

GE_GERICHTE ACJC/1637/2011 vom 16. Dezember 2011

GE Cour de justice, 2011-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1637_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1637/2011 du 16 décembre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/1637/2011 del 16 dicembre 2011

Regeste

Résumé: 1. La juridiction des baux et loyers n'est pas compétente pour connaître des litiges entre colocataires (consid. 2.1). 2. La clef de répartition conventionnelle dérogeant au régime légal de l'art. 148 al. 1 CO peut résulter de la nature des liens qui unissent les codébiteurs et de la cause pour laquelle ils ont souscrit un engagement solidaire; une convention spéciale n'est pas nécessaire et peut venir à chef par actes concluant : le colocataire qui empêche l'accès de l'appartement à l'autre colocataire et qui paye seul le loyer au bailleur pendant une année sans demander aucune participation à l'autre colocataire, accepte tacitement de prendre en charge dans les rapports internes la totalité du loyer (consid. 2.2 et 2.3). 3. Les principes précités s'appliquent à l'art. 537 al. 1 CO (consid. 2.3).

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. Comme il s'agit en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 1.2

Déterminée par les conclusions prises en première instance, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). Celui-ci a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Pour le surplus, dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Elle ne reviendra donc pas sur la question de la compétence matérielle de la juridiction ordinaire, ni sur celle - rejetée par le premier juge - de la suspension de la procédure.

E. 2

Avant de trancher le présent litige, il convient de rappeler les principes juridiques applicables.

E. 2.1

Lorsque, comme en l'espèce, deux locataires s'engagent conjointement et solidairement vis-à-vis du bailleur, ils s'obligent de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout (art. 143 al. 1 CO). Le bailleur peut alors, à son choix, exiger de l'un des débiteurs l'exécution intégrale de l'obligation (art. 144 al. 1 CO; LACHAT, Le bail à loyer,

Lausanne 2008, p. 72). Dans ce cas de figure, le débiteur dont le paiement a éteint la dette en totalité ou en partie libère les autres jusqu'à concurrence de la portion éteinte (art. 147 al. 1 CO). Il s'agit du règlement de ce qu'il est convenu d'appeler les rapports externes (TERCIER, Le droit des obligations, 4ème édition 2009, n. 1623 ss). En l'espèce, l'appelant a entièrement payé les loyers des mois de septembre 2008 à septembre 2009. De cette manière, il a entièrement éteint la dette de l'intimée envers le bailleur en paiement de ces loyers. Pour ce motif, la compétence de la juridiction des baux et loyers n'est plus concernée par le présent litige qui met uniquement en cause deux locataires entre eux pour les éventuels actions récursoires que l'appelant fait valoir envers l'intimée.

- 5/8 -

C/24343/2010

E. 2.2

L'art. 148 CO règle le rapport entre les codébiteurs (rapports internes : TERCIER, op. cit., n. 1633 ss). Il pose comme principe que chacun des débiteurs solidaires doit prendre à sa charge une part égale du paiement fait au créancier, à moins que le contraire ne résulte de leurs obligations (al. 1). Les débiteurs peuvent ainsi déroger conventionnellement à la répartition égale (par tête) prévue par la loi. La clef de répartition conventionnelle peut résulter de la nature des liens qui unissent les codébiteurs et de la cause pour laquelle ils ont souscrit un engagement solidaire : une convention spéciale n'est pas nécessaire (ROMY, Commentaire romand, n. 3 ad art. 148 CO). L'action récursoire de l'appelant contre l'intimée à raison de la moitié du loyer de septembre 2008 est conforme à la clef de répartition légale. Elle n'est pas remise en cause par l'intimée devant la Cour. Le jugement peut ainsi être confirmé sur ce point. S'agissant des 12 mois suivants (octobre 2008 à septembre 2009), le premier juge a retenu que l'appelant, en changeant immédiatement les serrures de la porte d'entrée, en conservant la jouissance exclusive de l'appartement dès le 1er octobre 2008, en payant seul le loyer et en refusant d'entreprendre toute démarche, sollicitée par l'intimée, en vue de résilier le bail ou de lui permettre de s'en départir, a choisi d'être seul tenu - dans les rapports internes avec l'intimée - de supporter l'intégralité du loyer.

