

GE_GERICHTE C/9661/2015 vom 11. September 2017

GE Cour de justice, 2017-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9661_2015

FR: GE_GERICHTE C/9661/2015 du 11 septembre 2017

IT: GE_GERICHTE C/9661/2015 del 11 settembre 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE | CO.257d;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 11.09.2017 C/9661/2015

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE | CO.257d;

C/9661/2015 ACJC/1091/2017 du 11.09.2017 sur JTBL/687/2016 (OBL) , MODIFIE
Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE Normes : CO.257d; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/9661/2015 ACJC/1091/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 11 SEPTEMBRE 2017 Entre A_____ , ayant son siège _____ (ZH), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 juillet 2016, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et Monsieur B_____ , domicilié _____ (GE), intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Paolo CASTIGLIONI, avocat, rue de Rive 4, case postale 3400, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/687/2016 , rendu le 27 juillet 2016, notifié aux parties par plis du 28 juillet 2016, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné B_____ à payer à A_____ , la somme de 56'950 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2015 (ch. 1 du dispositif), a déclaré non fondée l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____ à due concurrence (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3). b. Par acte déposé au greffe le 31 août 2016, A_____ (ci-après : A_____ ou la bailleuse) a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et à ce que B_____ (ci-après : le locataire) soit condamné à lui payer 73'411 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2014, la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer susmentionné devant également être prononcée. c. Par mémoire expédié le 3 octobre 2016 à la Cour, le locataire a déposé une réponse et un appel joint par lesquels il a conclu au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions. Il a produit une pièce datée du 6 juin 2014, en relation avec un nouvel allégué. d. Par mémoire du 4 novembre 2016, la bailleuse a répondu à l'appel joint, concluant au déboutement du locataire, et a produit une copie d'un arrêt rendu le 17 octobre 2016 dans une cause parallèle. e. Le locataire ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées, par courrier du 19 décembre 2016, de ce que la cause était gardée à juger. B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. En septembre 1999, C_____ , D_____ et E_____ ont conclu, en tant que locataires, un contrat de bail à loyer portant sur un local d'environ 49 m² à l'usage de restaurant situé au

