

GE_GERICHTE C/10660/2007 vom 16. Juni 2008

GE Cour de justice, 2008-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10660_2007

FR: GE_GERICHTE C/10660/2007 du 16 juin 2008

IT: GE_GERICHTE C/10660/2007 del 16 giugno 2008

Regeste

; CONJOINT | CO.257d; CO.266n; CO.266o

Erwägungen

E. 3

3.1 En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans les délais impartis, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et termes prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation de bail pour non-paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

E. 3.2

L'appelante ne conteste ni s'être trouvée en retard dans le paiement de son loyer au cours de l'année 2006, ni ne pas avoir rattrapé l'arriéré accumulé au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Ce dernier respecte, en outre, le délai de trente jours et la résiliation a été adressée sur avis officiel, moyennant respect du délai de résiliation de trente jours minimum pour la fin d'un mois.

E. 4

L'appelante fait toutefois valoir que la bailleuse n'a pas respecté l'art. 266n CO, qui lui faisait obligation de notifier tant l'avis comminatoire que la résiliation à son époux par plis séparés. Elle soutient avoir avisé la bailleuse de son mariage, mariage que cette dernière ne pouvait ignorer, puisque son époux avait à plusieurs reprises versé le loyer depuis son compte bancaire. Quant à l'intimée, elle soutient n'avoir été informée ni par l'appelante ni par la Direction du logement du changement d'état civil; s'agissant des versements effectués par Y_____, le libellé de l'expéditeur ne laissait pas apparaître ce dernier comme étant l'époux de X_____. Comme l'appelante n'a ni prouvé que ledit appartement constituait le logement familial, ni que le bailleur connaissait son état civil, celle-ci abuse de son droit en invoquant l'application des art. 266n et 266o CO.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 266n CO, l'avis comminatoire, ainsi que le congé donné par le bailleur, doivent être notifiés tant au locataire qu'à son conjoint. Il s'agit d'une norme de protection de la famille qui doit être respectée, faute de quoi le congé est nul (art. 266o CO). Sous réserve

de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), cette nullité peut être invoquée à n'importe quel stade de la procédure (ATF 115 II 361). Le Tribunal fédéral a, récemment, précisé 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, notamment dans l'hypothèse où le locataire passerait volontairement sous silence son mariage, afin d'en tirer des avantages par la suite, pour pouvoir, par exemple, exciper 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 (ATF 4C.441/2006 du 23 mars 2007 et les réf. citées).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante a apporté la preuve de son mariage en 2002 avec Y_____ ; il ressort, en outre, tant des avis de notification de surtaxe de la Direction du logement du 7 septembre 2005 que du fait que Y_____ a, entre 2006 et 2007, payé des loyers, que l'appartement litigieux constitue bien le logement familial des époux. L'appelante n'a, toutefois, pas démontré avoir prévenu la bailleuse de son changement d'état civil et cette dernière ne pouvait pas le déduire des libellés des versements susmentionnés de Y_____ ; on ne peut également pas retenir qu'elle en avait été informée par la Direction du logement, la loi n'imposant pas à l'administration d'informer le bailleur de ses décisions de surtaxe. Néanmoins, cette question importe peu, dans la mesure où, conformément à la jurisprudence précitée, l'absence de communication à la bailleuse du changement d'état civil de l'appelante n'efface pas la nullité des notifications intervenues, sous réserve des cas où la locataire aurait volontairement agi pour en tirer des avantages. Or, il n'apparaît pas que cette dernière ait adopté un tel comportement ni qu'elle ait omis, à dessein, de se prévaloir plus tôt de l'existence du motif de nullité. Partant, le congé litigieux est nul, pour n'avoir été notifié qu'à la seule appelante, en violation des art. 266n et 266o CO.

E. 5

Le jugement entrepris sera donc annulé et l'intimée déboutée de ses conclusions en évacuation.

E. 6

L'intimée, qui succombe, sera condamnée au paiement d'un émolument d'appel de 300 fr. envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

E. 7

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse semble, à priori, être inférieure à 15'000 fr. En cas d'évacuation pour défaut de paiement, la valeur litigieuse se détermine, en effet, 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 aurait pu être donné ou l'a été effectivement; elle s'élève, en l'espèce, au plus à 3'222 fr. (soit 6 x 537 fr.). * * * * *