

BGer 4A_125/2009 vom 2. Juni 2009

Bundesgericht, 2009-06-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_125_2009

FR: TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009

IT: TF 4A_125/2009 del 2 giugno 2009

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie défenderesse qui a en partie succombé dans ses conclusions libératoires et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire de droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. de l' art. 74 al. 1 let. a LTF , le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 134 III 102 consid. 1.1 et l'arrêt cité). Il s'en tient cependant d'ordinaire aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254). Il n'examine la violation de droits constitutionnels que s'il est saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 133 II 249 consid. 1.4.2 p. 254).

E. 1.2

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

E. 2

A lire le considérant 5 de la page 12 de l'arrêt déféré, la défenderesse doit être condamnée à payer au demandeur la somme de 1'441 fr. à titre de soldes de décompte de chauffage et d'eau chaude pendant diverses périodes. Pourtant, le dispositif de cet arrêt, rédigé en un seul bloc, déclare la recourante débitrice de sa partie adverse à ce titre du seul montant en capital de 1'141 fr.

La Chambre d'appel a commis une inadvertance en retenant ce chiffre dans le dispositif. Toutefois, à défaut d'un recours exercé par le demandeur au Tribunal fédéral et dès l'instant où la reformatio in pejus est proscrite par l' art. 107 al. 1 LTF , cette erreur commise par la cour cantonale ne peut être corrigée.

E. 3

D'après la recourante, l'intimé avait été informé par son propre fils, ami de feu H.X._____, ainsi que par le concierge de l'immeuble dont il est propriétaire, que la défenderesse et ses trois enfants ne vivaient plus au chemin V._____ depuis la mi-novembre 2004 et qu'ils avaient depuis lors un domicile distinct. La recourante en déduit que l'avis comminatoire au sens de l' art. 257d CO , qui lui a été envoyé à son ancien domicile le 23 novembre 2004, était nul et non avenu. Pour ne pas l'avoir vu, l'autorité cantonale aurait transgressé les art. 266n et 266o CO .

La recourante prétend ensuite que l'intimé l'a libérée des obligations solidaires qu'elle avait assumées envers ce dernier en vertu des contrats conclus le 26 janvier 1989. Elle en veut pour preuve que, sitôt l'évacuation prononcée, le demandeur n'a engagé des poursuites en recouvrement d'arriérés de loyers qu'à l'encontre de H.X._____ et que ce n'est qu'après le décès de celui-ci que le bailleur s'est retourné contre la défenderesse. Puisque l'intimé avait valablement libéré la recourante de son obligation solidaire, le premier a agi de manière contraire à la bonne foi en introduisant une demande contre la seconde.

La recourante invoque enfin une violation de son droit à la preuve et à la contre-preuve instauré par l' art. 8 CC . Elle soutient qu'elle a offert de prouver dès la première instance que le bailleur avait été informé immédiatement de son départ du logement familial à la mi-novembre 2004. Elle fait ainsi valoir qu'elle a demandé, d'une part, l'audition du fils du demandeur, lequel, ami de longue date de feu H.X._____, était au courant du départ de la défenderesse du domicile conjugal et, d'autre part, du concierge de l'immeuble, qui savait que la recourante avait quitté ledit appartement avec ses enfants à la période considérée.

E. 3.1

Il a été établi que les deux contrats du 26 janvier 1989 stipulaient expressément que la défenderesse et son futur mari, qui ont pris à bail l'appartement du chemin V._____ et un box au sous-sol, déclaraient agir « conjointement et solidairement entre eux ». Les parties contractantes à ces accords ont ainsi fait naître un engagement solidaire des deux locataires envers le bailleur au sens de l' art. 143 al. 1 CO .

Après s'être mariés au cours de l'été 1989, les conjoints H.X._____ et F.X._____ ont informé le bailleur de leur union, lequel leur a fait savoir, le 21 septembre 1989, que les deux baux étaient désormais établis aux noms de H.X._____ et F.X._____, « agissant conjointement et solidairement entre eux ». Les deux engagements solidaires précédemment souscrits ont été de la sorte renouvelés, à nouveau de manière explicite.