rez-de-chaussée de l'immeuble rue _____ à Genève. Conclu pour une période de dix ans et un mois, arrivant à échéance le 31 octobre 2009, le bail comporte une clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation étant de douze mois "pour la fin mars". Le contrat prévoit que le loyer et les charges sont payables par avance, le premier jour du mois. b. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 37'800 fr. à partir du 1^{er} novembre 2009, auquel s'ajoutent 2'400 fr. de charges, soit un loyer mensuel de 3'350 fr. charges comprises. c. Par courrier non daté, adressé aux représentants de A_____, F_____ et B_____ ont demandé conjointement que ce dernier soit intégré dans le bail commercial portant sur les locaux ici en cause (pièce 6, bailleresse). d. Par avenant du 23 juillet 2012, il a été convenu que le bail était transféré, en tant que locataires, à "G_____ – Messieurs F_____ & B_____", étant précisé que toutes les autres clauses du bail à loyer restaient inchangées. e. Par contrat du 14 février 2013, G_____ a remis en gérance à la société H_____, représentée par I_____, l'établissement public à l'enseigne "J_____" situé dans les mêmes locaux. Le loyer de gérance convenu s'élevait à 3'350 fr. par mois et le fermage à 7'000 fr. par mois. f. Par pli recommandé du 10 juillet 2014, A_____ a adressé une mise en demeure à G_____, F_____ et B_____. Ce courrier mentionne notamment ce qui suit : "après contrôle de votre compte locataire, nous constatons que le paiement des postes ouverts ci-dessous ne nous est pas encore parvenu. En vertu de l'art. 257d al. 1 CO, nous vous impartissons un délai de 30 jours pour vous acquitter de l'intégralité de cette somme. A défaut de paiement dans le délai imparti, nous résilierons votre contrat avec effet immédiat". La correspondance indique plus bas le montant de 3'350 fr., échu le 1^{er} juillet 2014, correspondant au "loyer brut". g. Un deuxième avis comminatoire a été adressé par courrier du 11 août 2014 aux mêmes locataires, qui se sont vus impartir un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 3'350 fr., correspondant au loyer et aux charges d'août 2014. Cette correspondance contient pour le surplus le même texte que la mise en demeure précédente. h. Aucun de ces courriers n'a été retiré dans le délai de garde postal. i. Par avis officiel du 20 octobre 2014, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 novembre 2014 pour défaut de paiement des locataires. L'avis de résiliation a été envoyé à G_____ et à F_____, à l'adresse des locaux loués. Aucun avis n'a été envoyé à B_____. j. Par courriel du 11 novembre 2014, les locataires ont sollicité de la bailleresse un extrait de compte des loyers, lequel lui a été transmis par courriel du 12 novembre 2014, faisant apparaître un arriéré de loyer de 28'547 fr. 30. k. Par requêtes déposées le 28 novembre 2014, les locataires ont conclu à l'inefficacité du congé du 20 octobre 2014, subsidiairement, à son annulation et, plus subsidiairement encore, à la constatation qu'un nouveau contrat de bail oral avait été conclu. Cette procédure a été enregistrée sous la cause C/24745/2014. l. Dans le cadre de cette procédure C/24745/2014, les locataires ont notamment invoqué le fait que la résiliation du 20 octobre 2014 n'avait été envoyée qu'à G_____ et F_____, mais non à B_____. m. Par avis de résiliation de bail distincts, datés du 11 décembre 2014, A_____ a une nouvelle fois résilié le contrat pour le 31 janvier 2015, en application de l'art. 257d CO, étant précisé que les avis de résiliation ont été envoyés à G_____, à F_____ et à B_____. n. Ce congé a fait l'objet d'une nouvelle contestation de la part des locataires, dans la cause C/533/2015. o. Le 11 février 2015, A_____ a fait notifier à B_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur 36'850 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2014, la cause de l'obligation étant "loyers et charges du 1^{er} mars 2014 au 31 janvier 2015", l'intéressé étant poursuivi conjointement et solidairement avec G_____. p. Ce commandement de payer ayant été frappé d'opposition, A_____ a déposé une demande en paiement le 18 mars 2015, selon la procédure du cas clair. Cette cause a été

