

# **GE\_GERICHTE C/18907/2003 vom 6. Februar 2006**

GE Cour de justice, 2006-02-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_18907\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18907_2003)

FR: GE\_GERICHTE C/18907/2003 du 6 février 2006

IT: GE\_GERICHTE C/18907/2003 del 6 febbraio 2006

## **Regeste**

CO.143; CO.267

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les jugements du Tribunal des baux et loyers peuvent faire l'objet d'un appel dans un délai de trente jours dès leur notification (art. 443 al. 1 LPC). Compte tenu de la suspension des délais imposée entre le septième jour avant Pâques et le septième jour après Pâques, inclusivement (art. 30 al. 1 let. a LPC), l'appel, déposé le 2 mai 2005 contre le jugement notifié par plis recommandés du 18 mars 2005, est recevable (art. 443 et 444 LPC).

### **E. 2**

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291; n. 2 ad art. 445).

### **E. 3**

L'appelante conteste le raisonnement des premiers juges selon lequel les indemnités pour occupation illicite des locaux ne seraient pas dues par celui des colocataires qui aurait déjà libéré l'objet loué. Elle se réfère à la jurisprudence, pour en déduire que C \_\_\_\_\_ devrait être considéré comme le débiteur solidaire de D \_\_\_\_\_, y compris après la fin du bail. Le fait que le contrat signé par les parties ne mentionne pas d'engagement solidaire entre les colocataires serait sans pertinence, dès lors notamment que l'intimé aurait précisé, en cours de procédure, avoir accepté d'être « garant et sur le bail ». A ce titre, elle réclame à C \_\_\_\_\_ un total de 52'674 fr. 30 (21'900 fr. + 30'774 fr. 30), correspondant à la période du 1er février 2003 au 15 avril 2004. Elle persiste par ailleurs à réclamer le paiement du loyer du mois de janvier 2003.

#### **E. 3.1**

Le Tribunal des baux et loyers a considéré en l'occurrence que le seul fait que plusieurs locataires soient parties à un même contrat suffisait pour les tenir pour solidairement responsables des obligations qui en découlent. Il en découlait, selon les premiers juges, que l'intimé se serait engagé solidairement avec D \_\_\_\_\_. Dans le cadre d'une relation contractuelle, il y a solidarité passive, au sens de l'article 143 CO, lorsque plusieurs débiteurs déclarent s'obliger de manière à ce qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit

tenu pour le tout. La solidarité passive naît tout d'abord par une déclaration expresse des parties; c'est le cas, par exemple, lorsque celles-ci utilisent le terme « solidaire » (ATF 111 II 284 consid. 2 p. 287). Mais un engagement solidaire peut aussi se former tacitement et résulter des circonstances ainsi que du contexte du contrat. Cependant, à défaut de convention contraire ou de disposition légale spécifique, il faut admettre que chaque débiteur ne s'est engagé que pour une partie de la dette envers le créancier (cf. art. 143 al. 2 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine, le seul fait de conclure un contrat à plusieurs ne suffit pas en soi à faire naître des obligations solidaires entre les intéressés (ATF 116 II 707 consid. 3 et les références). Un engagement solidaire ne peut être retenu, à défaut de déclaration expresse, qu'en présence d'un comportement univoque, qui ne suscite raisonnablement aucun doute, tel qu'il résulte des circonstances ou du contexte du contrat interprété conformément au principe de la confiance. L'existence d'une solidarité passive a par exemple été reconnue entre deux personnes qui avaient formulé une offre collective dans une vente aux enchères, bien qu'elles n'aient pas été liées par un rapport de société simple (ATF 47 III 213 consid. 2). Dans le cas d'une reprise cumulative de dette, le Tribunal fédéral a également admis que l'engagement solidaire pouvait n'être que partiel, de sorte que la solidarité ne porte que sur une partie de l'obligation (ATF 106 II 250, consid. 3; ROMY, Commentaire romand, n. 7 ad art. 143 CO). Selon l'article 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette règle s'applique à toute prétention fondée sur le droit fédéral (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 125 III 78 consid. 3b p. 79; ATF 124 III 134 consid. 2b/bb p. 143; 123 III 35 consid. 2d). Elle répartit le fardeau de la preuve (ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223) et détermine ainsi la partie qui doit assumer les conséquences d'une absence de preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 126 III 189 consid. 2b; 125 III 78 consid. 3b p. 79). L'article 8 CC confère le droit à la preuve (ATF 114 II 289 consid. 2a p. 290/291; 122 III 219 consid. 3c p. 223) et à la contre-preuve (ATF 115 II 305 ; 126 III 315 consid. 4a p. 317; 120 II 393 consid. 4b p. 397), mais ne dicte pas au juge comment il doit former sa conviction (ATF 127 III 519 consid. 2b p. 522; 122 III 219 consid. 3c p. 223; 119 III 60 consid. 2c p. 63; 118 II 365 consid. 1). Les facilités de la procédure inquisitoriale sociale, imposée par l'article 274d alinéa 3 CO, ne viennent pas modifier ces principes, et en particulier pas la règle de répartition du fardeau de la preuve prescrite par l'article 8 CC.

