



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20638/2021

ACJC/1441/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 15 NOVEMBRE 2024

Entre

A_____ SA, sise _____ (ZG), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2024, représentée par Me Serge PATEK, avocat, puis par Me Philippe PROST, avocat, rue du Rhône 65, case postale 3199, 1211 Genève 3,

et

Monsieur B_____, domicilié c/o C_____, _____ [GE], intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 décembre 2024.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/500/2024 du 13 mai 2024, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ à verser à A_____ SA le montant de 11'030 fr. 58 avec intérêts à 5% dès le 3 février 2020 (chiffre 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive au commandement de payer, poursuite n. 1_____, à due concurrence (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 12 juin 2024 à la Cour de justice, A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Cela fait, elle conclut à ce que B_____ soit condamné à lui payer 32'691 fr. 08, avec suite d'intérêts, et au prononcé de la mainlevée définitive au commandement de payer, poursuite n. 1_____.

b. Invité à répondre à l'appel, B_____ ne s'est pas déterminé.

c. Les parties ont été informées par avis de la Cour du 26 août 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. Le 12 octobre 2000, A_____ SA, bailleuse, et D_____ et E_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces au 5ème étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à Genève.

Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale d'une année et comportait une clause de renouvellement tacite d'année en année.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 13'476 fr. dès le 1^{er} janvier 2009. S'y ajoutaient des charges de 1'800 fr.

b. Le _____ 2015, D_____ est décédé.

Ses héritiers sont, son épouse, ainsi que ses deux fils, B_____ et F_____.

c. E_____, puis F_____ ont ensuite occupé l'appartement.

B_____ n'y a, pour sa part, jamais vécu.

d. Le loyer n'a plus été payé régulièrement depuis le mois de juillet 2017.

e. En septembre 2018, la bailleuse a demandé des renseignements à la Justice de paix concernant la succession de feu D_____.

Par courrier du 18 septembre 2018, la Justice de paix lui a répondu de prendre contact avec la veuve du défunt, E_____. Il était stipulé que cette information était donnée sous toute réserve de modifications et ne pouvait en aucun cas être considérée comme un certificat d'héritier.

f. Le 23 novembre 2018, A_____ SA a adressé un avis de résiliation du bail à E_____, avec effet au 31 décembre 2018, pour défaut de paiement du loyer.

g. Par jugement rendu le 1^{er} avril 2019 entre A_____ SA, d'une part, et E_____, d'autre part, le Tribunal des baux et loyers a condamné cette dernière à évacuer immédiatement l'appartement, ainsi que toute personne faisant ménage commun avec elle. Le Tribunal a autorisé le propriétaire des lieux à requérir l'évacuation de E_____ par la force publique.

h. Le 5 mai 2019, la bailleuse a fait procéder, par l'intermédiaire d'un huissier judiciaire, à l'exécution forcée de cette décision, sans y parvenir car le logement était occupé par un sous-locataire, dont l'identité ne ressort pas du dossier.

i. A_____ SA a récupéré l'appartement litigieux le 14 novembre 2019.

j. Le 14 juillet 2020, A_____ SA a fait notifier un commandement de payer, poursuite n. 1_____, à "*succession de Feu M. D_____, boulevard 3_____ no. _____, [code postal] Genève*" pour un montant de 36'283 fr. 05, plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 3 février 2020, portant sur les loyers impayés et indemnités pour occupation illicite.

Ce commandement de payer a été notifié à B_____, lequel y a formé opposition.

Un autre commandement de payer a été adressé à E_____.

k. Par acte du 24 janvier 2022, A_____ SA a saisi le Tribunal d'une demande en paiement dirigée contre B_____ pour un montant de 32'691 fr. 08 et a requis la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n. 1_____.

Le montant réclamé correspondait aux loyers pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017 (6'738 fr.), aux loyers et indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} février 2018 au 29 février 2020 (31'825 fr.) et incluait les honoraires de l'huissier judiciaire (969 fr. 30). De ces montants étaient déduits les soldes de frais accessoires pour les saisons 2015-2016 à 2019-2020 (3'601 fr. 80), ainsi que le montant de la garantie de loyer (3'239 fr. 42).

l. Dans sa réponse, B_____ a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il n'avait pas la qualité pour défendre, ainsi qu'au rejet de la demande.