E. 3.2

L'arrêt attaqué a constaté en fait (art. 105 al. 1 LTF) que feu H.X._____, qui était demeuré seul dans l'appartement à la suite du départ de son épouse le 20 novembre 2004, n'a pas libéré les choses louées lorsque les baux ont été résiliés pour le 28 février 2005.

Le locataire qui reste dans les lieux loués après l'expiration du bail transgresse une obligation contractuelle (art. 267 al. 1 CO ; ATF 121 III 408 consid. 4c p. 413); par conséquent, le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux,

laquelle correspond en principe au montant du loyer convenu (arrêt 4C.103/2006 du 3 juillet 2006, consid. 4.1, in SJ 2007 I p. 1).

D'après une jurisprudence récente (approuvée par DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 72, note 13), lorsque, comme dans le cas présent, un contrat lie un bailleur et plusieurs colocataires, le colocataire, qui n'a pas restitué la chose après la fin du bail, est considéré comme l'auxiliaire du locataire qui a quitté les locaux, en sorte que le bailleur peut réclamer à ce locataire-ci, en application de l' art. 101 al. 1 CO , une indemnité pour l'occupation illicite des locaux (arrêt 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 4.2, in SJ 2007 I p. 1).

La recourante déclare dans son mémoire de recours ne pas ignorer ce précédent. Mais elle soutient que l'intimé, au moyen d'une remise de dette, l'a libérée de son obligation d'indemniser le bailleur en raison de la violation, par son auxiliaire feu H.X. _____, du devoir de restituer les choses louées au terme des baux conclus.

Ce moyen doit être examiné en premier lieu. En effet, si cette solution devait être retenue, la cause serait liquidée par rejet de l'action du demandeur, sans qu'il faille vérifier d'autres griefs soulevés contre l'arrêt cantonal.

E. 3.3

La remise conventionnelle de dette prévue par l' art. 115 CO constitue un contrat bilatéral, qui n'exige le respect d'aucune forme, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique (arrêt du Tribunal fédéral 4C.437/2006 du 13 mars 2007 consid. 2.3.2, non publié in ATF 133 III 356 ; ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.4). Elle peut donc résulter d'une offre et de son acceptation par des actes concluants ou le silence, considérés selon le principe de la confiance (art. 1 al. 2 et art. 6 CO ; arrêt 4C.437/2006 du 13 mars 2007 déjà cité, ibidem; ATF 110 II 344 consid. 2b). Le juge ne doit toutefois admettre qu'avec la plus grande circonspection l'existence d'une volonté de remettre par actes concluants de la part du créancier (ATF 109 II 327 consid. 2b p. 329 et les références; arrêt 4C.437/2006 du 13 mars 2007 déjà cité, ibidem). En effet, en règle générale, à l'exception de circonstances particulières, nul ne renonce sans contre-prestation à une prétention. La renonciation du créancier à sa créance ne peut être admise que si son attitude, interprétée à la lumière de la théorie de la confiance, révèle une volonté manifeste de renoncer dans le cas particulier définitivement à tout ou partie de la créance; le temps plus ou moins long que le créancier laisse s'écouler avant de procéder au recouvrement de sa créance n'établit pas à lui seul la remise de dette, mais en constitue tout au plus un indice (cf. ATF 110 II 344 consid. 2b; 54 II 197 consid. 2 p. 202).