enregistrée sous le n° C/5457/2015. A l'appui de sa requête, A_____ a produit un relevé de comptes, daté du 12 mars 2015. q. Par jugement JTBL/547/2015 du 4 mai 2015, le Tribunal a déclaré cette requête irrecevable, en raison du manque de clarté du décompte produit par la bailleuse, lequel ne permettait pas de déterminer le montant éventuellement dû par B_____. Les juges ont notamment considéré qu'il ressortait de ce décompte qu'une écriture d'un montant de 3'350 fr. avait été comptabilisée le 1^{er} de chaque mois en faveur de la bailleuse, avec la mention "loyer" durant la période du 1^{er} juillet 2013 au 1^{er} juillet 2014, et que dix autres écritures d'un montant de 3'350 fr. chacune, portant la mention "manuelle" avait également été comptabilisées en faveur de A_____. Dans cette situation, il n'était pas possible pour le Tribunal de comprendre, à la lecture du décompte, à quoi correspondaient ces dernières écritures, d'un montant total de 33'500 fr., conduisant à un solde de 40'563 fr. 65 en faveur de la bailleuse au 2 mars 2015. Par ailleurs, le même décompte mentionnait, depuis le 1^{er} mars 2014, cinq écritures en faveur de la partie locataire, d'un montant de 3'350 fr. chacune, alors que la bailleuse prétendait que le loyer n'était plus payé depuis cette même date. r. Le 12 mai 2015, A_____ a déposé, en procédure ordinaire, une nouvelle demande en paiement auprès de la juridiction des baux et loyers, concluant au versement de 43'550 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2014, et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer susmentionné. Cette demande a donné lieu à l'ouverture de la présente cause. La bailleuse a allégué que le loyer n'avait plus été payé depuis le 1^{er} mars 2014 et jusqu'au 31 janvier 2015. Pour la période du 1^{er} février 2015 au 31 mars 2015, B_____ devait s'acquitter d'indemnités pour occupation illicite. Avec sa demande, la bailleuse a produit un décompte daté du 23 juin 2015 selon lequel aucun loyer ni charges, ni aucune indemnité pour occupation illicite, n'ont été payés à partir de mars 2014 inclus et jusqu'à fin mars 2015, soit pendant treize mois. s. Par mémoire réponse du 30 octobre 2015, le locataire a conclu à ce que A_____ soit déboutée de toutes ses conclusions. Il a notamment produit le relevé de comptes daté du 12 mars 2015, invoqué par la bailleuse dans le cadre de la procédure de cas clair (cause C/5457/2015), déposée par celle-ci le 18 mars 2015. Il a fait valoir que ce dernier décompte ne correspondait pas au décompte produit par A_____ dans le cadre de la présente procédure. Pour le surplus, l'intéressé a expliqué que G_____ avait mis en gérance l'établissement public auprès de H_____ et qu'un système LSV avait été mis en place afin de permettre à A_____ de prélever directement le loyer. Toutefois, dans la mesure où H_____ ne réglait plus son loyer à G_____, les ordres de débit automatique en faveur de A_____ n'avaient pas pu être exécutés. Il a affirmé avoir été récemment informé de ce que H_____ versait en réalité directement les loyers à la bailleuse, sans que celle-ci ne les impute sur le décompte de la locataire principale. Enfin, il a affirmé être dans l'impossibilité de déterminer les montants qui avaient été effectivement payés par G_____ ou par H_____ à la bailleuse. t. Dans les causes relatives aux résiliations des 20 octobre 2014 et 11 décembre 2014, jointes sous le n° C/24745/2014, et par jugement JTBL/17/2016 du 13 janvier 2016, le Tribunal a confirmé la validité de la résiliation du 11 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015. En revanche, il a constaté la nullité du congé donné le 20 octobre 2014 en raison du fait que cette résiliation n'avait été envoyée qu'à G_____ et F_____, mais non à B_____. u. A l'audience du 16 décembre 2015 dans la présente cause, A_____ a augmenté ses conclusions de 29'861 fr. 90, correspondant, selon son représentant, "aux indemnités pour occupation illicite des locaux du 1^{er} avril 2015 au 31 décembre 2015". A cette occasion, elle a produit un nouveau relevé de compte, daté du 14 décembre 2015, faisant état d'un solde de 73'411 fr. 90 en sa faveur. Ce décompte porte

sur la période du 1^{er} mars 2014 au 14 décembre 2015 et comprend 22 mentions du montant de 3'350 fr. et 7 postes avec la mention "facture", pour des montants entre 13 fr. 30 et 675 fr. 20. Il est également indiqué un montant de 1'602 fr. 70 en faveur des locataires. v. A l'audience du 10 février 2016, le Tribunal a entendu I _____ en tant que témoin. Celui-ci a confirmé que la société H _____ occupait les locaux litigieux depuis mars 2013 et qu'elle ne payait plus de loyer depuis fin 2014. Auparavant, les loyers étaient versés à G _____. Toutefois, à l'occasion d'un contact avec la régie en raison d'une fuite d'eau, il avait appris que celle-ci ne recevait plus, depuis neuf mois, le moindre virement de la locataire principale. Dès lors, elle avait bloqué ses paiements sur un compte dans l'attente de savoir à qui payer les loyers. Le témoin a indiqué ne jamais avoir payé le loyer en mains de la bailleuse ou de la régie n'y ayant d'ailleurs pas été invité. Selon lui, la régie n'avait pas été informée du fait que H _____ occupait les locaux et elle l'avait découvert à cette occasion. w. Par jugement du 27 juillet 2016, le Tribunal a considéré que B _____ était colocataire du bail, compte tenu de l'avenant conclu le 23 juillet 2012. A ce titre, la bailleuse pouvait l'actionner en paiement non seulement à raison des loyers en retard mais également des indemnités pour occupation illicite. Concernant les montants dus à la bailleuse, les premiers juges ont considéré, sur la base du contenu des mises en demeure des 10 juillet 2014 et 11 août 2014, ainsi que du décompte produit par le locataire, que les loyers et les charges des mois de mars à juillet 2014 avaient été acquittés. Selon eux, le fait que lesdites mises en demeure ne mentionnaient qu'un seul loyer en souffrance permettrait d'en déduire que tous les loyers antérieurs avaient été payés. Il n'en était toutefois pas de même pour les mois d'août 2014 à décembre 2015 qui n'avaient été versés ni par le locataire, ni par la société sous-locataire. Le Tribunal a donc condamné à B _____ à payer les loyers, respectivement les indemnités pour occupation illicite, durant cette période, soit un montant de 56'950 fr. correspondant à dix-sept mensualités à 3'350 fr. EN DROIT 1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales ou les décisions incidentes de première instance, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, les plaidoiries finales écrites de l'appelante concluaient au versement de 73'411 fr. 90, ce qui était entièrement contesté par l'intimé. Le seuil de 10'000 fr. est dès lors largement dépassé, de sorte que la voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2 L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al.1 CPC). Le délai est suspendu du 15 juillet au 15 août inclusivement (art. 145 al. 1 let. b CPC). En l'espèce, le jugement attaqué a été communiqué aux parties par plis du 28 juillet 2016. Déposé au greffe de la Cour le 31 août 2016, l'appel a dès lors été déposé en temps utile, étant observé que le délai d'appel est demeuré suspendu jusqu'au 15 août 2016. L'appel est ainsi recevable pour avoir été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC). 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let.a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let.b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, l'intimé a produit en appel une nouvelle pièce, datée du 6 juin 2014, sans expliquer pour quels motifs il aurait été empêché de le faire en temps utile, en première instance. Cette pièce est dès lors irrecevable et doit être écartée du dossier, tout comme le nouvel allégué correspondant. L'appelante a de son

