

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23691/2013

ACJC/265/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 FÉVRIER 2016

Entre

A_____, ayant son siège _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2015, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle élit domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, Genève, intimé, comparant par Me Sabrina BOUKLIOUA, avocate, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17, en l'étude de laquelle il élit domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 mars 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 19 mars 2015, expédié pour notification aux parties le 23 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ (anciennement _____) de toutes ses conclusions et dit que la procédure était gratuite.

En substance, il a retenu que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail entre le 1^{er} décembre 2012 et le 30 juin 2013, période pour laquelle A_____ réclamait le paiement de loyers arriérés à B_____, et que ce dernier ne pouvait donc pas non plus être recherché en paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux pour la période ultérieure.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 6 mai 2015, A_____ (ci-après : la bailleuse) forme appel dudit jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce qu'B_____ soit condamné au paiement de 221 fr. plus intérêt à 5% dès le 1^{er} novembre 2012, de 8'220 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2013, de 3'080 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2013, de 4'761 fr. 50 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2013 ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié le 12 mars 2013.

b. Par écriture expédiée le 8 juin 2015, l'intimé a conclu à la recevabilité de sa réponse, à la confirmation du jugement du Tribunal des baux loyers du 19 mars 2015 et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions.

c. Par une écriture déposée le 30 juin 2015, l'appelante a fait usage de son droit de réplique et a persisté dans ses conclusions.

d. L'intimé a dupliqué par une écriture réceptionnée au greffe de la Cour de justice le 21 juillet 2015.

e. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par une communication du 11 août 2015.

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

a. Par contrat du 21 novembre 2005, A_____ a loué à B_____ et à C_____, conjointement et solidairement entre eux, un appartement de cinq pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

b. Par courrier du 22 novembre 2007, B_____ a informé la régie _____, en charge de la gestion de l'immeuble (ci-après : la régie) de ce qu'il quitterait l'appartement en cause le 26 novembre 2007. Il indiquait qu'il "serait remplacé par D_____, fils de C_____".

c. La régie a répondu, en date du 28 novembre 2007, qu'elle ne pourrait donner suite à cette requête tant qu'elle ne serait pas en possession de différents documents relatifs à la situation financière de C_____ et D_____, ainsi que de l'accord écrit de C_____.

d. Par courrier du 26 mars 2008, la régie a informé B_____ de ce qu'il n'était pas délié des engagements découlant du contrat de bail du 21 novembre 2005 qu'il avait signé conjointement et solidairement avec C_____.

e. Le 20 avril 2011, la régie a adressé tant à C_____ qu'à B_____ un avis comminatoire portant sur les loyers arriérés des mois de mars et avril 2011, en leur impartissant un délai de 30 jours pour régulariser la situation, sous menace de voir leur bail résilié pour défaut de paiement.

f. Par avis de résiliation du 20 juin 2011, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 juillet 2011, pour défaut de paiement. Cette résiliation n'a pas été contestée par les locataires.

g. Par courrier du 12 septembre 2011 adressé à C_____ seule, et faisant suite à un courrier de la Commune de _____, la bailleuse a accepté le plan de désendettement proposé par celle-ci, prévoyant un règlement de l'arriéré par acomptes mensuels de 200 fr. Le paiement de mensualités de 2'505 fr. était également convenu à titre d'indemnités pour occupation illicite.

h. Les 11 juin, 17 août et 16 octobre 2012, la régie a adressé des rappels à C_____.

i. Le 21 novembre 2012, la régie a adressé un nouveau rappel, cette fois à C_____ et à B_____, à l'adresse de ce dernier.

j. Par courrier de son conseil du 11 décembre 2012, B_____ a fait valoir que le bail avait été valablement résilié par la bailleuse pour le 31 juillet 2011, et qu'il avait donc pris fin à cette date. Si un arrangement postérieur à cette résiliation avait été conclu avec C_____, il n'en avait pas été informé et n'était donc pas lié par celui-ci.

