

GE_GERICHTE ACJC/1091/2017 vom 11. September 2017

GE Cour de justice, 2017-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1091_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1091/2017 du 11 septembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1091/2017 del 11 settembre 2017

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales ou les décisions incidentes de première instance, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, les plaidoiries finales écrites de l'appelante concluaient au versement de 73'411 fr. 90, ce qui était entièrement contesté par l'intimé. Le seuil de 10'000 fr. est dès lors largement dépassé, de sorte que la voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al.1 CPC). Le délai est suspendu du 15 juillet au 15 août inclusivement (art. 145 al. 1 let. b CPC).

En l'espèce, le jugement attaqué a été communiqué aux parties par plis du 28 juillet 2016. Déposé au greffe de la Cour le 31 août 2016, l'appel a dès lors été

- 7/13 -

C/9661/2015 déposé en temps utile, étant observé que le délai d'appel est demeuré suspendu jusqu'au 15 août 2016.

L'appel est ainsi recevable pour avoir été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 1.4

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let.a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let.b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, l'intimé a produit en appel une nouvelle pièce, datée du 6 juin 2014, sans expliquer pour quels motifs il aurait été empêché de le faire en temps utile, en première instance. Cette pièce est dès lors irrecevable et doit être écartée du dossier, tout comme le nouvel allégué correspondant.

L'appelante a de son côté produit un arrêt de la Cour de céans daté du 17 octobre 2016, soit postérieur à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, en première instance. Cette pièce est dès lors recevable.

E. 2

L'appelante se plaint d'une mauvaise appréciation des premiers juges au sujet de la période pendant laquelle les loyers et les charges sont demeurés impayés. Elle soutient que ceux-ci ne sont plus versés par la partie locataire depuis le 1er mars 2014, comme elle l'a déjà allégué dans sa requête de conciliation du 12 mai 2015, puis dans ses écritures de première instance. Selon elle, le Tribunal ne pouvait pas déduire des avis comminatoires des 10 juillet 2014 et 11 août 2014 que l'ensemble des loyers et charges antérieurs étaient à jour. Le décompte produit en cours de procédure par l'intimé ne pouvait pas davantage conduire les premiers juges à retenir que les loyers et charges des mois de mars à juillet 2014 avaient été acquittés, puisque le Tribunal l'avait qualifié de confus, dans son jugement rendu dans la procédure en cas clair.

E. 2.1

Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire n'a pas à contenir d'autres indications que celles prévues à l'art. 257d CO. Il doit clairement indiquer au locataire la dette dont le défaut de paiement dans les trente jours est susceptible d'entraîner la résiliation du bail, afin qu'il puisse éviter une résiliation immédiate en payant cette dette déterminée. L'avis n'a en revanche pas à répertorier d'éventuelles autres dettes du locataire envers le bailleur, qui ne font pas l'objet de la sommation. Ainsi, le fait pour le bailleur de ne pas mentionner certains autres loyers impayés ne peut conduire le locataire à considérer, de bonne foi, qu'il est à

- 8/13 -

C/9661/2015 jour dans le paiement des loyers des mois antérieurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5).

E. 2.2

Il découle de ce qui précède que l'intimé ne peut pas déduire du contenu des avis comminatoires des 10 juillet 2014 et 11 août 2014 que l'ensemble des sommes dues à l'appelante pour la période antérieure ont nécessairement été versées. D'une manière générale, la partie bailleuse n'a en effet aucune obligation de mentionner, dans sa mise en demeure, toutes les autres dettes du locataire. C'est dès lors à tort que le Tribunal s'est basé sur le contenu des avis comminatoires précités pour en déduire que les loyers non mentionnés étaient payés.

Quant au décompte produit par l'intimé, il est particulièrement peu clair, comme le Tribunal l'a déjà relevé dans son jugement du 4 mai 2015 rendu dans la procédure sommaire C/5457/2015. Ainsi, durant la période pendant laquelle chacune des parties admet que le loyer et les charges étaient régulièrement payés (soit jusqu'à fin février 2014), ledit décompte comptabilise, pour octobre 2013, deux fois 3'350 fr. dans la colonne "en notre faveur" et trois fois le même montant dans la colonne "en votre faveur", pour novembre 2013 ce même montant est indiqué deux fois dans chaque colonne, pour décembre 2013, une fois 3'350 fr. dans chacune de ces colonnes, pour janvier 2014 une fois ce même montant dans la colonne "en notre faveur" et deux fois dans celle "en votre faveur", et en février 2014 3'350 fr. est mentionné trois fois dans la colonne "en notre faveur" et deux fois dans celle "en votre faveur".

Il s'ajoute à cela que, dans son jugement du 4 mai 2015, rendu dans la cause C/5457/2015, le Tribunal a lui-même constaté que ce même décompte mentionnait, après le 1er mars 2014, plusieurs écritures d'un montant de 3'350 fr. chacune portant soit la mention "loyer", soit la mention "manuelle", en faveur de la bailleresse, ainsi que cinq écritures en faveur des locataires, de 3'350 fr. chacune, ce qui le rendait incompréhensible.

De son côté, l'intimé n'a jamais allégué, en première instance, avoir lui-même versé les loyers et les charges à partir du 1er mars 2014. Au contraire, il a indiqué que sa colocataire G_____ payait les loyers mensuels par le débit de son compte bancaire, lequel était alimenté par les versements de H_____, en tant que gérante. Par la suite, les versements de cette dernière s'étant interrompus, l'intimé a expliqué que les ordres de débit en faveur de l'appelante n'avaient eux-mêmes pas pu être exécutés. L'intimé a également reconnu être dans l'impossibilité de déterminer les montants qui auraient été effectivement payés à la bailleresse, à partir du 1er mars 2014.

Dans ces conditions, il convient de retenir que l'appelante a démontré, autant que l'on pouvait l'attendre d'elle, que le loyer et les charges ne lui ont plus été versés à

- 9/13 -

C/9661/2015 partir du 1er mars 2014 et jusqu'à la fin du bail. Il en est de même des indemnités pour occupation illicite jusqu'à fin décembre 2015. De son côté, l'intimé n'a pas démontré que ces montants avaient été payés, le décompte du 12 mars 2015 étant à cet égard insuffisant, compte tenu de son caractère confus. De plus, il appartenait à l'intimé de produire les quittances ou les ordres de versement des loyers, ce qu'il n'a pas fait.

Ainsi, il y a lieu de retenir que les loyers et les charges ne sont plus versés par les colocataires depuis le 1er mars 2014, contrairement à ce que les premiers juges ont admis.

E. 3

L'intimé soutient dans son appel joint que le Tribunal n'aurait pas dû le condamner à verser des indemnités pour occupation illicite du 1er février 2015 au 31 décembre 2015. Il fait valoir en bref qu'il n'aurait pas été lié par le bail conclu par G_____, au titre de colocataire. Selon lui, dans la mesure où il n'aurait jamais eu l'intention d'occuper personnellement les locaux loués, il ne se serait engagé que dans le cadre d'une reprise cumulative de dettes et non par le biais d'un bail commun. Il se réfère à ce sujet à l'arrêt rendu le 3 juillet 2006 par le Tribunal fédéral et publié à la SJ 2007, pages 1 et suivantes.

E. 3.1

D'une manière générale, un contrat de bail à loyer peut être conclu entre plusieurs personnes. S'il engage plusieurs locataires, le contrat est qualifié de location commune ou colocation. Le contrat commun implique, au sens de l'art. 253 CO, la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. Lorsqu'une personne ne s'engage, au côté du locataire, qu'en tant que débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux, il n'y a pas bail commun, mais reprise cumulative de dettes. Comme il ressort que l'arrêt mentionné par l'intimé, il appartient au locataire qui entend se prévaloir de l'existence d'un contrat de reprise cumulative de dettes de prouver qu'il n'était pas lié par un bail commun et que son engagement contractuel était limité au paiement du loyer et des charges (art. 8 CC).

Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un bail commun ou d'une reprise cumulative de dettes, il convient d'interpréter le contrat de bail selon la volonté commune et réelle des

parties ou, si une telle volonté ne peut pas être établie, selon le principe de la confiance, en recherchant comment les déclarations et les comportements des parties pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances.

Dans un cas où le contrat de bail à loyer comprenait, sous la rubrique "locataire", le nom de deux personnes physiques, ledit contrat portant de surcroît la signature de ces deux personnes, le Tribunal fédéral a considéré, dans l'arrêt précité, que la partie bailleuse avait démontré la qualité de locataires des deux intéressés, qui se

- 10/13 -

C/9661/2015 trouvaient chacun ainsi liés par toutes les obligations du bail (cf. SJ 2007 p. 1 et suivantes).

E. 3.2

En l'espèce, l'avenant daté du 23 juillet 2012 et signé par l'intimé indique que le bail à loyer du 15 septembre 1999 se poursuit désormais aux noms de G_____, de F_____ et de B_____, étant précisé que les intéressés sont solidairement responsables du respect des obligations du bail à loyer initial, dont toutes les autres clauses demeurent inchangées. Comme l'ont retenu les premiers juges, l'intimé était à cette époque à tout le moins administrateur de la société G_____ et occupait dès lors au moins indirectement les locaux loués, par le biais de cette société, à l'instar de F_____. En produisant le bail de septembre 1999 et l'avenant susmentionné, l'appelante a par conséquent démontré la qualité de colocataire de l'intimé, qui se trouvait ainsi lié par toutes les obligations du bail. S'il entendait contester cette qualité, il appartenait à celui-ci de prouver que la volonté réelle et commune des parties, lors de la signature de l'avenant, consistait uniquement en une reprise cumulative de dettes de loyers et des frais accessoires par lui-même. Or, l'intimé n'a apporté aucun élément permettant de retenir que son engagement aux côtés de G_____ et de F_____ était limité à seulement certains aspects de la relation de bail. Au contraire, le courrier non daté que F_____ et lui-même ont adressé à l'appelante, demandant que l'intéressé soit intégré au bail démontre la volonté de ce dernier d'assumer tous les droits et obligations d'un colocataire à part entière.

Il s'ajoute à cela que, dans le cadre de la procédure parallèle opposant les mêmes parties, un premier congé a été déclaré nul pour n'avoir été adressé qu'à G_____ et F_____, suivant en cela l'argumentaire de l'intimé. Sous cet angle, il apparaît comme contraire à la bonne foi de soutenir, dans une première procédure, que le bail liait trois colocataires, y compris l'intimé, puis de faire valoir dans une procédure subséquente que celui-ci ne serait engagé que dans une reprise cumulative de dettes. Ce point a d'ailleurs déjà été pris en considération par les premiers juges.

Il découle de ce qui précède qu'en application de la jurisprudence fédérale citée par l'intimé, ce dernier est bien lié à l'appelante par un bail commun, conclu en tant que colocataire. Même si aucune faute contractuelle ne peut lui être reprochée, l'intimé peut ainsi se voir réclamer une indemnité pour l'occupation illicite des locaux, même après la fin du bail.

E. 4

L'appel principal est en conséquence admis dans son principe, et l'appel joint rejeté.

Il en découle que le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué est réformé en ce sens que l'intimé sera condamné à verser à l'appelante principale la somme de 73'700 fr.

correspondant à 22 mensualités à 3'350 fr. dont à déduire 1'602 fr. 70

- 11/13 -

C/9661/2015 figurant dans le décompte du 14 décembre 2015, invoqué par l'appelante, comme montant en faveur du locataire.

En revanche, l'intimé ne sera pas condamné au paiement des "factures" mentionnées dans ce même décompte dont il n'est pas possible d'établir la cause, comme l'a admis le Tribunal dans le jugement attaqué.

Le chiffre 2 du dispositif sera quant à lui confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22, al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/13 -

C/9661/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 31 août 2016 par A_____ et l'appel joint interjeté le 3 octobre 2016 par B_____ contre le jugement JTBL/687/2016 rendu le 27 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9661/2015-6-OOD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 72'097 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2015. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur D_____ MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 13/13 -

C/9661/2015 Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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