

## **GE\_GERICHTE ACJC/863/2020 vom 22. Juni 2020**

GE Cour de justice, 2020-06-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_863\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_863_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/863/2020 du 22 juin 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/863/2020 del 22 giugno 2020

### **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, l'appelante a conclu devant le Tribunal de ce que le montant de 14'400 fr., objet du commandement de payer, poursuite no 1\_\_\_\_\_, n'était pas dû, alors que l'intimée a conclu à ce que ce commandement de payer suive sa voie.

La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. (14'400 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

L'appel étant déclaré recevable, le recours portant sur le même objet sera déclaré irrecevable.

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in :

- 7/12 -

C/24382/2018 Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 2**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits en ne retenant pas l'absence de légitimation active de la bailleuse à agir en mainlevée de l'opposition du commandement de payer, du fait que l'acte de donation indique un appartement de 2 pièces portant le no 5.02, alors que le contrat de bail à loyer et l'avis de fixation du loyer initial mentionnent un appartement de 2,5 pièces.

### **E. 2.1**

La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). La légitimation active se réfère à la titularité du droit matériel invoqué dans le cadre du procès, tandis que la légitimation passive se rapporte à l'obligation correspondante. L'une comme l'autre s'examinent au regard du droit matériel (JEANDIN/PEYROT, Précis de procédure civile, 2015, n. 181 p. 66). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

La première partie au contrat du bail est le bailleur. Il n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée. Parfois, il est lui-même locataire (contrat de sous-location) ou bien il dispose de la chose louée en vertu d'un droit réel limité (usufruit, droit de superficie) (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 54).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'acte de donation porte sur un seul appartement. Par conséquent, même s'il existe une différence d'une demi pièce entre l'appartement mentionné dans cet acte et celui indiqué sur le contrat de bail à loyer et l'avis de fixation du loyer initial, il ne fait aucun doute que tous ces documents se réfèrent bien au même appartement.

En outre, la totalité des actions de la SOCIETE G\_\_\_\_\_ SA, propriétaire de l'appartement en question, appartient à l'intimée. Selon la doctrine précitée, le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée. Le contrat de bail à loyer ayant été conclu entre les locataires et D\_\_\_\_\_, cette dernière est la bailleuse dans cette relation contractuelle. Elle possède donc la légitimation active à agir en mainlevée de l'opposition au commandement payé en question.

La Cour relèvera encore que la question du droit de louer l'appartement concerné et ses conséquences relève des rapports internes entre la bailleuse et la société immobilière.

Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelante sera rejeté.

- 8/12 -

C/24382/2018

### **E. 3**

L'appelante fait grief au premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et violé l'art. 44 al. 1 CO par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO, dans la mesure où l'intimée ne lui avait pas communiqué les documents requis par l'HOSPICE GENERAL, ni ne les avait transmis à ce dernier.

### **E. 3.1**

Le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable, ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur (art. 44 al. 1 CO).

A teneur de l'art. 99 al. 3 CO, les règles relatives à la responsabilité dérivant d'actes illicites s'appliquent par analogie aux effets de la faute contractuelle.

Ce renvoi est à interpréter pour chaque disposition du chapitre II, «Des obligations résultant d'acte illicite», au regard de l'intention mal exprimée du législateur, qui était de permettre l'application mutatis mutandis des règles, plus détaillées, de la responsabilité extra-contractuelle, à la responsabilité pour violation d'une obligation préexistante (THEVENOZ, CR CO I, art. 99 CO no 13).

L'art. 44 al. 1 CO s'applique à la responsabilité pour violation d'une obligation. En particulier, le créancier se voit imputer sa faute concomitante ainsi que la faute ou le fait de son auxiliaire (CO 101) qui a contribué au dommage ou à son aggravation. Le créancier doit prendre les mesures raisonnables pour limiter son dommage (THEVENOZ, op. cit., art. 99 CO no 17).

### **E. 3.2**

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, la procédure a permis d'établir que, par courriel du 14 décembre 2016, l'intimée avait communiqué à l'HOSPICE GENERAL la copie des actes de propriété de l'appartement concerné, ce dont l'appelante avait été informée par un courriel du même jour. A cet égard, il importe peu que l'intimée ne soit pas propriétaire du bien en cause, dès lors qu'il a été retenu ci-avant qu'elle est bailleuse, et partant partie au contrat de bail en cause. L'HOSPICE GENERAL a d'ailleurs accusé la réception du courriel de l'intimée le même jour.

L'intimée s'est également personnellement rendue à l'adresse du Centre d'action sociale au I\_\_\_\_\_ [GE] pour remettre les mêmes documents que ceux envoyés électroniquement à l'HOSPICE GENERAL, éléments corroborés par l'échange de SMS entre les parties.

En tout état, l'intimée n'avait pas l'obligation de, ni ne s'était engagée à communiquer les documents susmentionnés à l'HOSPICE GENERAL.

Par conséquent, aucun reproche ne peut être fait à l'encontre de l'intimée, de sorte que le grief de l'appelante sera rejeté.