k. Par courriers des 7 et 17 janvier 2013, la régie a considéré qu'B_____ était redevable des indemnités pour occupation illicite en sa qualité de colocataire, dans la mesure où malgré la résiliation du bail, l'appartement n'avait pas été restitué à la bailleuse.

l. En date du 12 février 2013, la bailleuse a adressé tant à C_____ qu'à B_____ un avis comminatoire portant sur les loyers arriérés pour la période du 1^{er} décembre 2012 au 28 février 2013, en leur impartissant un délai de 30 jours pour régulariser la situation, sous menace de voir leur bail résilié pour défaut de paiement.

m. Le 18 mars 2013, la bailleresse a fait notifier à l'intimé un commandement de payer (poursuite n° 1 _____) pour la somme de 7'515 fr. en capital, correspondant aux arriérés de loyers et charges du 1^{er} décembre 2012 au 28 février 2013. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

n. La bailleresse a notifié en date du 26 avril 2013 à C _____ et B _____ un avis de résiliation pour le 30 juin 2013, pour défaut de paiement.

o. Une demande en paiement et en mainlevée d'opposition a été déposée par la bailleresse à l'encontre d'B _____ selon la procédure des cas clairs, le 14 mai 2013. La demande a toutefois été retirée lors de l'audience du 4 juillet 2013, la représentante de la bailleresse ayant admis que la situation n'était pas claire. La cause a dès lors été rayée du rôle.

p. Une requête en évacuation a été déposée par la bailleresse en date du 12 juillet 2013 à l'encontre de C _____ et B _____. Un jugement a été rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2013, faisant droit à la requête. L'appel formé par B _____ contre ce jugement a été déclaré sans objet à la suite de la restitution de l'appartement intervenue en cours de procédure, le 17 janvier 2014 (ACJC/ _____ du 19 mai 2014).

q. Par requête déposée le 5 novembre 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la bailleresse a assigné B _____ en paiement des sommes de 221 fr., 8'220 fr., et 3'080 fr., et a conclu au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer n° 1 _____.

r. L'appartement en cause a été restitué à la bailleresse en date du 16 janvier 2014. Un état des lieux de sortie ("convention de sortie") a été dressé le 17 janvier 2014 par un représentant de la régie. Il ne ressort pas de la procédure que C _____ et/ou B _____ aient été convoqués à cet état des lieux.

s. Le 20 janvier 2014, la régie a adressé à B _____ un avis des défauts à la suite de l'état des lieux de sortie mentionné ci-dessus.

t. Par lettres de son conseil des 24 janvier, 14 février, 4 avril, 15 et 19 mai 2014, B _____ a contesté être redevable d'un quelconque montant.

u. Lors de l'audience de conciliation du 28 février 2014, la bailleresse a amplifié ses conclusions en paiement de 4'761 fr. 50 supplémentaires. Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 28 février 2014, la demande a été portée devant le Tribunal le 20 mars 2014.

v. Dans sa réponse écrite du 10 juin 2014, B _____ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement, à la constatation de ce qu'il n'avait pas la légitimation passive et au rejet de la demande.

w. Par ordonnance du 17 juin 2014, le Tribunal a ordonné un second échange d'écritures.

x. Lors de l'audience de débats du 4 décembre 2014 du Tribunal, le mandataire de la bailleuse a déclaré que l'arrangement de paiement conclu en septembre 2011, après la première résiliation du bail, l'avait été avec C_____ seule. B_____ n'était pas partie à cet arrangement. Par ailleurs, il a indiqué que la bailleuse avait notifié une nouvelle résiliation de bail en 2013 "par précaution", compte tenu du temps écoulé depuis la première résiliation de bail de juin 2011, afin d'éviter le risque "que C_____ puisse le cas échéant invoquer la reconduction tacite du bail".

B_____ a déclaré qu'il considérait ne plus être lié par le contrat de bail au plus tard depuis la résiliation du 20 juin 2011. Selon lui, un nouveau bail avait été conclu postérieurement à cette résiliation avec C_____ seule. Il n'avait nullement été informé de l'arrangement de paiement conclu entre celle-ci et la bailleuse en septembre 2011, ni de la conclusion d'un nouveau contrat.

y. Les parties ont plaidé lors de l'audience du 29 janvier 2015, et la cause a été gardée à juger à l'issue de celle-ci.

