

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2371/2014

ACJC/1045/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2014

Entre

A _____, domiciliée _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 avril 2014, comparant en personne,

et

1) **B** _____, ayant son siège _____ Zurich, intimée, comparant par Me Patrick Blaser, avocat, rue Jargonant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Monsieur C** _____, domicilié _____ Genève, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.09.2014.

EN FAIT

- A. Par jugement du 30 avril 2014, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné C_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, le dépôt d'environ 160 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de C_____ et A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné C_____ et A_____, conjointement et solidairement, à payer à B_____ la somme de 20'010 fr. (ch. 3), a déclaré pour le surplus les conclusions en paiement de B_____ irrecevables (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que le bail avait été résilié pour le 31 janvier 2013 et que les parties étaient convenues d'une restitution anticipée au 31 octobre 2012. C_____ et A_____ ayant continué à occuper les locaux après cette date, ils avaient violé leur obligation de restituer la chose.

Le Tribunal a condamné C_____ et A_____ à payer la somme de 20'010 fr. correspondant au loyer, y compris la provision pour charges, pour la période de juillet 2013 à fin avril 2014.

Le jugement a été remis à A_____ au guichet postal le 8 mai 2014.

- B. a. Par acte daté du 15 mai 2014, mais expédié le 16 mai 2014 au Tribunal, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement. Elle a indiqué qu'à la suite de son divorce, elle n'était plus concernée par les affaires privées et professionnelles de son ex-mari. Elle a contesté toute implication dans la présente procédure et précisé souhaiter être libérée de toute responsabilité.

Le Tribunal a transmis cet appel à la Cour de justice, comme objet de sa compétence, le 3 juin 2014.

Par courrier expédié le 12 juin 2014, A_____ a expliqué qu'elle n'était plus titulaire du bail et a requis le déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

- b. Dans sa réponse du 26 juin 2014, B_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à son rejet et la confirmation du jugement entrepris.

Elle a indiqué que l'appel était tardif et, partant, irrecevable.

Elle a fait valoir que l'appelante était toujours locataire conjointe et solidaire avec C_____, le jugement de divorce ne comportant aucune clause relative au dépôt litigieux.

c. C_____ n'a pas fait usage de son droit de réponse.

d. Les parties ont été avisées le 30 juillet 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas répliqué.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 13 janvier 2003, D_____, alors bailleuse, a remis à bail à C_____ et A_____, conjointement et solidairement, un dépôt d'environ 160 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} février 2003 au 31 janvier 2008, renouvelable par tacite reconduction de cinq ans en cinq ans.

Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'001 fr.

b. E_____ est devenue propriétaire des immeubles 1_____ en 2005. B_____ est depuis lors devenue propriétaire de ceux-ci, à une date qui ne résulte pas des pièces versées à la procédure.

c. Par jugement du 9 février 2006, le Tribunal de première instance a prononcé le divorce des époux A_____ et C_____ ; cette décision ne fait pas mention du dépôt litigieux.

d. Par avis officiels du 3 juillet 2012 adressés séparément à C_____ et à A_____, le bail a été résilié pour le 31 janvier 2013.

e. Le 23 juillet 2012, C_____ et A_____ ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en annulation du congé et subsidiairement en prolongation de bail.

Les parties sont convenues de ce que C_____ et A_____ restituent les locaux de manière anticipée au 31 octobre 2012, moyennant paiement des loyers jusqu'à cette date et retrait des procédures pendantes.

f. C_____ et A_____ n'ont pas restitué les locaux.

g. Par requête en cas clair du 10 février 2014, la bailleuse a sollicité l'évacuation des locataires, l'exécution directe de l'évacuation, ainsi que le versement par ceux-ci d'une indemnité pour occupation illicite de 2'001 fr. par mois à compter du 1^{er} juillet 2013 jusqu'à l'évacuation effective des locataires.

h. Par courrier du 7 mars 2014, A_____a informé le Tribunal de ce qu'elle ne s'estimait pas concernée par la procédure, compte tenu du prononcé de son divorce. Elle a transmis une copie du jugement de divorce.

i. Le 17 mars 2014, la bailleresse a indiqué que le contrat de bail avait été conclu par C_____ et A_____, en tant que locataires conjoints et solidaires. La présence de A_____n'était pas nécessaire à l'audience prévue le 2 avril 2014.

j. Lors de l'audience de débats du 2 avril 2014 devant le Tribunal, les locataires ne se sont pas présentés. F_____, muni d'une procuration, n'a pas été autorisé à représenter C_____, n'étant pas un mandataire professionnellement qualifié.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions. A_____restait débitrice solidaire.

L'arriéré de loyer s'élevait à 19'360 fr., correspondant aux loyers impayés depuis le mois de juillet 2013, montant auquel s'ajoutait un solde de décompte de charge de 4'649 fr. 40 ainsi que 80 fr. de rappel.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
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). 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

La valeur litigieuse est également déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

2.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 18'009 fr. (loyer mensuel charges comprises de 2'001 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. Par ailleurs, la procédure a également trait à une demande en paiement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre la décision d'évacuation et le paiement d'indemnités pour occupation illicite.

2.3 L'appelante a reçu le jugement le 8 mai 2014. L'appel a ainsi été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est par conséquent recevable.

Dès lors que l'appelante ne remet pas en cause le prononcé de l'évacuation ni les mesures d'exécution ordonnées par les premiers juges, l'appel est irrecevable, faute de motivation suffisante.

2.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 3.** **3.1** Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que le bail soit conclu avec plusieurs locataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colocataires, le terme utilisé est location commune ou colocation (MICHELI, Les colocataires dans le bail commun, in 8^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 3; WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, thèse Zurich 1993, p. 88; SCHMID, Der gemeinsame Mietvertrag, in SJZ 1991, p. 349). Un tel contrat implique la cession de l'usage des locaux aux colocataires conformément à la définition prévue à l'art. 253 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 du 3 juillet 2006).

3.2 Dans le cas d'espèce, le contrat de bail a été conclu entre la bailleuse de l'époque, d'une part, et l'appelante et l'intimé, d'autre part. Le bail précisait que les locataires étaient engagés conjointement et solidairement. Le jugement de divorce n'a pas attribué le dépôt à l'un ou l'autre des ex-conjoints et n'en fait pas mention. Le juge du divorce n'est au demeurant compétent que pour attribuer les droits et obligations découlant du logement familial (art. 121 CC). Il ne résulte pas d'autres pièces du dossier que la bailleuse aurait accepté de libérer l'appelante de ses obligations relatives au dépôt litigieux.

La Cour retient dès lors que l'appelante est engagée, conjointement et solidairement, aux côtés de l'intimé. Contrairement à ce qu'elle soutient, l'appelante est codébitrice des loyers et indemnités restés en souffrance. L'appelante sera dès lors déboutée de ses conclusions.

- 4.** 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. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/470/2014 rendu le 30 avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2371/2014-8.

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; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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. 2.2).