



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10833/2016

ACJC/439/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 AVRIL 2017**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 août 2016, comparant par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **B**\_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Diane SCHASCA, avocate, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

2) **C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), autre intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.04.2017.

---

### **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement du 9 août 2016, expédié pour notification aux parties le 16 août 2016, le Tribunal des baux et loyers, statuant selon la procédure pour cas clairs, a condamné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 16'933 fr. avec intérêts à la date moyenne du 15 février 2016 (ch. 1 du dispositif), a déclaré pour le surplus la requête irrecevable (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ étaient conjointement et solidairement responsables du paiement du loyer, respectivement des indemnités pour occupation illicite des locaux, et que la somme de 16'933 fr. avec intérêts à la date moyenne du 15 février 2016 découlait des titres produits.

**b.** Par acte expédié le 29 août 2016, au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a formé appel du jugement du précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la requête en protection du cas clair du 30 mai 2016 soit déclarée irrecevable, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal.

**c.** Dans sa réponse du 5 septembre 2016, C\_\_\_\_\_ s'en est rapporté à justice, en relevant que A\_\_\_\_\_ était colocataire et donc codébitrice des loyers et indemnités pour occupation illicite.

**d.** Par acte du 12 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Il a déposé des pièces nouvelles.

**e.** L'appelante a répliqué par acte du 26 septembre 2016 en persistant dans ses conclusions.

**f.** Les parties ont été informées par le greffe de la Cour le 14 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, les intimés n'ayant pas fait usage de leur droit de dupliquer.

- B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

**a.** B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, et A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, en qualité de locataires "agissant conjointement et solidairement entre eux", ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces n° \_\_\_\_\_ situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2014. Une cave n° 1\_\_\_\_\_ en dépend.

**b.** Le montant du loyer a été fixé à 1'907 fr. par mois, charges de 200 fr. non comprises.

**c.** A la même date, deux autres contrats de bail ont été signés entre les mêmes parties, portant sur deux places de parking intérieures n° 2\_\_\_\_\_ et n° 3\_\_\_\_\_, au 1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble.

Le loyer a été fixé à 156 fr. par mois pour chacune des places.

**d.** Par courrier du 28 avril 2015, les locataires ont informé le bailleur de ce que A\_\_\_\_\_ avait l'intention de quitter l'appartement le 15 mai 2015 et souhaitait dès lors être libérée du bail et de toutes les obligations y relatives à compter de cette date.

C\_\_\_\_\_ indiquait accepter, en particulier, le fait que A\_\_\_\_\_ soit libérée des obligations découlant pour elle du contrat de bail à compter du 15 mai 2015.

**e.** Dans sa réponse du 11 juin 2015, le bailleur a indiqué ne pas être en mesure de donner une suite favorable à cette demande. En effet, il déplorait des problèmes de paiement de loyer, de sorte qu'il n'entendait pas être privé de l'un des co-titulaires du contrat de bail.

**f.** A compter de l'automne 2015, les locataires ont pris du retard dans le paiement du loyer.

**g.** Par avis comminatoires du 10 décembre 2015, adressés par pli recommandé à chacun des locataires, le bailleur a mis ceux-ci en demeure de lui régler dans les trente jours le montant de 4'888 fr. au titre d'arriérés de loyer et de charges pour l'appartement et les deux places de parking pour la période de novembre et décembre 2015, frais administratifs en plus.

Il a informé les locataires de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**h.** La somme précitée n'a pas été réglée dans le délai comminatoire.

**i.** Par trois avis de résiliation officiels datés du 16 février 2016, envoyés par courriers recommandés à chacun des locataires, le bailleur a résilié les trois contrats de bail liant les parties pour le 31 mars 2016.

Les congés étaient motivés par le non-paiement des loyers, malgré la mise en demeure du 10 décembre 2015.

**j.** Seul C\_\_\_\_\_ a contesté les congés donnés par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Faute d'accord, une autorisation de procéder lui a été délivrée, mais il n'a pas porté les causes devant le Tribunal.

**k.** Par requête du 31 mai 2016, B\_\_\_\_\_ a formé à l'encontre de A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, par la voie de la procédure sommaire en protection des cas clairs, une action en évacuation devant le Tribunal pour l'ensemble des locaux concernés. Il a également requis l'exécution directe de l'évacuation des locataires.