Il n'avait jamais vécu lui-même dans ce logement. Au décès de son père, sa mère avait continué d'occuper le logement et son frère, F_____, s'y était installé avec elle au moment de son divorce en automne 2016. Début 2017, sa mère était partie vivre au Portugal, son frère demeurant dans l'appartement. Lui-même n'avait reçu aucun rappel de paiement de loyer et n'avait été impliqué ni dans la procédure de résiliation, ni dans la procédure d'évacuation, dirigées uniquement contre sa mère. Il a fait grief à la bailleuse de faire preuve d'un comportement contraire à la bonne foi en agissant désormais contre lui alors qu'il n'avait jamais participé aux procédures liées à cet appartement et qu'il n'avait dès lors pas pu se défendre.

m. Lors des audiences des 11 octobre 2022 et 7 février 2023, le Tribunal a procédé à l'audition des parties et d'un témoin.

B_____ a déclaré qu'il ne s'était jamais inquiété du sort de l'appartement après le décès de son père ou le départ de sa mère au Portugal, dans la mesure où c'était son frère qui était allé y vivre et qu'il n'était lui-même pas intéressé à y habiter. Ses propos ont été corroborés par les déclarations concordantes du témoin G_____, ami de longue date et collègue de travail de B_____.

La représentante de la bailleuse a indiqué ignorer pourquoi l'avis de résiliation n'avait été notifié qu'à la veuve de feu D_____ et la procédure d'évacuation dirigée seulement à l'encontre de celle-ci. Elle ignorait si B_____ avait reçu un quelconque document en lien avec l'appartement.

n. Par jugement du 17 mars 2023, le Tribunal a débouté A_____ SA de toutes ses conclusions, après avoir considéré que B_____, assigné seul, ne disposait pas de la qualité pour défendre.

o. Par arrêt du 13 novembre 2023, la Cour de justice a annulé ce jugement et renvoyé la cause au Tribunal pour nouvelle décision. Elle a retenu que si les héritiers de feu D_____ formaient certes une communauté héréditaire, le principe de la solidarité s'appliquait aux dettes découlant du contrat de bail, de sorte que le bailleur pouvait s'adresser à un seul des colocataires/héritiers pour lui réclamer le paiement de l'intégralité des loyers ou indemnités pour occupation illicite.

p. A l'audience du 30 avril 2024 du Tribunal tenue à la suite à l'arrêt de renvoi, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

q. Dans le jugement entrepris du 13 mai 2024, le Tribunal a partiellement admis les prétentions émises par la bailleuse. En substance, il a relevé que cette dernière s'était uniquement adressée à E_____ jusqu'à la présente procédure. Ce faisant, B_____ avait été privé de connaître et, partant, d'influencer la situation, étant précisé qu'il aurait pu prendre des dispositions soit pour obtenir le paiement du loyer de la part de sa mère ou de son frère, soit éviter que celui-ci continue d'occuper le logement. L'invocation par la bailleuse, à ce stade, des règles de la

solidarité entre les héritiers et/ou leur qualité de colocataires, qu'elle avait fait le choix d'ignorer au moment de la résiliation, était contraire à la bonne foi, à tout le moins pour la période postérieure au 21 septembre 2018, date de la mise en demeure adressée uniquement à E_____. Partant, seuls les arriérés de loyer du 1^{er} juillet 2017 au 21 septembre 2018 pouvaient être réclamés à B_____ pour le compte des trois héritiers, ce qui correspondait à 11'030 fr. 58.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.
1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.
1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).
2. Invoquant une constatation des faits inexacte, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle avait fait le choix d'ignorer les règles de la solidarité au moment de la résiliation du bail avant de s'en prévaloir dans le cadre de la présente procédure, concluant ainsi, de manière erronée, qu'elle avait agi de manière contraire à la bonne foi en réclamant à ce stade du litige le paiement des arriérés de loyer à l'encontre de l'intimé selon les règles de la solidarité.

Elle allègue n'avoir appris l'existence de l'intimé qu'en 2021 à la suite d'une seconde interpellation à la Justice de paix et avoir agi en toute bonne foi.

2.1.1 En vertu 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.

Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite fondée soit sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), soit sur la responsabilité pour acte illicite (art. 41 ss CO). Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 73). Les frais de la procédure d'expulsion - y compris éventuellement les frais des opérations des auxiliaires (déménageurs, serruriers, garde-meubles) - exécutée par la force publique, peuvent également être mis à la charge du locataire expulsé (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, éd. 2019, pp. 1053-1054 et les références citées).

Le locataire répond du fait de ses auxiliaires. Le sous-locataire est l'auxiliaire du locataire quant à l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail et celui-ci répond envers le bailleur du dommage résultant de cette violation (AUBERT, in CPra-Bail, 2ème éd. 2017, n. 15 ad art. 257 CO et les références citées).