côté produit un arrêt de la Cour de céans daté du 17 octobre 2016, soit postérieur à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, en première instance. Cette pièce est dès lors recevable. 2. L'appelante se plaint d'une mauvaise appréciation des premiers juges au sujet de la période pendant laquelle les loyers et les charges sont demeurés impayés. Elle soutient que ceux-ci ne sont plus versés par la partie locataire depuis le 1^{er} mars 2014, comme elle l'a déjà allégué dans sa requête de conciliation du 12 mai 2015, puis dans ses écritures de première instance. Selon elle, le Tribunal ne pouvait pas déduire des avis comminatoires des 10 juillet 2014 et 11 août 2014 que l'ensemble des loyers et charges antérieurs étaient à jour. Le décompte produit en cours de procédure par l'intimé ne pouvait pas davantage conduire les premiers juges à retenir que les loyers et charges des mois de mars à juillet 2014 avaient été acquittés, puisque le Tribunal l'avait qualifié de confus, dans son jugement rendu dans la procédure en cas clair. 2.1 Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire n'a pas à contenir d'autres indications que celles prévues à l'art. 257d CO. Il doit clairement indiquer au locataire la dette dont le défaut de paiement dans les trente jours est susceptible d'entraîner la résiliation du bail, afin qu'il puisse éviter une résiliation immédiate en payant cette dette déterminée. L'avis n'a en revanche pas à répertorier d'éventuelles autres dettes du locataire envers le bailleur, qui ne font pas l'objet de la sommation. Ainsi, le fait pour le bailleur de ne pas mentionner certains autres loyers impayés ne peut conduire le locataire à considérer, de bonne foi, qu'il est à jour dans le paiement des loyers des mois antérieurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5). 2.2 Il découle de ce qui précède que l'intimé ne peut pas déduire du contenu des avis comminatoires des 10 juillet 2014 et 11 août 2014 que l'ensemble des sommes dues à l'appelante pour la période antérieure ont nécessairement été versées. D'une manière générale, la partie bailleuse n'a en effet aucune obligation de mentionner, dans sa mise en demeure, toutes les autres dettes du locataire. C'est dès lors à tort que le Tribunal s'est basé sur le contenu des avis comminatoires précités pour en déduire que les loyers non mentionnés étaient payés. Quant au décompte produit par l'intimé, il est particulièrement peu clair, comme le Tribunal l'a déjà relevé dans son jugement du 4 mai 2015 rendu dans la procédure sommaire C/5457/2015. Ainsi, durant la période pendant laquelle chacune des parties admet que le loyer et les charges étaient régulièrement payés (soit jusqu'à fin février 2014), ledit décompte comptabilise, pour octobre 2013, deux fois 3'350 fr. dans la colonne "en notre faveur" et trois fois le même montant dans la colonne "en votre faveur", pour novembre 2013 ce même montant est indiqué deux fois dans chaque colonne, pour décembre 2013, une fois 3'350 fr. dans chacune de ces colonnes, pour janvier 2014 une fois ce même montant dans la colonne "en notre faveur" et deux fois dans celle "en votre faveur", et en février 2014 3'350 fr. est mentionné trois fois dans la colonne "en notre faveur" et deux fois dans celle "en votre faveur". Il s'ajoute à cela que, dans son jugement du 4 mai 2015, rendu dans la cause C/5457/2015, le Tribunal a lui-même constaté que ce même décompte mentionnait, après le 1^{er} mars 2014, plusieurs écritures d'un montant de 3'350 fr. chacune portant soit la mention "loyer", soit la mention "manuelle", en faveur de la bailleuse, ainsi que cinq écritures en faveur des locataires, de 3'350 fr. chacune, ce qui le rendait incompréhensible. De son côté, l'intimé n'a jamais allégué, en première instance, avoir lui-même versé les loyers et les charges à partir du 1^{er} mars 2014. Au contraire, il a indiqué que sa colocataire G_____ payait les loyers mensuels par le débit de son compte bancaire, lequel était alimenté par les versements de H_____, en tant que gérante. Par la suite, les versements de cette dernière s'étant interrompus, l'intimé a expliqué que les ordres de débit en faveur de l'appelante n'avaient eux-mêmes pas pu être exécutés. L'intimé a également