- 9/12 -

C/24382/2018

### **E. 4**

L'appelante reproche au premier juge d'avoir violé l'art. 44 al. 2 CO, du fait qu'elle n'était pas responsable du non-paiement du loyer et des indemnités pour occupation illicite et de la non-restitution des locaux, ayant quitté ceux-ci le 19 décembre 2016, et qu'un paiement du montant requis la placerait dans une situation de gêne difficilement soutenable.

#### **E. 4.1**

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage

local contraires (art. 257c CO). En cas d'occupation illicite, l'indemnité due équivaut en règle générale au montant du loyer (ATF 131 III 257 consid. 2; LACHAT, op. cit., p. 322, p. 1053).

A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO). Tout retard dans l'exécution de cette obligation nécessitant l'intervention de tiers pour procéder à l'évacuation du locataire entraîne sa responsabilité pour le préjudice ainsi causé sur la base des règles sur la demeure (art. 103 al. 1 CO).

Si le locataire ne restitue pas la chose louée et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il doit payer au bailleur une indemnité pour occupation des locaux (ACJC/1022/2019 du 8 juillet 2019 consid. 4.4).

#### **E. 4.1.1**

Lorsque deux ou plusieurs personnes signent un contrat de bail en s'engageant conjointement et solidairement, la solidarité n'est pas limitée au paiement du loyer et au cas de la solidarité passive. L'engagement solidaire se rapporte à l'ensemble de la relation contractuelle. Le contrat de bail étant un contrat bilatéral parfait, les colocataires sont aussi créanciers solidaires du bailleur. En outre, le rapport de solidarité ne se limite pas aux seules créances et dettes pécuniaires mais s'étend à l'ensemble des droits et obligations que le contrat et la loi confèrent aux cocontractants, qu'il s'agisse des obligations principales ou contractuelles ou de droits formateurs, exceptions et objections (ROMY, Commentaire romand CO I, 2003, n. 1 ad art. 145 CO).

On entend par logement de la famille l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux époux, le foyer où se déroule la vie familiale commune (ATF 118 II 489 consid. 2). Il est généralement admis que la protection légale débute dès le moment où la famille a emménagé, la simple intention de fonder un logement familial sans signes extérieurs ne suffisant pas (arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2006 du 23 mars 2007 consid. 4.3.2).

Il faut que les deux conjoints utilisent le logement de façon durable et reconnaissable pour les tiers comme centre de la vie conjugale (MICHELI et alii, Le nouveau droit du divorce, 1999, n. 606 p. 131).

- 10/12 -

C/24382/2018

#### **E. 4.1.2**

A teneur de l'art. 44 al. 2 CO, lorsque le préjudice n'a été causé ni intentionnellement ni par l'effet d'une grave négligence ou imprudence, et que sa réparation exposerait le débiteur à la gêne, le juge peut équitablement réduire les dommages-intérêts.

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelante est redevable du loyer jusqu'à l'expiration du bail et, dans la mesure où les locaux n'ont pas été restitués à l'échéance du bail, des indemnités pour occupation illicite des locaux jusqu'à leur restitution.

L'appelante ayant échoué à démontrer que le paiement du montant requis par l'intimée la placerait dans une situation de gêne, les montants arrêtés par les premiers juges sont dus en totalité. En effet, l'appelante n'a produit aucun document, ni allégué aucun fait à ce sujet, de sorte que son grief sera rejeté.

## **E. 5**

Dans une conclusion subsidiaire visant le renvoi de la cause au Tribunal, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit à la preuve, en refusant d'entendre F\_\_\_\_\_ au sujet de la réception ou non des documents de l'intimée par l'HOSPICE GENERAL, pour quelles raisons ce dernier n'avait pas versé les prestations et jusqu'à quand H\_\_\_\_\_ avait occupé l'appartement concerné.

### **E. 5.1**

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et références citées).

### **E. 5.2**

En l'espèce, l'audition de F\_\_\_\_\_ n'est pas de nature à influencer sur le sort de la cause, son audition n'étant pas susceptible de confirmer des éléments qui ne figurent pas déjà dans la procédure.

- 11/12 -

C/24382/2018

Quand bien même l'appelante a quitté le logement litigieux le 19 décembre 2016, elle est restée débitrice du loyer jusqu'à l'expiration du bail à loyer, respectivement des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux. Dès lors, l'argumentation de l'appelante au sujet des art. 266g et 266m CO ne lui est d'aucun secours.

En outre, l'intimée a établi avoir communiqué les documents utiles à l'HOSPICE GENERAL.

Comme l'ont retenu les premiers juges, l'HOSPICE GENERAL n'était pas partie au contrat entre les parties. De plus, il n'allait pas payer le logement pour le compte de A\_\_\_\_\_, alors qu'elle l'avait quitté le 19 décembre 2016.

Le grief de l'appelante sera donc rejeté et le jugement sera confirmé dans son intégralité.

## **E. 6**

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139

III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/24382/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 septembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/683/2019 rendu le 2 juillet 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24382/2018. Déclare irrecevable le recours interjeté le 9 septembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre ce même jugement. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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