2.1.2 Aux termes de l'art. 143 CO, la solidarité existe entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils en font la déclaration auprès du créancier ou dans les cas prévus par la loi.

L'art. 143 CO consacre la solidarité passive, qui est une modalité d'une obligation qui lie plusieurs débiteurs et qui oblige l'un quelconque d'entre eux à payer la totalité de la dette avec effet libératoire à l'égard des autres. Chaque débiteur répond à l'égard du créancier de toute la dette, lequel peut exiger la prestation intégrale de chacun d'eux. Cette solidarité a pour but de renforcer la position du créancier en lui offrant plusieurs débiteurs et donc plusieurs garanties patrimoniales pour une même dette, tout en lui permettant de se désintéresser de la manière la plus complète possible et afin de se protéger contre le risque de l'insolvabilité de l'un des codébiteurs (arrêts du Tribunal fédéral 5D_127/2019 du 19 août 2019 consid.. 9.2; 4A_431/2009 du 18 novembre 2009 consid. 2.4).

Selon les règles de la solidarité, 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. Les débiteurs demeurent tous obligés jusqu'à l'extinction totale de la dette (art. 144 CO).

2.1.3 Le décès du locataire ne met en principe pas fin au bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005 du 6 février 2006 consid. 3 et les références, in SJ 2006 I p. 365). Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe ainsi de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur (art. 560 CC) et répondent solidairement des dettes du défunt (art. 603 al. 1 CC).

A l'ouverture de la succession, les héritiers deviennent personnellement responsables des dettes transmissibles du de cujus (art. 560 al. 2 CC). Ils répondent de ces dettes sur les actifs successoraux et sur tous leurs biens personnels. S'il y a plusieurs héritiers, chacun assume une responsabilité solidaire (art. 603 al. 1 CC) : chaque héritier peut être recherché individuellement par chaque créancier pour l'entier de la créance, quitte à ce qu'il se retourne ensuite, à titre interne, contre ses cohéritiers s'il a payé plus que la fraction de la dette correspondant à sa part successorale (STEINAUER, Le droit des successions, 2015, n. 949, p. 504-505).

2.1.4 Le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) sont des principes fondamentaux de l'ordre juridique suisse (art. 5 al. 3 Cst.). Ils s'appliquent aussi en procédure civile (ATF 132 I 249 consid. 5; 128 III 201 consid. 1c; 123 III 220 consid. 4d), loi dans laquelle ce principe est

désormais codifié à l'art. 52 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_75/2018 du 18 décembre 2018 consid. 2.3). Ils s'adressent à tous les participants au procès, parties et juge (ATF 132 I 249 consid. 5). Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse; si elle le fait, c'est un *venire contra factum proprium*, qui constitue un abus de droit qui ne mérite pas la protection du droit (ATF 140 III 481 consid. 2.3.2 avec références; 89 II 287 consid.5; arrêt du Tribunal fédéral 5A_570/2017 du 27 août 2018 consid. 6.1).

La bonne foi en procédure au sens de l'art 52 CPC impose au plaideur de se prévaloir de ses moyens au moment prévu par la loi et sans tarder. Il est ainsi contraire au principe de la bonne foi d'invoquer après coup des moyens que l'on avait renoncé à faire valoir en temps utile en cours de procédure, parce que la décision intervenue a finalement été défavorable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5D_136/2014 du 3 février 2015 consid. 4.2.2).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les héritiers de feu D_____, à savoir, son épouse et ses fils, dont l'intimé, ont pris la place du précité dans la relation contractuelle avec l'appelante à la suite de son décès et forment une communauté héréditaire qui répond solidairement des dettes découlant du contrat de bail, dont les arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite (cf. arrêt ACJC1498/2023 du 13 novembre 2023 consid. 3.2).

Se pose la question de savoir si, comme l'a retenu le Tribunal, la bailleresse commet un abus de droit en dirigeant sa demande en paiement contre l'intimé alors que celui-ci n'a pas pris part aux précédentes procédures de résiliation du bail et d'évacuation, lesquelles ont été dirigées uniquement contre E_____.