In casu, l'état de fait déterminant (art. 105 al. 1 LTF) ne donne pas trace d'une volonté déclarée du créancier de remettre ses créances déduites des deux baux conclus le 26 janvier 1989. Et on cherche vainement à partir de quelle attitude du bailleur la recourante aurait pu déduire de bonne foi l'existence d'une offre de remise. Quoi qu'en pense la défenderesse, il importe peu que le demandeur ait d'abord intenté des poursuites en paiement des arriérés de loyers et de charges à l'encontre du seul H.X. _____. Lorsque le créancier a, comme en l'espèce, deux débiteurs solidaires, il est totalement libre, dans les rapports externes, de rechercher le débiteur de son choix pour la totalité ou une partie de la prétention. Cette prérogative découle de la responsabilité des codébiteurs instaurée par l' art. 144 CO . Enfin, une remise de dette ne saurait résulter de l'écoulement du temps, puisque l'intimé, cinq mois seulement après avoir récupéré l'appartement et le box, a déposé une demande en paiement

contre la recourante devant l'autorité de conciliation, puis, après échec de celle-ci, a introduit sans délai action devant le Tribunal des baux et loyers.

C'est donc en parfaite conformité avec le droit fédéral que les magistrats genevois ont retenu qu'à aucun moment le bailleur n'avait consenti à libérer la défenderesse de ses obligations contractuelles.

E. 3.4

Il convient maintenant de se pencher sur le moyen pris de la prétendue nullité de l'acte comminatoire envoyé le 23 novembre 2004 par l'intimé à la recourante à l'adresse du domicile conjugal, alors que celle-ci venait de le quitter définitivement trois jours plus tôt, d'après la défenderesse au su du bailleur, ainsi qu'elle a offert de le prouver par témoins déjà en première instance.

E. 3.4.1

Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et art. 266m in principio CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO). Cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1995, n° 36 ad art. 266m-266n CO). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l' art. 266l al. 2 CO . Si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO).

En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille (HIGI, op. cit., n° 26 ad art. 266m-266n CO ; LACHAT, op. cit., p. 634, ch. 4.7). Le bailleur est réputé toutefois être informé des faits qui ont été portés à la connaissance de ses auxiliaires, dont fait partie le concierge de l'immeuble (LACHAT, op. cit., loc. cit.).

Il résulte du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) que si les époux vivent dorénavant séparément, est suffisant, au regard des prescriptions de forme susmentionnées, l'envoi en particulier de l'avis comminatoire de l' art. 257d CO à chacun des époux à l'adresse qui valait jusqu'alors comme domicile de la famille, cela pour autant que le bailleur n'ait pas connaissance de la nouvelle adresse de l'époux qui a quitté la demeure familiale (HIGI, op. cit., n° 52 ad art. 266m-266n CO ; SVIT-KOMMENTAR, 3e éd., Zurich 2008, n° 22 ad art. 266l-266o CO ; ROGER WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 4e éd. 2007, n° 6 ad art. 266m/266n CO).

E. 3.4.2

En l'occurrence, l'arrêt critiqué n'a pas constaté que l'intimé ait eu connaissance le 23 novembre 2004 - jour où il a notifié séparément à H.X. _____ et F.X. _____, à l'adresse de l'appartement remis à bail, l'avis comminatoire de paiement au sens de l' art. 257d al. 1 CO - de l'adresse où s'était installée quelques jours auparavant la défenderesse avec ses enfants.

Cette notification opérée par le bailleur à l'adresse qu'il pouvait légitimement penser être toujours celle de la famille était donc valable au regard des réquisits de l' art. 266n CO .

Et on ne discerne aucune violation de l' art. 8 CC . La recourante a certes offert l'audition de deux témoins (le fils du demandeur et le concierge de l'immeuble) qui auraient informé le bailleur de son départ du logement familial le 20 novembre 2004. Mais la défenderesse n'a jamais soutenu que ces témoins ayant appris la séparation de son couple ont eu de surcroît immédiatement connaissance de la nouvelle adresse où elle s'est installée et qu'ils en ont fait part au demandeur pendant le très court laps de temps qui s'est écoulé entre le 20 et le 23 novembre 2004. Dans ces conditions, la cour cantonale pouvait se dispenser, sans enfreindre l' art. 8 CC , d'administrer ces moyens de preuve, puisqu'ils portaient sur des faits sans pertinence pour la solution du litige.

E. 4

Il suit de là que le recours, mal fondé, doit être rejeté. Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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