E. 2.3

L'appelant conteste certes avoir choisi de demeurer seul dans l'appartement et d'en acquitter seul les loyers. Il ressort toutefois de la procédure - et l'appelant l'admet - qu'il a changé les cylindres de la porte d'entrée de l'appartement dès le mois d'octobre 2008. Il est en outre constant qu'il s'est acquitté seul - plus ou moins régulièrement - des loyers d'octobre 2008 à septembre 2009 auprès de la bailleuse. Il n'allègue pas à ce propos avoir - avant le 7 octobre 2009 - recherché l'intimée en paiement de ces loyers. Dans leurs rapports internes, les parties n'ont pas expressément conclu de convention spéciale dérogeant à la règle légale de la répartition par tête. Peu importe. Les parties ont en effet convenu, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO; TERCIER, op. cit., n. 192), que l'appelant devait supporter seul et entièrement - dans leurs rapports internes - le paiement des loyers d'octobre 2008 à septembre 2009. Cette conclusion repose sur les éléments suivants : dès que l'intimée a quitté l'appartement, l'appelant s'en est approprié l'usage exclusif, allant jusqu'à empêcher physiquement l'accès à l'intimée en changeant les cylindres de la porte d'entrée; il a payé pendant une année entière le loyer sans réclamer aucune participation à ce titre à l'intimée. Dans ces conditions, notamment en raison de l'écoulement du temps, l'appelant a implicitement proposé à l'intimée de supporter seul et entièrement le paiement du loyer.

L'intimée a, pour sa part, accepté cette proposition en renonçant à occuper elle-même les lieux.

- 6/8 -

C/24343/2010 L'appelant invoque encore les dispositions relatives à la société simple, en particulier l'art. 537 CO, pour affirmer qu'une répartition par tête s'appliquerait également pour la période d'octobre 2008 à septembre 2009. Ces dispositions ne lui sont cependant d'aucune utilité : l'art. 533 al. 1 CO - relatif à la répartition des bénéfices et des pertes de la société - est de nature dispositive; à l'instar de l'art. 148 al. 1 CO, il permet aux associés de prévoir une répartition différente de celle prévue dans la loi, répartition alors applicable aux éventuels remboursements entre associés (art. 537 al. 1 CO; CHAIX, Commentaire romand, n. 4 ad art. 537). Dans le cadre de la liberté contractuelle inhérente à la société simple, les parties ont ainsi - pour les mêmes motifs que précédemment - prévu une répartition différente de celle de la loi et mettant à charge de l'appelant - dans les rapports internes entre associés - le paiement entier des loyers d'octobre 2008 à septembre 2009.

E. 2.4

Par conséquent, il convient de confirmer le jugement entrepris en tant qu'il a entièrement rejeté les prétentions récursoires de l'appelant contre l'intimée pour les mois d'octobre 2008 à septembre 2009. Il doit également être confirmé en tant qu'il a appliqué une répartition par tête entre les deux parties s'agissant du loyer de septembre 2008.

E. 3

L'intimée a joint à sa réponse à l'appel une demande de sûretés. Toutefois, en répondant à l'appel, elle a déjà entièrement exposé tous les frais susceptibles de justifier des dépens. La question de savoir si, dans ces circonstances, elle a encore un intérêt à agir est donc douteuse (dans ce sens : ATF 118 II 87 consid. 2; plus récemment : ATF 132 I 134 consid. 2.2; CPC-TAPPY, n. 15 ad art. 99). Cette question peut cependant demeurer indécise, dans la mesure où l'appel est de toute manière entièrement rejeté. Il appartiendra en définitive à l'intimée d'entreprendre des poursuites ordinaires pour le paiement des frais qu'elle a déjà engagés pour la procédure d'appel. A ce sujet, il lui sera loisible d'invoquer la compensation partielle avec le montant de 1'190 fr. 50 qu'elle doit à l'appelant en rapport avec le mois de septembre 2008.

E. 4

L'appelant, qui succombe entièrement en appel, sera condamné aux frais d'appel, ceux-ci étant fixés à 2'000 fr., ainsi qu'aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 2'000 fr. (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 20 et 21 LaCC; art. 85 al. 1 et 90 Règlement fixant le tarif des frais en matière civile). L'appelant, au bénéfice de l'assistance juridique, n'est pas dispensé du versement des dépens à sa partie adverse (art. 118 al. 3 et 122 al. 1 let. d CPC).

* * * * *

- 7/8 -

C/24343/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTPI/7711/2011 rendu le 11 mai 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24343/2010- 3. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'000 fr. Les met à la charge de X_____ et dit qu'ils sont provisoirement supportés par l'Etat. Condamne X_____ à verser à Y_____ 2'000 fr. à

titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur François CHAIX, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Carmen FRAGA, greffière.

Le président : François CHAIX

La greffière : Carmen FRAGA

- 8/8 -

C/24343/2010 Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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