoire, puis de l'avis de résiliation du bail. Quoi qu'il en soit, la juridiction fédérale de réforme est liée par la constatation des juges d'appel selon laquelle le fait litigieux n'a pas été prouvé (cf. consid. 3 ci-dessus).

Cependant, dans son mémoire d'appel, le défendeur avait allégué, sous chiffre 3, que, depuis le 24 août 2004, date de leur mariage, les époux X._____ vivaient ensemble dans l'appartement litigieux et il avait pris une conclusion subsidiaire visant à obtenir la possibilité de prouver par tous moyens utiles la réalité des faits allégués dans cette écriture. En outre, lors de l'audience de plaidoirie tenue le 11 septembre 2006 devant la Chambre d'appel, Me B._____, conseil du locataire, avait confirmé en ces termes la susdite allégation: "elle [Me B._____]précise que les époux X._____ vivent dans l'appartement depuis leur mariage" (cf. la page de couverture du dossier cantonal). Dans un tel contexte, la cour cantonale ne pouvait pas se borner à constater l'absence de preuve du fait litigieux. En effet, dès lors que le défendeur avait indiqué, dans sa déclaration d'appel, puis lors de la plaidoirie de son avocate, que son épouse vivait avec lui dans l'appartement loué, et ce dès la conclusion du mariage, les juges d'appel auraient dû, à tout le moins, attirer son attention sur le fait qu'ils n'entendaient pas se satisfaire de ses allégations - contestées par la partie adverse et non prouvées par les pièces produites - et,
partant, lui permettre d'apporter des preuves à ce sujet (aussi par témoins). Le défendeur pouvait d'autant plus s'attendre à ce que les magistrats genevois agissent de la sorte qu'il y a lieu, en principe, de partir de l'idée que des époux vivent sous le même toit (présomption de fait). Au demeurant, l'absence du nom de l'épouse sur la porte d'entrée de l'appartement et sur la boîte aux lettres ne constituait pas, à elle seule, une circonstance décisive pour infirmer cette présomption dans le cas présent où l'on a affaire à deux ressortissants du Kosovo qui avaient contracté mariage moins d'une année avant que la bailleresse ne résiliât le bail, l'un vivant alors en Suisse (X._____) et l'autre au Kosovo (A._____). Elle l'est d'autant moins que, selon les affirmations du défendeur, il n'est pas d'usage, pour un couple de ressortissants kosovars, de mentionner le nom de l'épouse sur la porte d'entrée de l'appartement et sur la boîte aux lettres.

Il appert de ces considérations que la Chambre d'appel a violé l'art. 274d al. 3 CO. Par conséquent, son arrêt devra être annulé, à moins que l'on dénie au défendeur le droit de tirer argument de la nullité des notifications incriminées.
5.
La Chambre d'appel semble effectivement vouloir refuser au défendeur le droit de se prévaloir de la nullité du bail pour cause de non-respect des formalités exigées par l'art. 266n CO, au motif qu'il commettrait un abus de droit en le faisant alors qu'il n'a pas avisé la bailleresse de son changement d'état civil. Cette opinion va à l'encontre de la majorité des avis exprimés dans la doctrine (Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 266m CO, n. 6 ad art. 266n CO et n. 3 ad art. 266o CO; Le même, Le bail à loyer, p. 410 s. n. 4.3, avant-dernier §, et n. 4.6; Schweizerisches Mietrecht-Kommentar, 2e éd., n. 14 ad art. 266l-266o CO; Heinz Hausheer/Ruth Reusser/Thomas Geiser, Commentaire bernois, n. 23a ad art. 169 CC; Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 2130) et elle est démentie par une décision zurichoise qui est apparemment la seule à avoir été publiée sur la question litigieuse (jugement du Tribunal des baux de Zurich du 18 avril 1991, publié in parte qua dans la Zürcher Mietrechtspraxis, 2/91, n. 28). Il ressort de ces avis pertinents et de ce précédent que l'omission, par le locataire, d'indiquer ses changements d'état civil peut certes déboucher sur l'octroi de dommages-intérêts au bailleur, mais qu'elle n'efface pas pour
autant la nullité du congé donné au locataire. Demeurent réservés les cas - exceptionnels - où celui-ci devrait se laisser imputer un abus de droit. Il en irait ainsi, selon le Tribunal zurichois, dans l'hypothèse où le locataire

passerait volontairement sous silence son mariage afin d'en tirer des avantages par la suite. On songe ici, par exemple, au locataire impécunieux qui tairait son mariage pour pouvoir exciper ensuite de la nullité d'une résiliation extraordinaire du bail, en vue de retarder le plus possible son expulsion des locaux qu'il entend continuer à occuper avec son conjoint dans l'intervalle sans bourse délier.

En l'espèce, il n'y a pas la moindre trace d'un tel comportement de la part du défendeur. Il n'est déjà pas établi que le locataire ait caché consciemment son mariage à la bailleresse, ce qui suppose qu'il ait été au courant de cette "incombance"; la clause topique du contrat de bail n'est du reste pas très explicite, à ce sujet, qui ne semble imposer au locataire de fournir tous renseignements sur son état civil qu"'à la demande du bailleur" (art. 5, 1er alinéa, des clauses additionnelles annexées au contrat de bail). Par ailleurs, le défendeur ne s'est certes pas prévalu de la nullité du congé dès la réception de l'avis y relatif. Cependant, rien ne laisse à penser qu'il l'ait fait à dessein. Tout porte à croire, au contraire, qu'il ignorait alors l'existence du motif de nullité invoqué par la suite. Preuve en est le fait que lorsqu'il s'est adressé plus tard à C._____, celle-ci a d'emblée soulevé la question de la nullité du congé lors de l'audience de comparution personnelle tenue le 30 mars 2006 par le Tribunal des baux et loyers. De surcroît, à cette date, il n'existait plus d'arriéré de loyer, ce qui démontre que le défendeur n'entendait pas gagner du temps, mais souhaitait poursuivre la relation de bail tout en respectant ses obligations de locataire.

Ainsi, à supposer que l'appartement loué par le défendeur ait revêtu le caractère d'un logement familial aux dates déterminantes (cf. consid. 4.3.2), le congé en cause serait entaché de nullité en vertu des art. 266n et 266o CO.

6.

Cela étant, il y a lieu d'annuler l'arrêt attaqué et de renvoyer la cause à la Chambre d'appel afin qu'elle donne l'occasion au défendeur de prouver que son épouse vivait déjà avec lui dans l'appartement loué à l'époque où la bailleresse lui avait adressé l'avis comminatoire (1er juillet 2005), puis l'avis officiel de résiliation du bail (15 août 2005), et qu'elle statue à nouveau dans le sens du présent arrêt après avoir éclairci ce point.

7.

La demanderesse, qui succombe, devra supporter tous les frais de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 OJ) et indemniser le défendeur (art. 159 al. 1 OJ). Au cas où les dépens ne pourraient pas être recouvrés, les honoraires de l'avocat d'office du défendeur seront payés par la caisse du Tribunal fédéral (art. 152 al. 2 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à la cour cantonale pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants du présent arrêt.

2.

Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de l'intimée.

3.

L'intimée versera au recourant une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens. Au cas où ces dépens ne pourraient pas être recouvrés, la caisse du Tribunal fédéral versera la même somme à Me François Zutter à titre d'honoraires;

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 23 mars 2007

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: