

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13938/2010

ACJC/499/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 AVRIL 2013

Entre

A_____, ayant son siège _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012, comparant par Me Lucien Lazzarotto, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

Madame B_____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par Me Michael Lavergnat, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.04.2013.

EN FAIT

A. a. En date du 25 avril 2007, A_____, bailleresse, et B_____ et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au _____^{ème} étage de l'immeuble sis à _____ (GE). La première page du bail mentionne que les locataires s'engagent conjointement et solidairement entre eux.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} juin 2007 au 31 mai 2008, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée au moins trois mois à l'avance.

Le loyer a été initialement fixé à 2'381 fr. par mois, charges comprises.

b. Par courrier du 3 mars 2008, C_____ a indiqué à la régie représentant la bailleresse qu'il se séparait de B_____ et que cette dernière était disposée à libérer l'appartement pour la fin du mois de mai 2008. Il s'engageait à reprendre le bail dès le premier juin suivant avec un autre colocataire qu'il soumettrait à son autorisation.

c. Dans sa réponse du 13 mars 2008, la régie a expliqué ne pouvoir modifier le contrat de bail sans l'accord écrit de B_____.

d. Par pli du 14 avril 2008, les locataires ont sollicité de la bailleresse une modification du bail en raison de la séparation du couple et du souhait de B_____ de reprendre seule le bail de l'appartement à compter du 1^{er} juillet suivant. Ce courrier mentionne que C_____ quitterait l'appartement avant la fin juin 2008.

e. Par courrier du 1^{er} juin 2008, B_____ a sollicité de la régie de pouvoir déménager dans un autre appartement plus petit, situé dans un immeuble voisin et dont le loyer était plus en adéquation avec sa situation financière.

f. Dans sa réponse du 23 juin 2008, la régie a répondu à B_____ que les locataires ne parvenaient pas à se mettre d'accord sur la résiliation du bail de l'appartement de cinq pièces, de sorte qu'ils restaient conjointement et solidairement responsables de leurs obligations contractuelles. Pour ce motif, l'appartement plus petit ne pouvait lui être attribué.

g. Par pli du même jour, la régie a indiqué aux locataires qu'elle cessait les tractations en vue de la libération de leur logement et qu'ils restaient conjointement et solidairement responsables de leurs obligations contractuelles.

h. Par courrier du 2 octobre 2008, B_____ a informé la bailleresse du changement des cylindres opéré par C_____ et l'a priée de remettre l'appartement

en état afin qu'elle puisse y accéder à nouveau, faute de quoi elle ferait valoir l'exception d'inexécution et ne s'acquitterait plus du loyer.

i. Par courrier du 15 octobre 2008, la bailleresse a écrit ce qui suit à C_____ :

«(...)

L'avocat de votre ex-compagne nous a interpellé par lettre du 2 courant en nous indiquant que vous refusez à sa cliente le droit d'accéder au logement dont elle est colocataire avec vous.

Une telle attitude est contraire au fait qu'elle dispose d'autant de droit que vous sur l'appartement en cause.

Par conséquent, nous vous remercions de bien vouloir reconsidérer votre position en acceptant sa venue.

A défaut du respect par vous de l'adjonction (sic) qui précède, nous devons envisager de résilier votre contrat de bail en application des articles 257f et 266g CO

(...)»

Elle a informé B_____ de son intervention par pli du même jour.

j. En date du 23 octobre 2008, C_____ a répondu que B_____ avait quitté de son propre chef le logement en cause, et que les serrures avaient été changées par crainte que cette dernière ne s'y rende en l'absence de l'intéressé.

k. Par courriers des 31 octobre 2008 et 28 novembre 2008, la bailleresse a mis les locataires en demeure de lui verser la somme de 2'381 fr., correspondant au loyer et aux charges du mois écoulé, en indiquant qu'à défaut de règlement «par retour du courrier» le bail pourrait être résilié.

l. Par pli du 12 janvier 2009, B_____ a indiqué à la régie que C_____ lui interdisait toujours l'accès à l'appartement, qu'il en sous-louait désormais une partie et qu'elle ferait valoir l'exception d'inexécution quant au paiement des loyers.

m. Par avis officiel du 19 novembre 2009, la bailleresse a résilié le bail pour défaut de paiement du loyer sur la base de l'art. 257d al. 2 CO pour le 31 décembre 2009. A cette fin, elle a adressé un avis de résiliation à chaque locataire, séparément.

n. Par courrier du 16 décembre 2009, la régie a prié B_____ de confirmer qu'elle libérerait l'appartement pour le 31 décembre 2009.

Elle a répondu à la régie le 21 décembre 2009 qu'elle n'occupait plus l'appartement et qu'elle s'en était fait interdire l'accès par C_____.

o. Par requête déposée le 15 janvier 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la bailleresse a sollicité l'évacuation des locataires, donnant lieu à l'ouverture de la cause C/859/2010.

p. Lors de l'audience du 16 mars 2010 auprès de la Commission de conciliation, il a été donné acte à B_____ de ce qu'elle n'occupait plus l'appartement depuis le 1^{er} octobre 2008. Pour le surplus, l'affaire a été déclarée non conciliée et portée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 17 mars suivant.

La demande a été retirée par la bailleresse en ce qui concerne B_____ lors de l'audience de comparution des parties du 12 mai 2010.

q. Le 23 février 2010, B_____ s'est vue notifier un commandement de payer, poursuite no 1_____, pour la somme de 9'545 fr. 20 avec intérêts à 5% dès le 15 janvier 2010, correspondant aux loyers de mois de septembre, octobre et décembre 2009 et à des indemnités pour occupation illicite afférentes au mois de janvier 2010. Elle y a fait opposition.

C_____ s'est vu notifier un commandement de payer identique, poursuite no 2_____, le 24 février 2010. Il y a également fait opposition.

r. Suite à une requête en mainlevée déposée par la bailleresse le 30 mars 2010, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer par B_____ dans le cadre de la poursuite no 1_____ et l'a condamnée au paiement d'une indemnité à titre de dépens de 300 fr., par jugement du 14 mai 2010 (cause C/6451/2010).

s. B_____ a restitué les clés de l'appartement à la bailleresse le 7 juin 2010. C_____ en avait fait de même le 4 juin 2010. La bailleresse a considéré que les indemnités pour occupation illicite étaient dues jusqu'au 30 juin 2010.

t. Par requête en libération de dette du 21 juin 2010 adressée à la juridiction des baux et loyers, B_____ a notamment conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle n'était pas débitrice de la somme de 9'545 fr. 20, ni de tout autre montant, et à ce que la poursuite no 1_____ n'irait pas sa voie.

u. La bailleresse a déposé un mémoire le 18 novembre 2010 concluant, sur demande principale, au déboutement de la demanderesse et, sur demande reconventionnelle, à ce que B_____ soit condamnée à lui verser la somme de 21'450 fr. 20, correspondant aux loyers, charges comprises, dus pour les mois de septembre, octobre et décembre 2009, ainsi qu'aux indemnités pour occupation illicite de janvier 2010 à juin 2010, et à ce que le commandement de payer no 1_____ «ira sa voie».

v. Par mémoire du 9 décembre 2010, la demanderesse a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles de la bailleresse. Elle a requis l'appel en cause de C_____.

w. Par jugement du 15 septembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable l'appel en cause.

x. Lors de l'audience de comparution des mandataires du 26 janvier 2012, le conseil de la bailleresse a indiqué que le 11 mai 2011, elle avait reçu deux versements de l'Office des poursuites, respectivement de 7'027 fr. 50 et de 673 fr., de sorte que ses prétentions étaient ramenées à 13'785 fr. 35. Les intérêts dus au 11 mai 2011 restaient en revanche dus sur la totalité de la somme.

- B.** Par jugement rendu le 26 avril 2012 et communiqué aux parties par plis du 3 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a libéré B_____ des dettes de loyer pour les mois de septembre, octobre et décembre 2009 et de l'indemnité pour occupation illicite pour le mois de janvier 2010 (ch. 1 du dispositif), dit que la poursuite no 1_____ n'irait pas sa voie (ch. 2), débouté A_____ de sa demande reconventionnelle (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont considéré en bref que la bailleresse avait, par actes concluants, admis que C_____ demeurait son seul cocontractant, dès octobre 2008. Le fait que B_____ ait rendu ses clés en date du 7 juin 2010 ne serait, selon le Tribunal, pas relevant, puisque C_____ avait préalablement changé les serrures et que lesdites clés ne permettaient plus d'accéder audit logement. Enfin, il y aurait un abus de droit, de la part de la bailleresse, à ne pas avoir résilié le bail peu après ses courriers des 31 octobre et 28 novembre 2008, alors qu'elle avait menacé de le faire.

- C.** Par acte déposé le 4 juin 2012 au greffe de la Cour, A_____ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à ce que B_____ soit condamnée à lui verser la somme de 13'785 fr. 35, correspondant au solde des loyers et des charges dus pour septembre, octobre et décembre 2009, ainsi qu'aux indemnités pour occupation illicite dues pour les mois de janvier 2010 à juin 2010. Elle requiert en outre que les intérêts moratoires lui soient versés, du 1^{er} janvier 2010 (date moyenne) au 10 mai 2011 sur 21'450 fr. 20, et dès le 11 mai 2011 sur 13'785 fr. 35, et que le commandement de payer, poursuite no 1_____, aille sa voie.

Elle produit cinq pièces en appel, soit une procuration et une copie du jugement attaqué, ainsi que trois correspondances échangées entre octobre 2008 et janvier 2009.

B_____ a adressé à la Cour un mémoire réponse du 9 juillet 2012 par lequel elle conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement, l'appelante étant

déboutée des fins de ses conclusions reconventionnelles et la poursuite no 1 _____ n'allant pas sa voie.

La cause a été mise en délibération, selon avis adressés aux parties par plis du 8 août 2012.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. **2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC).

En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

En l'espèce, le jugement attaqué a été adressé aux parties par plis du 3 mai 2012, de sorte qu'il a été reçu au plus tôt le 4 mai 2012. Remis au greffe de la Cour le 4 juin 2012, l'appel est déposé en temps utile.

2.2 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). La valeur litigieuse se calcule en fonction du dernier état des conclusions litigieuses devant le tribunal de première instance (RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse - Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 ss, 363; JACQUEMOUD-ROSSARI, Les voies de recours, in Le code de procédure civile - Aspects choisis, 2011, p. 111 ss, 115). En l'espèce, les conclusions de l'appelante en première instance tendaient au paiement d'une somme totale de 21'450 fr. 20. L'appel est recevable sous cet angle.

2.3 La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 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 le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 317 n. 6).

L'appelante produit, avec son mémoire d'appel, un bordereau de pièces comprenant une copie du jugement attaqué, ainsi que trois courriers échangés entre octobre 2008 et janvier 2009. Or ces trois correspondances avaient déjà été produites en première instance, de sorte qu'elle ne constituent pas des moyens de preuve nouveaux.

3. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., art. 310, n. 6).
4. Selon un arrêt cité dans le jugement attaqué, le Tribunal fédéral a considéré qu'en cas de bail commun, chaque colocataire devait être considéré comme l'auxiliaire de l'autre au sens de l'art. 101 CO, de sorte que le bailleur pouvait réclamer au colocataire non fautif qui n'est plus, ou qui n'a jamais été, dans les locaux une indemnité pour occupation illicite, ceci jusqu'à la restitution des locaux à la partie bailleuse (SJ 2007 I p. 1 ss).

Les premiers juges n'ont pas ignoré cette jurisprudence, mais ont considéré que la bailleuse avait, par actes concluants, libéré l'intimée de ses obligations contractuelles de locataire. Ils ont relevé à cet égard qu'à partir du 1^{er} octobre 2008, l'intimée avait été empêchée d'accéder au logement loué, ce dont l'appelante a été informée. En laissant cette situation perdurer sans réagir, cette dernière ne pouvait plus réclamer le paiement du loyer de l'intimée. Le fait que celle-ci ait conservé les clés jusqu'au 7 juin 2010 n'était pas déterminant, puisque son colocataire avait changé les cylindres, ce qui l'empêchait d'accéder au logement. Les premiers juges ont enfin estimé que la bailleuse aurait abusé de son droit en s'abstenant de résilier le bail à la suite de ses courriers des 31 octobre et 28 novembre 2008.