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, les appelants concluent à l'annulation d'un jugement du Tribunal des baux et loyers les ayant déboutés d'une demande en paiement portant sur la somme de 16'282 fr. 50, de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2. Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le jugement du Tribunal ayant été reçu par les parties le 24 mars 2015, le délai de recours de 30 jours est venu à échéance le 8 mai 2015, celui-ci ayant été suspendu du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 CPC).

L'acte d'appel ayant été déposé le 6 mai 2015 au greffe de la Cour, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 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, op. cit., p. 349 ss, n° 121).

2. L'appelante fait grief aux Tribunal d'avoir considéré que, suite à la résiliation du bail de l'intimé et de C_____ pour le 31 juillet 2011 pour défaut de paiement, elle avait conclu un nouveau bail tacite avec C_____ exclusivement. Elle soutient qu'aucun nouveau bail n'a été conclu avec quiconque, ni C_____ ni l'intimé et que ce dernier reste redevable des indemnités pour occupation illicite des locaux jusqu'à la restitution complète de l'appartement.

Il y a donc lieu d'examiner si un nouveau contrat a été conclu après la fin du bail intervenue le 31 juillet 2011.

2.1. La jurisprudence a admis la possibilité qu'un nouveau bail puisse être conclu de manière tacite après la résiliation du contrat, notamment lorsque, durant une période assez longue, le bailleur s'abstient de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et continue de percevoir les loyers (ATF 119 II 147 = JT 1994 I 205; arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1; LACHAT, Le bail à loyer, p. 185 Lausanne 2008). À lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant et il convient plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. En sus de la période pendant laquelle les parties au contrat font fi de la résiliation du bail et continuent à exercer leurs obligations réciproques, l'existence d'un nouveau bail tacite dépendra, le cas échéant, d'autres éléments factuels dont l'importance sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concluants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_188/2012 du 1^{er} mai 2012; 4A_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008, p. 117).

2.2. En l'espèce, à la suite de la résiliation du bail de l'intimé et de C_____ pour le 31 juillet 2011, l'appelante et C_____, en septembre 2011, ont conclu un plan de désendettement comprenant le remboursement de l'arriéré et le versement d'indemnités pour occupation illicite. L'accord prévoyait que si les modalités de cet arrangement n'étaient pas respectées, la bailleuse déposerait une requête en évacuation. A contrario, l'appelante manifestait ainsi sa volonté de permettre à C_____ de demeurer dans son appartement, si elle respectait le plan de désendettement. De son côté, C_____ acceptait cet accord.

Se pose la question de savoir si, sur cette base, l'on ne devrait pas déjà admettre qu'un nouveau bail était conclu entre C_____ et l'appelante, puisque cette dernière ne manifestait aucune volonté de requérir l'évacuation de C_____. Elle se réservait cette possibilité pour le cas où C_____ ne respectait pas le plan de désendettement.

Ultérieurement à cet accord, pendant neuf mois, soit jusqu'en juin 2012, lorsqu'elle a adressé un rappel à C_____ pour les mensualités de mai et juin 2012, l'appelante n'a en aucune manière manifesté sa volonté d'exiger la restitution de la chose louée et a encaissé régulièrement les montants convenus. Si C_____ avait continué à payer régulièrement ses mensualités, l'appelante lui aurait permis de demeurer dans l'appartement loué. D'ailleurs, dans son courrier de juin 2012, l'appelante ne menace pas C_____ de requérir son évacuation. Cette menace n'est intervenue qu'en août 2012.

Ainsi, en été 2012, en raison de la conclusion du plan de désendettement et de la paisible disposition de l'appartement par C_____ pendant neuf mois, un bail tacite était déjà conclu entre cette dernière et l'appelante.

