

GE_GERICHTE ACJC/1498/2023 vom 13. November 2023

GE Cour de justice, 2023-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1498_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/1498/2023 du 13 novembre 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/1498/2023 del 13 novembre 2023

Erwägungen

E. 1.1

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

En l'espèce, la demande en paiement porte sur un montant supérieur à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante invoque une violation de l'art. 56 CPC. Le Tribunal aurait fondé son jugement sur une prémisse erronée, à savoir que la succession de E_____ ne serait pas partagée. Les allégations de l'intimé à cet égard étaient incomplètes dans la mesure où il n'avait pas indiqué au Tribunal si la succession de son père avait été partagée, de sorte que le Tribunal devait l'interpeller à cet égard, étant relevé qu'il était le seul à le savoir.

E. 2.1

Selon l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter.

- 5/9 -

C/20638/2021 Le devoir d'interpellation du juge constitue une atténuation de la maxime des débats, selon laquelle les parties doivent en principe alléguer les faits constituant le cadre du procès. Le but de l'art. 56 CPC est ainsi d'éviter qu'une partie ne soit déchu de ses droits parce que ses allégués de fait et ses offres de preuves sont affectés de défauts manifestes (arrêts du Tribunal fédéral 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.1 non publié de l'ATF 142 III 102; arrêts du Tribunal fédéral 5A_921/2014 du 11 mars 2015 consid. 3.4.2,

4A_78/2014 / 4A_80/2014 du 23 septembre 2014 consid. 3.3.3). De jurisprudence constante, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (arrêt précités du Tribunal fédéral 4A_375/2015 consid. 7.1, non publié in ATF 142 III 102; 5A_921/2014 consid. 3.4.2, 4A_78/2014-4A_80/2014 consid. 3.3.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.3, 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2, 5A_115/2012 du 20 avril 2012 consid. 4.5.2). L'intervention du juge ne doit pas non plus avantager unilatéralement une partie et aboutir à une violation du principe de l'égalité des armes (arrêt précité 4A_375/2015 consid. 7.1, non publié in ATF 142 III 102; arrêts précités 4A_78/2014-4A_80/2014 consid. 3.3.3, 4A_444/2013 consid. 6.3.3). L'interpellation est limitée par le cadre du procès; le juge ne doit ainsi pas rendre les parties attentives à des faits qu'elles n'ont pas pris en considération, ni les aider à mieux présenter leur cause, ni leur suggérer des arguments pertinents (ATF 142 III 462 consid. 4.3).

E. 2.2

En l'espèce, les faits soumis par l'appelante, qui étaient muets sur la question de la succession de E_____, ne peuvent être qualifiés de manifestement incomplets. Il appartenait à l'appelante d'exposer les éléments fondant son droit à réclamer à l'intimé les montants mentionnés et d'indiquer, le cas échéant, qu'elle ne disposait pas des renseignements nécessaires concernant l'état de la succession. En l'absence d'indication contraire de l'appelante ou de l'intimé à cet égard, le Tribunal pouvait considérer, sans devoir interpellé l'intimé, que la succession n'était pas partagée. Il n'appartenait par ailleurs pas à l'intimé de se déterminer à cet égard, en l'absence d'allégué dans la demande. Au vu de ce qui précède, le Tribunal n'a pas violé l'art. 56 CPC en n'interpellant pas les parties sur la question du partage de la succession.

E. 3

L'appelante invoque une violation de l'art. 603 al. 1 CC. Elle soutient que les héritiers seraient tenus solidairement des dettes de la succession, soit celles du défunt, mais également celles de la succession.

E. 3.1.1

Selon l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1); ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses

- 6/9 -

C/20638/2021 dettes, sous réserve des exceptions prévues par la loi (al. 2). Les héritiers deviennent donc titulaires de tous les actifs et passifs du défunt. Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur; le décès du locataire n'est pas une cause d'extinction du bail (MONTINI/WAHLEN, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 1 ad art. 266i CO).