Il ressort de la procédure qu'au décès du locataire, seule E_____ a continué d'occuper l'appartement, à tout le moins dans un premier temps, et qu'elle seule s'acquittait du loyer. Celle-ci n'a jamais informé la bailleresse qu'une autre personne vivait dans les locaux ou répondrait du contrat de bail. De son côté, avant d'entamer les premières démarches, la bailleresse s'est renseignée auprès de la Justice de paix afin d'obtenir le nom de tous les héritiers de la succession, sans succès, l'autorité ne lui ayant pas, à cette époque, communiqué le nom des autres héritiers. Ainsi, au moment de la résiliation, en novembre 2018, E_____ était, à la connaissance de l'appelante, la seule concernée. Celle-ci ne s'est d'ailleurs pas prévalu du fait qu'elle était la seule destinataire de la résiliation, ce qui aurait permis à l'appelante de corriger le vice désormais invoqué.

Partant, à défaut d'information sur la composition de la succession, on ne peut retenir que l'appelante était en mesure d'appliquer les règles de la solidarité lors de

la résiliation et de la procédure d'évacuation en agissant contre l'ensemble des héritiers ni qu'elle avait fait le choix d'y renoncer.

Par ailleurs, la présente cause vise un objet différent. Tandis que la résiliation et la procédure en évacuation tendaient à la libération des locaux, visant ainsi principalement l'occupant des lieux, la présente demande en paiement vise le recouvrement des montants dus découlant du contrat de bail, dont l'intimé est solidairement responsable. Le fait qu'il n'ait pas vécu dans l'appartement demeure sans incidence sur ses obligations issues de la succession de son père. En dirigeant son action en paiement à l'encontre de l'intimé, le comportement de l'appelante n'a dès lors pas à être qualifié d'abusif. L'appelante n'a fait qu'exercer son droit fondé sur la solidarité, qui permet précisément au créancier de diriger librement sa demande à l'encontre du débiteur de son choix. L'action de l'appelante s'explique par ailleurs, en l'occurrence, vu les circonstances et en particulier le départ à l'étranger de E_____, ce qui complique la procédure de recouvrement à son encontre.

L'intimé peut dès lors être recherché pour l'intégralité de la dette issue du contrat de bail, à charge pour lui, s'il s'estime fondé, de se retourner contre ses deux cohéritiers.

L'appel s'avère fondé.

2.3 Reste à examiner le montant des prétentions émises par l'appelante.

Cette dernière persiste à réclamer le paiement de 32'691 fr. 08, avec suite d'intérêts dès la restitution des locaux, comprenant les arriérés de loyer et indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juillet 2017 au 31 janvier 2020, à l'exception du mois de janvier 2018 (soit 6'738 fr. + 31'825 fr.), les frais de l'huissier judiciaire mandaté pour l'évacuation (969 fr. 30), le tout sous déduction des soldes des frais accessoires pour les années 2015/2016 à 2019/2020 (soit 3'601 fr. 8) et de la garantie de loyer (3'239 fr. 42).

Or, la bailleuse a récupéré l'appartement litigieux le 14 novembre 2019, ce qui n'est pas contesté. Partant, les arriérés et indemnités seront calculés jusqu'à cette date.

Pour le surplus, l'intimé - qui n'a pas répondu à l'appel - n'a à aucun stade de la procédure critiqué les montants avancés par l'appelante, dont il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter.

Il s'ensuit que la créance de l'appelante sera fixée à 6'738 fr. pour les arriérés de loyer du 1^{er} juillet 2017 au 31 décembre 2017 (6 mois x 1'123 fr.), un montant de 27'369 fr. 50 pour les arriérés de loyer et indemnités du 1^{er} février 2018 au 14 novembre 2019 (21.5 mois x 1'273 fr.), ainsi que les frais de l'huissier à

hauteur de 969 fr. 30, ce qui représente un montant total de 35'076 fr. 80 (6'738 fr. + 27'369 fr. 50 + 969 fr. 30).

Après déduction des soldes des frais accessoires pour les années 2015/2016 à 2019/2020 et de la garantie de loyer, la créance de l'appelante s'élève à 28'235 fr. 58 (35'076 fr. 80 - 3'601 fr. 80 - 3'239 fr. 42).

En définitive, le jugement entrepris sera réformé en ce sens que l'intimé sera condamné à verser à l'appelante, pour le compte des trois héritiers titulaires du bail, la somme de 28'235 fr. 58 avec suite d'intérêts dès le 14 novembre 2019 et la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite n. 1_____, prononcée à due concurrence.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 juin 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/500/2024 rendu le 13 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20638/2021.

Au fond :

Annule les chiffres 1, 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris et statuant à nouveau sur ces points :

Condamne B_____ à verser à A_____ SA la somme de 28'235 fr. 58, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 14 novembre 2019.

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n. 1_____, à concurrence de 28'235 fr. 58, plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 14 novembre 2019.

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 Jean-Philippe FERRERO, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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