reconnu être dans l'impossibilité de déterminer les montants qui auraient été effectivement payés à la bailleuse, à partir du 1^{er} mars 2014. Dans ces conditions, il convient de retenir que l'appelante a démontré, autant que l'on pouvait l'attendre d'elle, que le loyer et les charges ne lui ont plus été versés à partir du 1^{er} mars 2014 et jusqu'à la fin du bail. Il en est de même des indemnités pour occupation illicite jusqu'à fin décembre 2015. De son côté, l'intimé n'a pas démontré que ces montants avaient été payés, le décompte du 12 mars 2015 étant à cet égard insuffisant, compte tenu de son caractère confus. De plus, il appartenait à l'intimé de produire les quittances ou les ordres de versement des loyers, ce qu'il n'a pas fait. Ainsi, il y a lieu de retenir que les loyers et les charges ne sont plus versés par les colocataires depuis le 1^{er} mars 2014, contrairement à ce que les premiers juges ont admis.

3. L'intimé soutient dans son appel joint que le Tribunal n'aurait pas dû le condamner à verser des indemnités pour occupation illicite du 1^{er} février 2015 au 31 décembre 2015. Il fait valoir en bref qu'il n'aurait pas été lié par le bail conclu par G_____, au titre de colocataire. Selon lui, dans la mesure où il n'aurait jamais eu l'intention d'occuper personnellement les locaux loués, il ne se serait engagé que dans le cadre d'une reprise cumulative de dettes et non par le biais d'un bail commun. Il se réfère à ce sujet à l'arrêt rendu le 3 juillet 2006 par le Tribunal fédéral et publié à la SJ 2007, pages 1 et suivantes.