En soutenant le contraire, l'appelante commet un abus de droit. En effet, l'on ne saurait admettre que le bailleur laisse indéfiniment une chose dont le bail a été résilié à disposition du locataire sous la condition que ce dernier s'acquitte d'indemnités pour occupation illicite et respecte un plan de désendettement, mais en maintenant une « épée de Damoclès » au-dessus de sa tête, soit la menace de requérir son évacuation en cas de non-respect de l'accord. Si le bailleur ne prend pas les mesures nécessaires pour faire évacuer la chose louée dans un délai raisonnable après la fin du bail, il y a lieu de considérer qu'un bail est tacitement conclu.

Tel est ici le cas.

2.3. La volonté de l'appelante de conclure un bail avec C_____ est confirmée par le fait que, par avis du 26 avril 2013, elle a résilié le bail de cette dernière pour défaut de paiement. Il était ainsi clair, dans son esprit, qu'elle était liée par un bail. Les déclarations ultérieures de l'appelante selon lesquelles cette seconde résiliation de bail était intervenue pour éviter le risque que C_____ puisse le cas échéant invoquer la reconduction tacite du bail ne fait que renforcer cette constatation.

L'appelante conteste l'existence d'un nouveau contrat de bail notamment aux motifs qu'aucun avenant ou nouveau contrat écrit n'aurait été conclu. Elle perd ainsi de vue que la loi ne prescrit précisément aucune forme pour la conclusion d'un contrat de bail et que, par définition, lorsqu'un contrat de bail est conclu tacitement, il ne l'est pas par écrit.

L'appelante se réfère enfin à un précédent jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/_____ du 16 octobre 2013, dans lequel le Tribunal avait considéré que l'intimé n'avait « pas rendu vraisemblable qu'un nouveau contrat de bail aurait été conclu entre la partie requérante et C_____ ». Ce point n'est toutefois pas déterminant, dès lors que seuls les dispositifs des jugements acquièrent la force de chose jugée, à l'exclusion des considérants. De surcroît, le jugement en cause est

un jugement d'évacuation rendu en procédure sommaire, qui se fonde donc sur un examen sommaire et non pas sur une instruction approfondie de la cause.

2.4. En revanche, aucun élément ne permet de considérer, à ce moment-là, qu'un bail tacite ait été conclu avec l'intimé.

Certes, ainsi que l'appelante le rappelle, en vertu de l'art. 144 al. 1 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. Toutefois, le fait que l'appelante ait convenu d'un plan de désendettement avec C_____ seule ne joue pas de rôle en l'espèce. Ce qui est déterminant, c'est qu'en permettant à cette dernière de demeurer dans l'appartement après la résiliation du bail moyennant le remboursement des arriérés de loyer et le paiement d'une indemnité, l'appelante a manifesté, tacitement, sa volonté de conclure un nouveau bail avec elle et non pas avec l'intimé.

Il est vrai que l'appelante, en date du 26 avril 2013, a également notifié un avis de résiliation du bail pour défaut de paiement à l'intimé. Toutefois, ce fait n'est pas déterminant, puisqu'il est intervenu plus d'un an et demi après la résiliation du bail de l'intimé et de C_____ pour le 31 juillet 2011, sans que, dans l'intervalle, les parties à la présente procédure n'aient manifesté, d'une quelconque manière, la volonté de conclure un nouveau bail. Au contraire, ce n'est qu'en novembre 2012 que, pour la première fois, l'appelante a adressé un courrier à l'intimé pour lui réclamer le respect du plan de désendettement conclu avec C_____. L'intimé a immédiatement réagi, par courrier du 11 décembre 2012 de son Conseil, pour lui signifier qu'il n'était plus domicilié dans l'appartement en question et qu'il n'entendait pas être lié par un bail portant sur ce dernier.

2.5. En définitive, aucun bail n'a ainsi été conclu entre l'appelante et l'intimé, après la fin du bail intervenue le 31 juillet 2011. Par ailleurs, dès lors qu'un nouveau bail a été conclu ultérieurement tacitement entre l'appelante et C_____, l'intimé ne saurait être tenu à verser des indemnités pour occupation illicite des locaux pendant ni après la période pendant laquelle ledit bail tacite était en vigueur.

2.6. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

- 3.** 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 186 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/348/2015 rendu le 19 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23691/2013-4 OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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 (cf. consid. 1.1).