REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/19088/2021** **ACJC/1018/2023**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU JEUDI 3 AOÛT 2023

Entre

**FONDATION A_____**, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 juin 2022, comparant par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, MING HALPERIN BURGER INAUDI, avenue Léon-Gaud 5, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**1) Monsieur B_____**, domicilié _____, intimé, représenté par Me Gabriel RAGGENBASS, avocat, OA Legal SA, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en les bureaux duquel il fait élection de domicile,

**2) Madame C_____**, domiciliée c/o Mme D_____, _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.08.2023.

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/451/2022 du 10 juin 2022, le Tribunal des baux et loyers a donné acte à C_____ de ce qu'elle acquiesçait à la demande (ch. 1 du dispositif), débouté la FONDATION A_____ de ses conclusions à l'encontre de B_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**B.** **a.** Par acte déposé le 26 octobre 2022 à la Cour de justice, la FONDATION A_____ forme recours contre ce jugement. Elle conclut à l'annulation des chiffres 2 et 3 de son dispositif et cela fait, à la condamnation de B_____ à lui payer 6'987 fr., avec intérêts à 5% par an dès le 30 juillet 2020, 667 fr. 75, avec intérêts à 5% par an dès le 2 janvier 2020, 205 fr. 35 et 474 fr., à la libération de la garantie bancaire 1_____ déposée le 18 août 1997 auprès de la banque E_____ à hauteur de 6'966 fr. et à la confirmation du jugement attaqué pour le surplus.

Elle a produit une pièce nouvelle.

**b.** Dans sa réponse du 30 novembre 2022, B_____ conclut au rejet du recours avec suite de dépens.

C_____ n'a pas déposé de réponse au recours.

**c.** La FONDATION A_____ et B_____ ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

**d.** Le 27 mars 2023, les parties ont été avisées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** La FONDATION A_____, bailleresse, et B_____ et C_____, locataires, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces au premier étage de l'immeuble sis chemin 2_____ no. _____ à F_____.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an et 16 jours, du 16 août 1997 au 31 août 1998, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 25'008 fr. par an et les charges à 2'940 fr. par an dès le 1er juillet 2019.

**b.** B_____ a constitué une garantie de loyer le 18 août 1997 sous forme de cautionnement simple n° 3_____ auprès de la banque E_____ pour un montant de 6'966 fr.

**c.** Par avis officiels du _____ 2019, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 août 2019.

C_____ a contesté cette résiliation.

**d.** Le 28 novembre 2019, la bailleresse a reçu deux factures de 420 fr. 05 et de 247 fr. 70 relatives à des travaux de débouchage des WC entrepris dans l'appartement.

**e.** Par jugement JTPI/17646/2019 du 10 décembre 2019, le Tribunal de première instance a prononcé le divorce de C_____ et B_____ et a notamment attribué à C_____ les droits et obligations découlant du contrat de bail.

**f.** Une audience de conciliation s'est tenue par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 2 juin 2020 concernant la résiliation du bail.

Lors de cette audience, B_____ était valablement excusé selon le procès-verbal. C_____ était seule présente comme locataire.

L'accord suivant a été trouvé entre C_____ et la bailleresse :

*"Les congés notifiés le _____ 2019 pour le 31 août 2019 concernant l'appartement de 6 pièces situé au 1er étage et le garage n° 4_____ sis chemin 2_____ no. _____ à F_____/Genève sont acceptés. Une unique prolongation de bail échéant au 31 août 2021 est accordée à la locataire. La locataire est autorisée à restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis écrit de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Le bailleur s'engage à poser un nouveau parquet flottant sur la zone du salon dans laquelle il a été déposé. La locataire s'engage à ne pas avoir d'autres animaux que le chat qu'elle possède actuellement, et à faire en sorte que son animal n'endommage pas l'appartement, et en particulier le parquet. Le présent procès-verbal vaut avenant au bail qui, pour le surplus, reste inchangé. La Commission condamne en tant que de besoin les parties à respecter et à exécuter les dispositions du présent procès-verbal, lequel vaut jugement entré en force au sens de l'article 208 al. 2 CPC et vaut jugement d'évacuation dès le 1er septembre 2021".*

Cet accord n'a pas été notifié à B_____.