Enfin, il a conclu à ce que le Tribunal condamne ceux-ci "à réparer le préjudice subi, soit notamment le versement d'une indemnité pour occupation illicite des locaux équivalant au montant des loyers et charges de l'appartement et des emplacements de parking et ce, jusqu'à la libération effective des locaux".

A l'appui de ses conclusions, il a notamment produit des décomptes locataires faisant état, au 31 mai 2016, de soldes en sa faveur de 14'749 fr. pour l'appartement et de l'092 fr. pour chacun des parkings n° 2\_\_\_\_\_, et n° 3\_\_\_\_\_.

**l.** Les requêtes ont été enregistrées au Tribunal respectivement sous n° C/10833/2016, n° C/4\_\_\_\_\_ et n° C/5\_\_\_\_\_.

**m.** Lors de l'audience du 9 août 2016, les parties sont arrivées à un accord s'agissant des conclusions du bailleur en évacuation, respectivement en exécution.

Le Tribunal, statuant d'accord entre les parties, a ainsi donné acte à A\_\_\_\_\_ de ce qu'elle avait d'ores déjà quitté les locaux au 15 mai 2015. C\_\_\_\_\_ s'est engagé à libérer les locaux concernés avant le 31 août 2016, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1<sup>er</sup> septembre 2016, le bailleur étant autorisé à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès cette date.

B\_\_\_\_\_ a précisé que l'arriéré s'élevait à 21'771 fr. pour l'appartement et les parkings au 31 août 2016. Sur demande du Tribunal, il n'a pas pu verser à la procédure un décompte locataire à jour.

A\_\_\_\_\_ a contesté être redevable des montants réclamés. Elle avait quitté les locaux en mai 2015 et était depuis lors domiciliée à la rue \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE). Elle-même et son ex-compagnon en avaient averti la régie et avaient demandé que le bail soit mis au seul nom de C\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle ne s'estimait plus avoir d'obligations envers le bailleur depuis la date de son départ. Elle a versé un bordereau de pièces comprenant en particulier les échanges de correspondance entre elle-même et le bailleur, dont il apparaît que celui-ci avait persisté à refuser de la libérer de ses obligations contractuelles suite à son départ du logement.

C\_\_\_\_\_ a indiqué ne pas être en mesure de se prononcer sur l'arriéré de loyer réclamé, aucun décompte locataire actualisé n'ayant été fourni. Au surplus, la requête ne contenait pas de conclusions formelles en paiement de l'arriéré.

S'agissant du libellé des conclusions de sa requête, aux termes de laquelle B\_\_\_\_\_ réclamait la "réparation du préjudice subi, soit notamment le versement d'une indemnité pour occupation illicite [...] jusqu'à la libération effective des locaux", le bailleur a complété sa requête en ce sens qu'il réclamait le montant de l'arriéré de loyers ainsi que les indemnités pour occupation illicite après la résiliation.

A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête s'agissant des conclusions en paiement, estimant que le cas n'était pas clair.

n. Le Tribunal, après avoir ordonné la jonction des causes n° C/10833/2016, n° C/4\_\_\_\_\_ et n° C/5\_\_\_\_\_ sous n° C/10833/2016, a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 9 août 2016.

C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

## **EN DROIT**

1. **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, l'appelante a conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement de 21'771 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2.** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), comme en l'espèce (art. 257 al. 1 CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n° 121). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

- 
2. **2.1.** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 ad art. 317 CPC).

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 diligence (let. b).

- 2.2.** En l'espèce, le bailleur a produit quatre pièces nouvelles avec sa réponse.

L'état des lieux d'entrée du 22 septembre 2014 était déjà en sa possession lors du dépôt de la requête du 30 mai 2016. Il est donc irrecevable.

Les autres pièces, postérieures au jugement entrepris, sont recevables.

3. L'appelante conteste en premier lieu avoir conservé sa qualité de colocataire au-delà du 15 mai 2015. Elle soutient que l'état de fait est ainsi litigieux et que les conditions d'application de la procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC ne sont pas réunies.

**3.1.** La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ACJC/474/2015 du 27 avril 2015, consid. 3.4; ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012 consid. 3.3; Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006 6841, 6959).

**3.2.** A teneur de l'art. 257c 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 contraire. À l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO).

Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 821). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur pourra réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Elle correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb; LACHAT, *op. cit.*, p. 821).

