



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20638/2021

ACJC/1498/2023

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 13 NOVEMBRE 2023**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, p.a. B\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ (BE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mars 2023, représentée par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12,

et

Monsieur C\_\_\_\_\_, domicilié c/o M. D\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE], intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.11.2023.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/200/2023 du 17 mars 2023, le Tribunal des baux et loyers a débouté A\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), dit que la procédure était gratuite (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 3 mai 2023 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à son annulation et à la condamnation de C\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 32'691 fr. 08 avec intérêts à 5% dès le 3 février 2020 et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_.
- b.** Par courrier du 5 juin 2023, C\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel, renvoyant simplement à ses écritures de première instance.
- c.** Les parties ont été avisées le 3 août 2023 par le greffe de la Cour 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 E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 5<sup>ème</sup> 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, du 1<sup>er</sup> décembre 2000 au 30 novembre 2001, 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<sup>er</sup> janvier 2009.
- b.** Le \_\_\_\_\_ 2015, E\_\_\_\_\_ est décédé.
- Ses héritiers sont, son épouse, ainsi que ses deux fils, C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_.
- c.** Le 23 novembre 2018, A\_\_\_\_\_ SA a adressé un avis de résiliation du bail en cas de demeure du locataire à F\_\_\_\_\_, résiliant le contrat avec effet au 31 décembre 2018, au motif que les loyers étaient impayés depuis juillet 2017, cela malgré un avis comminatoire du 21 septembre 2018.
- d.** Par jugement rendu le 1<sup>er</sup> avril 2019 entre A\_\_\_\_\_ SA, d'une part, et F\_\_\_\_\_, 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 F\_\_\_\_\_ par la force publique.

e. 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.

f. A\_\_\_\_\_ SA a récupéré l'appartement litigieux le 14 novembre 2019.

g. Le 14 juillet 2020, un commandement de payer a été notifié par A\_\_\_\_\_ SA à "*succession de Feu M. E\_\_\_\_\_, rue 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.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

h. Par demande déposée le 24 janvier 2022 devant le Tribunal des baux et loyers, A\_\_\_\_\_ SA a assigné C\_\_\_\_\_ en paiement de 32'691 fr. 08, portant sur des loyers et indemnités pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 29 février 2020 ainsi que les honoraires de l'huissier judiciaire, et a conclu à ce que le Tribunal prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

i. C\_\_\_\_\_ 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 a exposé qu'après le décès de son père, sa mère était demeurée vivre dans l'appartement litigieux. Dès l'automne 2016, son frère, G\_\_\_\_\_, s'y était installé avec sa mère. Début 2017, cette dernière était partie vivre au Portugal, son frère demeurant dans l'appartement remis à bail en 2000 à ses parents. Il n'avait jamais vécu lui-même dans ce logement et n'avait reçu aucun rappel. En outre, tant la résiliation du bail que la procédure d'expulsion avaient été dirigées uniquement contre sa mère.

j. Lors de l'audience du 11 octobre 2022, le Tribunal a procédé à l'audition des parties.

A\_\_\_\_\_ SA a indiqué ignorer pourquoi l'avis de résiliation n'avait été notifié qu'à la veuve de E\_\_\_\_\_. Elle n'a pas su non plus expliquer pourquoi la procédure d'évacuation n'avait été dirigée que contre cette dernière.

C\_\_\_\_\_ a confirmé que son frère s'était installé avec sa mère après son divorce. Quand leur mère était partie au Portugal, son frère était demeuré vivre dans l'appartement. Il ne s'en était jamais inquiété. Il avait communiqué le nom des héritiers à la régie au décès de son père.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 7 février 2023, le témoin H\_\_\_\_\_ a déclaré que la mère de C\_\_\_\_\_ avait quitté le logement litigieux trois ou quatre ans

auparavant; il l'avait aidée à déménager. Elle lui avait alors expliqué que C\_\_\_\_\_ n'avait jamais habité dans ce logement, mais que son autre fils allait continuer à l'occuper.

A l'issue de cette audience, les parties ont plaidé et la cause a ensuite été gardée à juger

I. Dans son jugement du 17 mars 2023, le Tribunal a considéré, se fondant sur les art. 602 et 653 CC, qu'au décès du locataire, feu E\_\_\_\_\_, le contrat de bail était passé indivisiblement à ses héritiers, soit ses deux fils et son épouse, laquelle avait déjà la qualité de locataire. Ils étaient donc tous trois devenus titulaires des droits et obligations découlant du contrat de bail. Par conséquent, l'ensemble des héritiers aurait dû être assigné en paiement, C\_\_\_\_\_ seul n'ayant pas la légitimation passive. La demande devait donc être rejetée.