**g.** Un état des lieux de sortie a été effectué le 30 septembre 2020.

**h.** Un commandement de payer, poursuite n° 5_____, a été notifié à B_____ le 18 février 2021 pour les sommes de 6'987 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er juillet 2020 au titre de loyers et charges impayés du 1er juillet au 30 septembre 2020, de 667 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 3 janvier 2020 à titre de travaux suite à l'état des lieux de sortie et 474 fr. à titre de frais de procédure.

Opposition y a été faite.

**i.** Un acte de défaut de biens a été établi le 17 juin 2021 pour les mêmes montants au nom de C_____, cette dernière n'ayant pas formé opposition au commandement de payer, poursuite n° 6_____, qui lui avait été notifié et portant sur les mêmes montants.

**j.** Par requête déposée le 29 septembre 2021 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 14 décembre 2021 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 17 décembre 2021, la bailleresse a conclu à ce que C_____ et B_____ soient condamnés à lui verser les sommes suivantes :

- 6'987 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 juillet 2020 à titre de mensualités impayées du 1er juillet au 30 septembre 2020,
- 667 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 2 janvier 2020 à titre de remboursement des factures relatives au débouchage des WC,
- 474 fr. à titre de frais de rappel et mise en demeure,
- 205 fr. 35 à titre de frais de poursuites.

Elle a également conclu à ce que la garantie bancaire soit libérée en sa faveur et à ce que l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 5_____, soit levée.

Elle a notamment produit les factures des travaux, les justificatifs des frais de poursuite, ainsi qu'un décompte de chauffage du 22 juillet 2021 indiquant un solde en faveur des locataires de 456 fr. 55 et un décompte locatif au 30 septembre 2021 faisant état d'un acompte de 596 fr. en faveur des locataires.

**k.** B_____ s'est opposé à la demande en paiement par courrier du 10 mars 2022, alléguant avoir quitté définitivement l'appartement le 10 octobre 2012.

C_____ s'est également opposée à la demande par courrier du 19 avril 2022, alléguant ne s'être jamais opposée au commandement de payer, un acte de défaut de biens ayant été établi.

**l.** Lors de l'audience du 10 juin 2022, la bailleresse a déclaré que les montants de 216 fr. (solde de chauffage) et 596 fr. (solde d'acomptes) devaient être portés en déduction des montants réclamés. Elle a persisté à agir contre C_____ malgré l'acte de défaut de biens afin d'obtenir la libération de la garantie bancaire étant donné que le bail était aux noms des deux défendeurs.

C_____ a acquiescé à la demande; B_____ a conclu au déboutement de la demanderesse de ses conclusions.

Les parties ont renoncé aux plaidoiries finales.

La cause a ainsi été gardée à juger.

**m.** Dans son jugement du 22 septembre 2022, le Tribunal a considéré qu'une transaction judiciaire avait été conclue lors de l'audience de la Commission du 2 juin 2020. Lors de cette audience, B_____ n'était ni présent ni représenté. Le procès-verbal indiquait uniquement qu'il était valablement excusé. La bailleresse avait pris un accord avec C_____ et avec elle uniquement. L'accord précisait d'ailleurs bien que seule la locataire était liée. En outre, lorsque la transaction avait été passée, les droits et obligations découlant du contrat de bail avaient déjà été attribués à C_____ dans le cadre du divorce. Au surplus, B_____ n'habitait plus l'appartement depuis le 10 octobre 2012. La transaction passée entre la bailleresse et C_____ ne liait donc pas B_____, cette dernière ne lui ayant d'ailleurs pas été notifiée.

Partant, depuis le 2 juin 2020, seule C_____ était liée à la bailleresse par la transaction judiciaire et elle était donc seule responsable des obligations qui en découlaient.

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

**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.

**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.

**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.

**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.

**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, 7ème 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).

**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.

**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.

**3.1**

**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).

**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, 2ème 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.

**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).

**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.

**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.

**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 : | La greffière : |
|---|---|
| Nathalie LANDRY-BARTHE | 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.*