**3.3.** Plusieurs personnes peuvent être colocataires. Elles sont en règle générale débiteurs solidaires. Le bailleur peut donc réclamer la totalité du loyer au colocataire de son choix, le colocataire recherché pouvant ensuite se retourner contre les autres (LACHAT, *op. cit.*, p. 72). En effet, selon l'art. 144 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation. À la fin du bail, les colocataires étant considérés comme des auxiliaires les uns des autres au sens de l'art. 101 CO, le bailleur qui réclame une indemnité pour occupation illicite des locaux peut le faire à l'égard de n'importe quel colocataire (CPra Bail - BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, n. 29 ad art. 253 CO).

**3.4.** En l'espèce, il découle des pièces produites que les locataires ont signé les baux portant sur l'appartement et les deux garages agissant conjointement et

solidairement entre eux. Ils ont certes rempli un formulaire en indiquant le nom de l'appelante sous la rubrique "Conjoint" et non pas "Locataire (2)". Ce document n'a cependant pas été signé par le bailleur et est sans incidence sur la nature de l'engagement contractuel de l'appelante.

L'appelante soutient s'être valablement libérée de ses obligations contractuelles en informant le bailleur, par courrier du 28 avril 2015, reçu le 8 mai 2015, de son souhait d'être libérée du bail dès le 15 mai 2015. L'autre locataire a contresigné ce courrier pour accord, indiquant être prêt à reprendre toutes les obligations découlant du bail. L'appelante a effectivement déménagé le 15 mai 2015.

Le bailleur a toutefois refusé sans ambiguïté de libérer l'appelante de ses obligations contractuelles par courrier du 11 juin 2015.

Les pièces produites mentionnent un second échange de courriers entre les parties. Cependant, les courriers du 8 septembre 2015 de l'appelante et du 6 octobre 2015 du bailleur n'ont pas été produits par les parties. On en ignore le contenu.

Les parties ont ensuite échangé de nombreux courriers, dans lesquels l'appelante a, de manière persistante, soutenu avoir été libérée de ses obligations contractuelles dès le 15 mai 2015, position systématiquement contestée par le bailleur.

Il est ainsi établi que le bailleur n'a pas libéré l'appelante de ses obligations contractuelles.

Le grief de l'appelante est ainsi infondé.

4. L'appelante prétend avoir, par son courrier du 28 avril 2015, valablement restitué les objets loués de manière anticipée avec effet au 15 mai 2015, en application de l'art. 264 al. 1 CO.

**4.1.** Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou le terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 1 et 2 CO).

L'application de l'art. 264 CO suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose à son cocontractant (CPra Bail - BISE/PLANAS, n. 7 ad art. 264 CO).

En cas de colocation, la demande de restitution anticipée de la chose louée au sens de l'art. 264 CO doit être adressée conjointement par tous les colocataires au bailleur. Il s'agit en effet d'un droit qui doit être exercé en commun (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_352/2012 et 4A\_358/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.6; CPra Bail - BISE/PLANAS n. 7 ad art. 264 CO; DIETSCHY-MARTENET, Les colocataires de baux d'habitation ou de locaux commerciaux, 19<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, 2016, p. 202).

**4.2.** Ainsi, le courrier de l'appelante du 28 avril 2015 ne peut pas être considéré comme une demande de restitution anticipée valable, dès lors que seul un colocataire a demandé à pouvoir restituer la chose louée.

L'argument de l'appelante tombe donc à faux.

- 5.** L'appelante soutient enfin que l'on ne serait pas en présence d'un cas clair, au motif que le bailleur a modifié ses conclusions lors de l'audience du 9 août 2016 du Tribunal.

Il apparaît que le Tribunal n'a pas admis l'amplification des conclusions de l'intimé, au motif qu'il ne lui a pas soumis, à l'appui de celle-ci, un décompte actualisé de l'arriéré. Il s'en est ainsi tenu au montant découlant des décomptes produits avec la requête, montant sur lequel l'appelante a pu s'exprimer.

Ce grief est ainsi également infondé.

Les conditions du cas clair étant réunies, c'est à bon droit que les premiers juges ont condamné l'appelante, prise conjointement et solidairement avec son colocataire, au paiement de 16'933 fr. au titre de loyers arriérés et d'indemnités pour occupation illicite des locaux.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

- 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. 26).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé le 29 août 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/728/2016 rendu le 9 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10833/2016-7-SE.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.*