### **E. 3.2**

En l'espèce, la bailleuse a engagé successivement plusieurs actions en paiement contre l'intimé, en se prévalant du rapport de solidarité qui existerait, selon elle, entre ses deux cocontractants. Elle reconnaît que le contrat signé entre les parties ne comporte pas le terme « solidaire », ou une expression équivalente, mais considère que la solidarité entre l'intimé et D\_\_\_\_\_ serait née du fait que leurs deux noms apparaissent dans la rubrique « locataire » dudit contrat, qu'ils ont tous les deux signé. Cette situation serait confirmée, selon elle, par les déclarations de C\_\_\_\_\_ en cours de procédure, qui a indiqué avoir accepté d'être garant et sur le bail à loyer (courrier du 18 janvier 2004 adressé au tribunal). De son côté, l'intimé fait valoir en bref qu'il n'a jamais occupé les locaux loués, et qu'il n'a signé le bail qu'en qualité de « garant » (mémoire réponse du 8 novembre 2004, p. 3, ch. 22, et p. 5, ch. 6; mémoire de réponse à l'appel du 8 juin 2005, p. 2, ad ch. 2). L'appelante ne s'exprime pas clairement sur ce point, et en particulier sur la question de savoir si elle, ou son représentant, savait dès le début du bail que l'intimé n'allait pas occuper les locaux en cause. Dans ses écritures de conclusions motivées du 19 novembre 2004, elle se contente d'admettre que l'intéressé n'a pas fait usage des locaux « après la fin du bail » (mémoire du

19 novembre 2004, p. 6), sans toutefois expressément contester le fait que l'intimé n'a pas occupé lui-même les locaux. D'un autre côté, elle n'affirme nulle part que son cocontractant aurait occupé les surfaces commerciales en cause pendant le bail, ceci en dépit des affirmations contraires de sa partie adverse. Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). Il est redevable, à ce titre, de dommages-intérêts au bailleur, qui pourra notamment lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Celle-ci correspondra en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (LACHAT, Le bail à loyer, 1997, p. 532). Une partie à un contrat de bail ne peut toutefois se voir réclamer une telle indemnité que pour autant qu'il ait violé un de ses engagements contractuels. En l'espèce, le locataire a soutenu dès le début de la procédure, alors qu'il plaidait encore sans l'assistance d'un mandataire, qu'il n'avait jamais fait usage des locaux loués. Il reconnaît que l'inscription de son nom et la présence de sa signature sur le bail initial étaient destinées à fournir à la bailleresse une garantie supplémentaire au sujet du paiement du loyer. Qu'il ait été pris sous une forme solidaire ou non, cet engagement portait donc sur le bon versement des loyers convenus, ainsi que des charges; l'intéressé paraît d'ailleurs admettre, sur ce point, que l'appelante aurait pu le rechercher pour s'acquitter lui-même de la totalité des loyers en retard. Il a déjà été vu plus haut qu'en l'absence d'une déclaration expresse des parties, le seul fait de conclure un contrat à plusieurs ne suffit pas à faire naître une solidarité passive. Celle-ci peut toutefois exister lorsque les débiteurs concernés ont un comportement univoque, ne suscitant raisonnablement aucun doute.

### E. 3.3

Dans la mesure où c'est la bailleresse qui se fonde sur l'existence d'un rapport de solidarité pour obtenir de l'intimé le paiement des sommes réclamées, c'est sur elle que repose le fardeau de la preuve. Or, à l'examen du dossier, force est de constater que l'appelante n'a produit aucune pièce, ni formulé aucune offre de preuve, tendant à démontrer qu'en l'absence de toute mention contractuelle expresse, l'intimé aurait eu un comportement révélant à l'évidence sa volonté de s'engager pour le tout, à l'égal de son colocataire D\_\_\_\_\_. Elle n'a, par exemple, sollicité aucun témoignage susceptible de démontrer que l'intimé et D\_\_\_\_\_ avaient, à un moment ou à un autre, exploité ensemble les locaux loués, ou poursuivi – en relation avec l'objet du bail - un objectif commun en unissant efforts et ressources, à la manière d'une société simple (cf. art. 530 al. 1 CO). Il faut retenir, dans ces conditions, que l'engagement de l'intimé portait, selon toute vraisemblance, sur le bon paiement du loyer et des frais accessoires, mais pas sur l'obligation de restitution de l'objet loué, prescrite par l'article 267 CO. S'il était convenu, à la conclusion du bail, que l'intimé ne disposerait pas de l'usage des locaux eux-mêmes (celui-ci étant réservé à D\_\_\_\_\_), on ne voit en effet pas comment les parties auraient pu décider d'étendre l'engagement de l'intimé aux conséquences d'une violation de cette obligation de restitution. Il faut en conclure, compte tenu des circonstances particulières dans lesquelles le contrat examiné ici a été conclu, que l'engagement solidaire de l'intimé – pour autant qu'il ait existé en tant que tel – ne s'étendait pas sur une obligation de restitution sur laquelle il ne pouvait, dès le début de bail, avoir aucune emprise puisqu'il n'a jamais pris possession des locaux loués. Il découle de ce qui précède que la bailleresse ne peut pas rechercher l'intimé pour ne pas avoir exécuté une obligation contractuelle qui ne lui incombait pas. D\_\_\_\_\_ ayant été son seul cocontractant à avoir pris possession des locaux en cause, lui seul pourrait devoir l'indemniser pour avoir conservé l'objet loué après la fin du contrat. Partant, l'appelante ne peut être que déboutée de ses prétentions à l'encontre de l'intimé dans la

mesure où elles portent sur une période postérieure à la fin du bail, intervenue à fin janvier 2003.

**E. 4**

L'appelante persiste à réclamer, en plus des indemnités pour occupation illicite, le loyer du mois de janvier 2003. Or, l'intimé a produit en première instance un courrier du 4 novembre 2004 de la régie en charge de l'immeuble confirmant que tous les loyers ont été réglés au 31 janvier 2003, soit jusqu'à la fin du contrat. La bailleuse doit par conséquent également être déboutée de cette partie de ses conclusions. L'appel est ainsi entièrement mal fondé.

**E. 5**

Un émolument est mis à la charge de la partie appelante, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

\* \* \* \* \*

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