L'appelante critique ce raisonnement. Elle soutient qu'elle n'a jamais accepté de libérer l'intimée des obligations découlant du bail, expressément ou par actes concluants. Elle conteste avoir commis un abus de droit en s'abstenant de résilier le bail à la suite de son courrier du 15 octobre 2008.

4.1 Le colocataire qui, en cours de bail, quitte les locaux loués reste solidairement lié par le contrat. Il demeure débiteur du loyer, et de la remise en état des locaux à la fin du bail. Une résiliation qui émanerait de ce seul colocataire sortant est sans effet, en vertu du principe de l'indivisibilité du congé. Le bailleur peut certes, avec l'accord du colocataire restant en place, libérer le sortant. Cet accord peut également résulter d'actes concluants, mais le seul silence du bailleur ne suffit en règle générale pas. Le bailleur qui accepte sans réserve le paiement du loyer par le seul locataire restant ne libère pas pour autant le locataire sortant. Ce dernier doit obtenir la confirmation écrite de sa libération de la part du bailleur et de la part de son colocataire. Le bailleur n'est pas tenu d'acquiescer à cette libération anticipée,

ne serait-ce que parce qu'elle diminue la solvabilité de ses cocontractants (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 637).

4.2 Il convient en l'espèce de s'en tenir à ce raisonnement, qui découle de la jurisprudence du Tribunal fédéral dans son arrêt du 3 juillet 2006 (SJ 2007 I p. 1). Ainsi que le relève l'appelante, l'intimée n'a pas été empêchée d'accéder au logement en cause du fait de la bailleuse. C'est au contraire l'intimée qui a choisi de quitter, de son propre chef, l'objet loué. Les serrures ont été changées par le colocataire de l'intéressée, après son départ, ceci sans que l'appelante ne soit aucunement intervenue en ce sens. Dans ces conditions, et compte tenu du rapport de solidarité existant entre les colocataires, le fait que le logement ait pu être inaccessible à l'intimée ne relève que du fait du colocataire de cette dernière, dont elle répond, en vertu de l'art. 101 CO, ainsi que des règles sur la solidarité.

L'appelante a certes accepté que C_____ s'acquitte seul du paiement du loyer après la séparation des colocataires. Cette seule circonstance n'est toutefois pas suffisante pour en déduire qu'elle acceptait de libérer l'intimée du rapport contractuel. La représentante de la bailleuse avait d'ailleurs expressément rappelé à l'intimée, par courrier du 23 juin 2008, que les deux colocataires restaient conjointement et solidairement responsables du paiement du loyer, notamment.

Il n'existe pour le surplus aucun abus, de la part de la bailleuse, à avoir maintenu le bail en dépit de certains retards dans le paiement du loyer. Aucun élément du dossier ne permet en effet d'affirmer que les versements réclamés par courriers des 31 octobre 2008 et 28 novembre 2008 n'aient pas été honorés dans le délai de trente jours prévu par l'art. 257d al. 2 CO. C'est au contraire si elle avait notifié un congé pour défaut de paiement du loyer que l'appelante aurait pu se voir reprocher un comportement contraire à la bonne foi.

La résiliation de bail du 19 novembre 2009, pour le 31 décembre 2009, est intervenue à la suite d'un précédent courrier du 12 octobre 2009, mentionné dans le courrier d'accompagnement du congé. Elle n'est pas la conséquence des mises en demeure envoyées en octobre et novembre 2008.

Les objections relevées par le Tribunal des baux et loyers n'étant en l'espèce pas pertinentes, l'intimée ne peut qu'être reconnue débitrice des loyers, ainsi que des indemnités pour occupation illicite dues jusqu'au départ effectif des deux colocataires. La restitution des clés à la bailleuse étant intervenue au cours du mois de juin 2010, l'intéressée est débitrice des indemnités correspondantes jusqu'à la fin de ce mois.

L'appel est dès lors admis, le jugement attaqué étant réformé en ce sens que l'action en libération de dette de l'intimée est rejetée.

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 LaCC).

- 5.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (consid. 2.2 ci-dessus).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/396/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 26 avril 2012 dans la cause C/13938/2010-4-D.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Cela fait, et statuant à nouveau :

Déboute B_____ de son action en libération de dette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.