### **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 demande en paiement porte sur un montant supérieur à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 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). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante invoque une violation de l'art. 56 CPC. Le Tribunal aurait fondé son jugement sur une prémisse erronée, à savoir que la succession de E\_\_\_\_\_ ne serait pas partagée. Les allégations de l'intimé à cet égard étaient incomplètes dans la mesure où il n'avait pas indiqué au Tribunal si la succession de son père avait été partagée, de sorte que le Tribunal devait l'interpeller à cet égard, étant relevé qu'il était le seul à le savoir.

**2.1** Selon l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter.

Le devoir d'interpellation du juge constitue une atténuation de la maxime des débats, selon laquelle les parties doivent en principe alléguer les faits constituant le cadre du procès. Le but de l'art. 56 CPC est ainsi d'éviter qu'une partie ne soit déchue de ses droits parce que ses allégués de fait et ses offres de preuves sont affectés de défauts manifestes (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.1 non publié de l'ATF 142 III 102; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_921/2014 du 11 mars 2015 consid. 3.4.2, 4A\_78/2014 / 4A\_80/2014 du 23 septembre 2014 consid. 3.3.3). De jurisprudence constante, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (arrêt précités du Tribunal fédéral 4A\_375/2015 consid. 7.1, non publié in ATF 142 III 102; 5A\_921/2014 consid. 3.4.2, 4A\_78/2014-4A\_80/2014 consid. 3.3.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.3, 4D\_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2, 5A\_115/2012 du 20 avril 2012 consid. 4.5.2). L'intervention du juge ne doit pas non plus avantager unilatéralement une partie et aboutir à une violation du principe de l'égalité des armes (arrêt précité 4A\_375/2015 consid. 7.1, non publié in ATF 142 III 102; arrêts précités 4A\_78/2014-4A\_80/2014 consid. 3.3.3, 4A\_444/2013 consid. 6.3.3). L'interpellation est limitée par le cadre du procès; le juge ne doit ainsi pas rendre les parties attentives à des faits qu'elles n'ont pas pris en considération, ni les aider à mieux présenter leur cause, ni leur suggérer des arguments pertinents (ATF 142 III 462 consid. 4.3).

**2.2** En l'espèce, les faits soumis par l'appelante, qui étaient muets sur la question de la succession de E\_\_\_\_\_, ne peuvent être qualifiés de manifestement incomplets. Il appartenait à l'appelante d'exposer les éléments fondant son droit à réclamer à l'intimé les montants mentionnés et d'indiquer, le cas échéant, qu'elle ne disposait pas des renseignements nécessaires concernant l'état de la succession. En l'absence d'indication contraire de l'appelante ou de l'intimé à cet égard, le Tribunal pouvait considérer, sans devoir interpellier l'intimé, que la succession n'était pas partagée. Il n'appartenait par ailleurs pas à l'intimé de se déterminer à cet égard, en l'absence d'allégué dans la demande.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal n'a pas violé l'art. 56 CPC en n'interpellant pas les parties sur la question du partage de la succession.

- 3.** L'appelante invoque une violation de l'art. 603 al. 1 CC. Elle soutient que les héritiers seraient tenus solidairement des dettes de la succession, soit celles du défunt, mais également celles de la succession.

### **3.1**

**3.1.1** Selon l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1); ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses

dettes, sous réserve des exceptions prévues par la loi (al. 2). Les héritiers deviennent donc titulaires de tous les actifs et passifs du défunt.

Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur; le décès du locataire n'est pas une cause d'extinction du bail (MONTINI/WAHLEN, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 1 ad art. 266i CO).

**3.1.2** L'art. 602 CC dispose que s'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (al. 1); les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sauf les droits de représentation et d'administration réservés par le contrat ou la loi.