E. 3.1.2

L'art. 602 CC dispose que s'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (al. 1); les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sauf les droits de

représentation et d'administration réservés par le contrat ou la loi. Le principe de la communauté ne s'applique pas au passif de la succession. Pour éviter que les créanciers du de cuius ne soient contraints de procéder contre une pluralité d'héritiers, avec tous les risques que cela comporte, le législateur a ainsi institué, à l'art. 603 al. 1 CC, le principe de la solidarité (SPAHR, Commentaire romand, CC II, 2016, n. 1 ad art. 603 CC). La responsabilité solidaire des héritiers s'étend aux dettes du défunt, mais également aux dettes de la succession (SPAHR, op. cit, n. 17 ad art. 603 CC; ATF 93 II 11, 13, JdT 1967 I 542, 544), et pas seulement à concurrence de la part de chaque héritier (TUOR/SCHNYDER/JUNGO, Das schweizerische Zivilgesetzbuch, 15ème éd., 2023, § 82, n. 12, p. 1006). Sont notamment des dettes du défunt les engagements contractés par le de cuius ou les dettes hypothécaires (SPAHR, op. cit, n. 7 ad art. 603 CC). Les héritiers assument les obligations du locataire décédé, dont ils répondent solidairement (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, n. 4.1 p. 934). La responsabilité solidaire des héritiers est soumise aux règles des art. 143 ss CO. Lorsque plusieurs débiteurs sont tenus personnellement d'une dette, ils sont considérés comme des débiteurs solidaires passifs. Ils répondent ainsi chacun pour l'entier de la dette (cf. art. 143 al. 1 CO). En conséquence, le créancier peut, à son choix, exiger de tous, ou de l'un d'eux seulement, l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation (art. 144 al. 1 CO). La règle du libre choix du codébiteur recherché tend précisément à protéger le créancier contre le risque de l'insolvabilité de l'un des codébiteurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2009 du 18 novembre 2009 consid. 2.4).

E. 3.1.3

Dans l'action intentée par le bailleur sur la base du contrat de bail à loyer, la qualité pour défendre appartient au locataire obligé selon l'art. 253 CO. En cas de bail commun conclu par plusieurs locataires pour l'usage de la même chose louée, la qualité pour défendre appartient à chacun d'eux et tous sont en principe débiteurs du loyer et des dommages-intérêts à acquitter, le cas échéant, par suite

- 7/9 -

C/20638/2021 d'une restitution tardive de la chose. Ainsi, le bailleur peut assigner un seul des locataires pour lui réclamer l'intégralité du loyer ou des indemnités pour occupation illicites des locaux (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_12/2012 du 10 juillet 2012, consid. 2; 4C.103/2006 du 3 juillet 2006, consid. 4, SJ 2007 I 1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2ème éd., 2019, n. 7.6, p. 91, n. 6.5 p. 637; BOHNET/DIETSCHY/MARTENET, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 28 ad art. 253 CO).

E. 3.2

En l'espèce, les héritiers de E _____, à savoir, son épouse et ses fils, dont l'intimé, ont pris la place du précité dans la relation contractuelle avec l'appelante à la suite de son décès, étant relevé qu'il n'a pas été allégué que les héritiers auraient résilié le bail, comme l'art. 266i CO le leur permettait. En outre, comme indiqué supra, en l'absence d'allégation ou d'élément permettant de retenir le contraire, rien ne permet de retenir que la succession aurait été partagée. Dans ces circonstances, les héritiers de E _____ forment une communauté héréditaire, comme l'a retenu le Tribunal. En revanche, ce dernier ne peut être suivi lorsqu'il considère que l'ensemble des héritiers aurait dû être assigné en paiement. En effet, en ce qui concerne notamment les dettes découlant du contrat de bail, le bailleur peut s'adresser à un seul des colocataires pour lui réclamer le paiement de l'intégralité des loyers

ou indemnités pour occupation illicite, compte tenu de ce que le principe de la solidarité s'applique aux passifs. Dans la mesure où les héritiers ont pris la place du de cujus dans le rapport contractuel, le simple fait que l'intimé n'habitait pas l'appartement, où logeait uniquement son frère, n'est pas déterminant. Le fait que la résiliation du bail n'aurait été adressée qu'à F_____ n'est pas davantage déterminant dans la mesure où si, pour ce motif, la résiliation n'était pas valable, le bail serait resté en vigueur, ce qui n'aurait pas pour effet de libérer l'intimé de ses obligations. Au vu de ce qui précède, l'appel est fondé en ce sens que l'appelante pouvait réclamer au seul intimé le paiement de l'intégralité des loyers, respectivement, le cas échéant, des indemnités pour occupation illicite, en vertu des règles sur la solidarité. Le jugement attaqué sera dès lors annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les prétentions formulées par l'appelante.

E. 4

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). * * * * *

- 8/9 -

C/20638/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mai 2023 par A_____ SA contre le jugement JTBL/200/2023 rendu le 17 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20638/2021. Au fond : Annule ce jugement et, cela fait, renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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.

- 9/9 -

C/20638/2021 Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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