

# **BGer 4C.88/2003 vom 1. Juli 2003**

Bundesgericht, 2003-07-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.88\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.88_2003)

FR: TF 4C.88/2003 du 1 juillet 2003

IT: TF 4C.88/2003 del 1 luglio 2003

## **Regeste**

Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 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).

### **E. 1.2**

Le litige est de nature pécuniaire. L'expulsion étant liée à une résiliation 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 imparté 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.

### **E. 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.

### **E. 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).

### **E. 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.

### **E. 2.2**

En l'espèce, il est constant que la bailleuse 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 litigieux 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).

### **E. 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).

### **E. 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.

### **E. 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).

### **E. 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 bailleuse 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 bailleuse 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 bailleuse 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 bailleuse 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.

#### **E. 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 ).

#### **E. 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.