

# **GE\_GERICHTE C/19088/2021 vom 3. August 2023**

GE Cour de justice, 2023-08-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_19088\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19088_2021)

FR: GE\_GERICHTE C/19088/2021 du 3 août 2023

IT: GE\_GERICHTE C/19088/2021 del 3 agosto 2023

## **Regeste**

CC.121; CO.257e

## **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 bailleresse réclame le paiement d'une somme de 8'334 fr. 10 fr. La voie du recours est dès lors ouverte.

### **E. 1.2**

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.3**

La pièce nouvelle produite par la recourante est en elle-même irrecevable (art. 326 al. 1 CPC). Cela étant, il s'agit d'un arrêt de la Cour de justice du 26 janvier 2021 rendu sur appel de l'intimé contre le jugement de divorce du 10 décembre 2019. Or, les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties doivent être qualifiés de faits notoires, lesquels ne peuvent être considérés comme des faits nouveaux puisqu'il n'est pas nécessaire de les alléguer ni de les prouver et ils peuvent être pris en considération d'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_610/2016 du 3 mai 2017, consid. 3.1). Les faits qui ressortent de l'arrêt de la Cour du 26 janvier 2021 sont dès lors recevables.

### **E. 1.4**

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

## **E. 2**

La recourante invoque une violation de l'art. 121 al. 2 CC. Elle soutient qu'en application de cette disposition, B\_\_\_\_\_ resterait solidairement responsable des montants réclamés.

### **E. 2.1**

S'agissant de l'attribution du logement, le jugement de divorce est constitutif, en ce sens qu'il provoque un véritable transfert du contrat, l'époux attributaire devenant locataire en lieu et place de son conjoint. Le bailleur se voit donc imposer un changement de locataire mais, dans le même temps, il est protégé par la règle prévoyant la solidarité des ex-époux

pour les dettes de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013, consid. 2.6.2). En effet, selon l'art. 121 al. 2 CC, l'époux qui n'est plus locataire répond solidairement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas pour deux ans au plus; lorsque sa responsabilité a été engagée pour le paiement du loyer, il peut compenser le montant versé avec la contribution d'entretien due à son conjoint, par acomptes limités au montant du loyer mensuel. Le transfert de bail ne met ainsi pas fin à la responsabilité du conjoint. Il répond solidairement du loyer brut jusqu'à l'échéance légale ou contractuelle du contrat (par exemple jusqu'à l'expiration de la durée du contrat déterminée par les parties), ou jusqu'au moment où il peut lui être mis fin (par exemple au plus prochain terme de résiliation), mais pendant deux ans au plus. Si le bailleur ne fait pas usage de son droit de résiliation, on peut partir de l'idée qu'il accepte le changement de locataire. (Gloor, Basler Kommentar, ZGB I, 7<sup>ème</sup> éd., 2022, n. 9 ad art. 121 CC; Message du Conseil fédéral du 15 novembre 1995 concernant la révision du code civil suisse, FF 1996 I, p. 1 ss, p. 99). Le législateur n'a pas prévu de subordonner le transfert du bail à une quelconque condition suspensive, comme l'accord du bailleur ou son information. La substitution de locataire imposée au bailleur est ainsi effective dès l'entrée en force du jugement de divorce et, partant, le délai de l'art. 121 al. 2 CC commence à courir à cette date (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013, consid. 2.6.2 et les références citées).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le bail a été résilié pour le 31 août 2019, de sorte qu'il n'était plus en vigueur au moment du prononcé du divorce le 10 décembre 2019, lequel est devenu exécutoire en janvier 2020. De ce point de vue, la responsabilité de l'intimé ne pourrait être engagée sur la base de l'art. 121 CC, qui suppose l'existence d'un bail. De plus, l'accord du 2 juin 2020 entre la recourante et l'intimée a été passé postérieurement au moment où le prononcé du divorce (et l'attribution du logement à l'intimée) est devenu exécutoire. Ledit accord, conclu par ailleurs en l'absence de l'intimé, ne peut donc pas lier ce dernier. En outre, quand bien même les effets du congé auraient été suspendus à la suite de la contestation de ce dernier et l'accord précité serait opposable à l'intimé, sa responsabilité solidaire pour le paiement du loyer en application de l'art. 121 CC ne serait pas illimitée. En effet, le contrat de bail ayant initialement été conclu jusqu'au 31 août 1998, le prochain terme de résiliation de trois mois aurait été, à la suite du divorce prononcé par jugement du 10 décembre 2019, devenu exécutoire en janvier 2020, le 31 mai 2020, soit une date antérieure à la période pour laquelle le paiement des loyers est réclamé. Ainsi, à partir du 31 mai 2020, l'intimé ne pouvait plus être tenu responsable pour le paiement du loyer. La recourante, qui soutient que l'art. 121 al. 2 CC serait applicable n'explique pas pourquoi l'intimé serait responsable en vertu de cette disposition au-delà de cette date, jusqu'à ce que l'intimée quitte le logement le 30 septembre 2020. Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il a débouté la recourante de ses conclusions en paiement d'une somme de 6'987 fr. prises à l'encontre de l'intimé.