3.1 D'une manière générale, un contrat de bail à loyer peut être conclu entre plusieurs personnes. S'il engage plusieurs locataires, le contrat est qualifié de location commune ou colocation. Le contrat commun implique, au sens de l'art. 253 CO, la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. Lorsqu'une personne ne s'engage, au côté du locataire, qu'en tant que débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux, il n'y a pas bail commun, mais reprise cumulative de dettes. Comme il ressort que l'arrêt mentionné par l'intimé, il appartient au locataire qui entend se prévaloir de l'existence d'un contrat de reprise cumulative de dettes de prouver qu'il n'était pas lié par un bail commun et que son engagement contractuel était limité au paiement du loyer et des charges (art. 8 CC). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un bail commun ou d'une reprise cumulative de dettes, il convient d'interpréter le contrat de bail selon la volonté commune et réelle des parties ou, si une telle volonté ne peut pas être établie, selon le principe de la confiance, en recherchant comment les déclarations et les comportements des parties pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Dans un cas où le contrat de bail à loyer comprenait, sous la rubrique "locataire", le nom de deux personnes physiques, ledit contrat portant de surcroît la signature de ces deux personnes, le Tribunal fédéral a considéré, dans l'arrêt précité, que la partie bailleuse avait démontré la qualité de locataires des deux intéressés, qui se trouvaient chacun ainsi liés par toutes les obligations du bail (cf. SJ 2007 p. 1 et suivantes).

3.2 En l'espèce, l'avenant daté du 23 juillet 2012 et signé par l'intimé indique que le bail à loyer du 15 septembre 1999 se poursuit désormais aux noms de G_____, de F_____ et de B_____, étant précisé que les intéressés sont solidairement responsables du respect des obligations du bail à loyer initial, dont toutes les autres clauses demeurent inchangées. Comme l'ont retenu les premiers juges, l'intimé était à cette époque à tout le moins administrateur de la société G_____ et occupait dès lors au moins indirectement les locaux loués, par le biais de cette société, à l'instar de F_____. En produisant le bail de septembre 1999 et l'avenant susmentionné, l'appelante a par conséquent démontré la qualité de colocataire de l'intimé, qui se trouvait ainsi lié par toutes les obligations du bail. S'il entendait contester cette qualité, il appartenait à celui-ci de prouver que la volonté réelle et commune des parties, lors de la signature de l'avenant, consistait uniquement en une reprise cumulative de dettes de loyers et des frais accessoires

par lui-même. Or, l'intimé n'a apporté aucun élément permettant de retenir que son engagement aux côtés de G_____ et de F_____ était limité à seulement certains aspects de la relation de bail. Au contraire, le courrier non daté que F_____ et lui-même ont adressé à l'appelante, demandant que l'intéressé soit intégré au bail démontre la volonté de ce dernier d'assumer tous les droits et obligations d'un colocataire à part entière. Il s'ajoute à cela que, dans le cadre de la procédure parallèle opposant les mêmes parties, un premier congé a été déclaré nul pour n'avoir été adressé qu'à G_____ et F_____, suivant en cela l'argumentaire de l'intimé. Sous cet angle, il apparaît comme contraire à la bonne foi de soutenir, dans une première procédure, que le bail liait trois colocataires, y compris l'intimé, puis de faire valoir dans une procédure subséquente que celui-ci ne serait engagé que dans une reprise cumulative de dettes. Ce point a d'ailleurs déjà été pris en considération par les premiers juges. Il découle de ce qui précède qu'en application de la jurisprudence fédérale citée par l'intimé, ce dernier est bien lié à l'appelante par un bail commun, conclu en tant que colocataire. Même si aucune faute contractuelle ne peut lui être reprochée, l'intimé peut ainsi se voir réclamer une indemnité pour l'occupation illicite des locaux, même après la fin du bail. 4. L'appel principal est en conséquence admis dans son principe, et l'appel joint rejeté. Il en découle que le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué est réformé en ce sens que l'intimé sera condamné à verser à l'appelante principale la somme de 73'700 fr. correspondant à 22 mensualités à 3'350 fr. dont à déduire 1'602 fr. 70 figurant dans le décompte du 14 décembre 2015, invoqué par l'appelante, comme montant en faveur du locataire. En revanche, l'intimé ne sera pas condamné au paiement des "factures" mentionnées dans ce même décompte dont il n'est pas possible d'établir la cause, comme l'a admis le Tribunal dans le jugement attaqué. Le chiffre 2 du dispositif sera quant à lui confirmé. 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 l'appel interjeté le 31 août 2016 par A_____ et l'appel joint interjeté le 3 octobre 2016 par B_____ contre le jugement JTBL/687/2016 rendu le 27 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9661/2015-6-OOD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 72'097 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015. Confirme le jugement 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur D_____ MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. cf. consid. 1.2 .

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