Le principe de la communauté ne s'applique pas au passif de la succession. Pour éviter que les créanciers du *de cuius* ne soient contraints de procéder contre une pluralité d'héritiers, avec tous les risques que cela comporte, le législateur a ainsi institué, à l'art. 603 al. 1 CC, le principe de la solidarité (SPAHR, Commentaire romand, CC II, 2016, n. 1 ad art. 603 CC). La responsabilité solidaire des héritiers s'étend aux dettes du défunt, mais également aux dettes de la succession (SPAHR, op. cit, n. 17 ad art. 603 CC; ATF 93 II 11, 13, JdT 1967 I 542, 544), et pas seulement à concurrence de la part de chaque héritier (TUOR/SCHNYDER/JUNGO, Das schweizerische Zivilgestezbuch, 15<sup>ème</sup> éd., 2023, § 82, n. 12, p. 1006). Sont notamment des dettes du défunt les engagements contractés par le *de cuius* ou les dettes hypothécaires (SPAHR, op. cit, n. 7 ad art. 603 CC). Les héritiers assument les obligations du locataire décédé, dont ils répondent solidairement (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, n. 4.1 p. 934).

La responsabilité solidaire des héritiers est soumise aux règles des art. 143 ss CO. Lorsque plusieurs débiteurs sont tenus personnellement d'une dette, ils sont considérés comme des débiteurs solidaires passifs. Ils répondent ainsi chacun pour l'entier de la dette (cf. art. 143 al. 1 CO). En conséquence, le créancier peut, à son choix, exiger de tous, ou de l'un d'eux seulement, l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation (art. 144 al. 1 CO). La règle du libre choix du codébiteur recherché tend précisément à protéger le créancier contre le risque de l'insolvabilité de l'un des codébiteurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2009 du 18 novembre 2009 consid. 2.4).

**3.1.3** Dans l'action intentée par le bailleur sur la base du contrat de bail à loyer, la qualité pour défendre appartient au locataire obligé selon l'art. 253 CO. En cas de bail commun conclu par plusieurs locataires pour l'usage de la même chose louée, la qualité pour défendre appartient à chacun d'eux et tous sont en principe débiteurs du loyer et des dommages-intérêts à acquitter, le cas échéant, par suite

---

d'une restitution tardive de la chose. Ainsi, le bailleur peut assigner un seul des locataires pour lui réclamer l'intégralité du loyer ou des indemnités pour occupation illicites des locaux (*cf.* arrêts du Tribunal fédéral 4A\_12/2012 du 10 juillet 2012, consid. 2; 4C.103/2006 du 3 juillet 2006, consid. 4, SJ 2007 I 1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 7.6, p. 91, n. 6.5 p. 637; BOHNET/DIETSCHY/MARTENET, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 28 ad art. 253 CO).

**3.2** En l'espèce, les héritiers de E\_\_\_\_\_, 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, étant relevé qu'il n'a pas été allégué que les héritiers auraient résilié le bail, comme l'art. 266i CO le leur permettait. En outre, comme indiqué *supra*, en l'absence d'allégation ou d'élément permettant de retenir le contraire, rien ne permet de retenir que la succession aurait été partagée.

Dans ces circonstances, les héritiers de E\_\_\_\_\_ forment une communauté héréditaire, comme l'a retenu le Tribunal. En revanche, ce dernier ne peut être suivi lorsqu'il considère que l'ensemble des héritiers aurait dû être assigné en paiement. En effet, en ce qui concerne notamment les dettes découlant du contrat de bail, le bailleur peut s'adresser à un seul des colocataires pour lui réclamer le paiement de l'intégralité des loyers ou indemnités pour occupation illicite, compte tenu de ce que le principe de la solidarité s'applique aux passifs.

Dans la mesure où les héritiers ont pris la place du *de cuius* dans le rapport contractuel, le simple fait que l'intimé n'habitait pas l'appartement, où logeait uniquement son frère, n'est pas déterminant. Le fait que la résiliation du bail n'aurait été adressée qu'à F\_\_\_\_\_ n'est pas davantage déterminant dans la mesure où si, pour ce motif, la résiliation n'était pas valable, le bail serait resté en vigueur, ce qui n'aurait pas pour effet de libérer l'intimé de ses obligations.

Au vu de ce qui précède, l'appel est fondé en ce sens que l'appelante pouvait réclamer au seul intimé le paiement de l'intégralité des loyers, respectivement, le cas échéant, des indemnités pour occupation illicite, en vertu des règles sur la solidarité.

Le jugement attaqué sera dès lors annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les prétentions formulées par l'appelante.

- 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 (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 3 mai 2023 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/200/2023 rendu le 17 mars 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20638/2021.

**Au fond :**

Annule ce jugement et, cela fait, renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Madame Sibel UZUN, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.*