## **E. 3**

La recourante soutient que le Tribunal aurait commis un déni de justice formel et aurait violé son droit d'être entendue en ne se prononçant pas sur la question de la libération de la garantie bancaire; elle fait valoir que ladite garantie devrait être libérée, ayant été transférée à l'intimée à laquelle le bail avait été transféré.

### **E. 3.1.1**

La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références).

### **E. 3.1.2**

S'il a des prérogatives quant à la garantie de loyer, le conjoint non-attributaire doit prendre des conclusions dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial. S'il ne le fait pas, il perd tout droit quant à la garantie, qui reviendra alors de plein droit à son ex-conjoint avec l'attribution du logement (Barrelet, Commentaire pratique, Droit matrimonial, 2016, n. 23 ad art. 121 CC). L'art. 257e CO prévoit que certaines garanties peuvent être remises par le locataire au bailleur pour garantir le paiement des créances découlant du contrat de bail. Le bailleur peut obtenir la libération des sûretés en sa faveur notamment en obtenant un jugement comportant une condamnation pécuniaire du locataire pour une créance garantie par les sûretés (Marchand, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 35 ad art. 257e CO). Selon l'art. 257e al. 3 CO, la banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.

### **E. 3.1.3**

Selon l'art. 4 de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires du 18 avril 1975 (LGFL - I 4 10), le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire, ou en vertu d'une décision judiciaire (al. 1); en l'absence de l'accord du locataire, le bailleur peut obtenir que tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie lui soit versé sur présentation d'un commandement de payer exécutoire ou d'un jugement exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire portant sur une créance relative au contrat de bail (al. 2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il ne ressort pas du jugement attaqué que le Tribunal se serait formellement prononcé sur la question de la libération de la garantie bancaire. Cela étant, il a donné acte à l'intimée de ce qu'elle acquiesçait à la demande, laquelle lui réclamait notamment, d'une part, le paiement d'un montant de 6'987 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 juillet 2020 et, d'autre part, ladite libération, de sorte qu'il a implicitement statué à cet égard. Il sera, pour le surplus, relevé ce qui suit concernant l'intimé. L'intimé n'a pas pris de conclusion recevable quant au montant de la garantie de loyer dans le cadre de la procédure de divorce. Ladite garantie est passée à l'intimée avec le contrat de bail à la suite de l'attribution à cette

dernière du domicile conjugal et l'intimé ne peut dès lors faire valoir aucune prétention sur ladite garantie et, partant, s'opposer à sa libération. L'intimé ne peut par ailleurs tirer aucun argument de l'art. 257e al. 3 CO qui, outre le fait qu'il prévoit que la banque peut restituer les sûretés sur la base, notamment, d'un jugement exécutoire, fixe un délai à l'échéance duquel le locataire peut réclamer la libération de la garantie de loyer, ce qu'il n'a cependant pas fait et ne peut plus faire dans la mesure où ladite garantie est passée à l'intimée. Dès lors, au vu de ce qui précède, la garantie bancaire doit être libérée en faveur de la recourante à concurrence du montant de 6'966 fr. Exceptionnellement et pour plus de clarté, notamment à l'égard de la banque concernée, ce point sera expressément mentionné dans le dispositif du présent arrêt.

#### **E. 4**

Pour le surplus, la recourante, qui se prévaut de l'art. 121 CC pour le paiement des loyers impayés, ne formule aucune critique motivée à l'encontre du jugement attaqué en tant qu'il n'a pas fait droit à ses conclusions tendant au paiement des sommes de 667 fr. 75, avec intérêts à 5% par an dès le 2 janvier 2020, 205 fr. 35 et 474 fr. (au demeurant sous déduction de 216 fr. et 596 fr. selon ses propres déclarations à l'audience du Tribunal du 10 juin 2022, non reprises dans les conclusions de recours), de sorte qu'il ne sera pas entré en matière à cet égard.

#### **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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 26 octobre 2022 par FONDATION A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/451/2022 rendu le 10 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19088/2021. Au fond : Autorise la libération, en faveur de la FONDATION A\_\_\_\_\_, de la garantie bancaire n° 1\_\_\_\_\_ déposée le 18 août 1997 par B\_\_\_\_\_ auprès de la banque E\_\_\_\_\_ à concurrence de 6'966 fr. Rejette le recours 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Serge PATEK, 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. 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.