

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10660/2007

ACJC/738/2008

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 16 JUIN 2008**

Entre

**X**\_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2007, comparant par Me Marc-Daniel WACHTL, avocat, rue du Cendrier 22, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

**M**\_\_\_\_\_, intimée, comparant en personne,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

## **EN FAIT**

- A.** Par acte déposé le 19 décembre 2007, X\_\_\_\_\_ appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2007, dans la cause C/10660/2007-2-E, notifié aux parties le 14 novembre 2007, déclarant recevable son opposition formée le 1<sup>er</sup> octobre 2007 contre le jugement rendu par défaut le 20 août 2007 et confirmant ledit jugement, lequel la condamne, ainsi que A\_\_\_\_\_, à évacuer l'appartement de trois pièces, avec cave n° 223, situés respectivement au 1<sup>er</sup> étage et au sous-sol de l'immeuble sis 52, route \_\_\_\_\_ à Carouge, pour non-paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO.

L'appelante conclut, avec suite de dépens, à l'annulation du jugement attaqué et, cela fait, à ce qu'il soit dit que les avis comminatoires, l'avis de résiliation et la requête en évacuation liant les parties sont nuls. Elle fait valoir, en substance, que l'appartement litigieux constitue sa demeure familiale et que, dans cette mesure, tant l'avis comminatoire que l'avis de résiliation auraient dû être notifiés à son époux Y\_\_\_\_\_.

L'intimée conclut, quant à elle, à la confirmation dudit jugement.

- B.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

**a.** M\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble sis 52, route \_\_\_\_\_ à Carouge (Genève) par transfert, en 2002, des actifs et passifs de N\_\_\_\_\_ dissoute conformément à l'art. 14G LGL.

**b.** N\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, le 8 mars 1988, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces, avec cave n° 223, situés respectivement au 1<sup>er</sup> étage et au sous-sol, pour une durée initiale d'une année - à savoir du 1<sup>er</sup> mars 1988 au 28 février 1989 - avec une clause de reconduction tacite.

Le loyer mensuel, charges comprises, initialement fixé à 394 fr., a été modifié et fixé en dernier lieu à 537 fr.

Par avenant du 14 octobre 1997, A\_\_\_\_\_ est devenue seule titulaire dudit bail dès le 1<sup>er</sup> novembre 1997.

Par avenant du 8 novembre 2000, X\_\_\_\_\_ est devenue cotitulaire du bail dès 1<sup>er</sup> décembre 2000.

**c.** Le 11 janvier 2002, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ se sont mariés à Genève.

Il ne ressort pas du dossier que la bailleuse ait été informée que Y\_\_\_\_\_ partageait l'appartement litigieux avec son épouse.

---

**d.** Par avis comminatoires du 9 juin 2006, la bailleresse a mis en demeure A\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ de lui régler dans les trente jours, sous la menace d'une résiliation conformément à l'art. 257d CO, le montant de 1'248 fr. 70, représentant les loyers et les charges de mai et juin 2006, ainsi que les frais de mise en demeure.

**e.** Par avis officiel du 20 juillet 2006, la bailleresse a résilié le bail pour non-paiement du loyer avec effet au 31 août 2006.

**f.** Par requête déposée le 30 avril 2007, la bailleresse a requis l'évacuation de A\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ de l'appartement en cause.

**g.** Par jugement rendu par défaut le 20 août 2007 - les parties ne s'étant pas présentées à l'audience de comparution personnelle et de plaidoirie du même jour - l'évacuation requise a été prononcée, le Tribunal des baux et loyers constatant que les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient réunies.

X\_\_\_\_\_ a formé opposition en temps opportun.

**h.** A l'audience de comparution personnelle des parties et de plaidoirie du 7 novembre 2007 devant le Tribunal des baux et loyers, X\_\_\_\_\_ a invoqué la nullité du congé, au motif qu'elle occupait l'appartement litigieux avec son époux, et indiqué qu'elle avait informé par téléphone le représentant de la bailleresse de son mariage et du départ de sa tante A\_\_\_\_\_, ce à quoi il lui avait été répondu qu'il appartenait à cette dernière de se manifester.

La bailleresse a soutenu que ni la Direction du logement ni elle-même n'avaient été informées de ce mariage.

**i.** Sur quoi a été rendu le jugement, objet du présent appel, le Tribunal ayant retenu que, dans la mesure où rien ne permettait de retenir que la locataire avait annoncé son mariage, l'application des art. 266n et 266o CO serait constitutive d'un abus de droit et, cela étant, que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies.

**C.** A l'appui de son appel, l'appelante a produit des pièces nouvelles, à savoir :

- des extraits de compte, dont il ressort que Y\_\_\_\_\_ a effectué, en date des 1<sup>er</sup> septembre 2006, 29 mars 2007 et 27 avril 2007, des versements depuis un compte bancaire à son nom et en faveur de la représentante de la bailleresse, avec l'indication "*LOYER 3PCE 52 RTE \_\_\_\_\_ IER CAROUGE X\_\_\_\_\_*",

- des avis de notification de surtaxe datés du 7 septembre 2005 concernant la période globale allant du 1<sup>er</sup> avril 2002 au 31 mars 2006, adressés à X\_\_\_\_\_ et prenant en considération cette dernière et son époux comme "*habitants dans le logement*".

---

L'intimée a également produit, à l'appui de son mémoire de réponse à l'appel, des extraits d'un compte postal au nom de sa représentante, concernant des versements effectués par Y\_\_\_\_\_ en date des 1<sup>er</sup> septembre 2006, 23 mars 2007 et 27 avril 2007, dont il ressort que l'expéditeur était désigné comme "M. Y\_\_\_\_\_ C/O X\_\_\_\_\_ 52, ROUTE \_\_\_\_\_ 1227 CAROUGE GE".

L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme requise et dans le délai légal (art. 443 al. 1 et 444 LPC).
2. Selon sa jurisprudence constante en la matière, la Cour n'attribue pas une valeur litigieuse déterminée au jugement d'évacuation quelle que soit la cause de la résiliation du bail (SJ 1997 p. 538; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 11 ad art. 50). La Cour revoit, ainsi, la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC). Il en résulte que la cognition de la Cour est complète, tant en fait qu'en droit. Elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 15 ad art. 291 et n. 2 ad art. 445).

Les pièces nouvelles produites par les parties à l'appui de leurs écritures d'appel sont donc recevables.

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.

**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.

4. L'appelante fait toutefois valoir que la bailleresse 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 bailleresse 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.

**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).

**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 bailleresse 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.

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

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 décembre 2007 par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1403/2007 rendu le 12 novembre 2007 par le Tribunal des baux et loyers en la cause C/10660/2007-2-E.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Statuant à nouveau :**

Déclare nul le congé notifié le 20 juillet 2006 à X\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ pour le 31 août 2006 concernant l'appartement de trois pièces, avec cave n° 223, situés respectivement au 1<sup>er</sup> étage et au sous-sol de l'immeuble sis 52, route \_\_\_\_\_ à Carouge.

Déboute M\_\_\_\_\_ de ses conclusions en évacuation dirigée contre X\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_.

La condamne au paiement d'un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Olivier LUTZ et Jean-Marc SIEGRIST, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al.*

*1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF :cf. considérant 7.*