Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.103/2006 /ech

Arrêt du 3 juillet 2006
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Favre et Kiss.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Parties
A._____,
demanderesse et recourante, représentée par Me Pascal Pétroz,

contre

B._____,
défendeur et intimé, représenté par Me Corinne Nerfin.

Objet
bail à loyer; colocataires; indemnité pour occupation illicite,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 6 février 2006.

Faits:
A.
Par contrat du 19 mars 2002, A._____ a remis à bail à B._____ et C._____ des locaux commerciaux à l'usage de bureaux, situés dans un immeuble, à Genève. Le loyer annuel était de 42'000 fr., charges non comprises.

A une date indéterminée, la bailleresse a mis les locataires en demeure de lui verser plusieurs loyers échus. Faute de paiement dans le délai imparti, elle a résilié le bail pour le 31 janvier 2003, par avis officiel adressé à chacun des locataires. Le congé n'a pas été contesté.

L'objet loué n'a pas été restitué à fin janvier 2003. C._____ occupait alors seul les locaux.

Le 14 mai 2003, la bailleresse a fait notifier à B._____ deux commandements de payer. L'un portait sur un montant de 3'650 fr. correspondant au loyer et charges de janvier 2003; l'autre, d'un montant de 10'920 fr., représentait des indemnités pour occupation illicite du 1er février au 30 avril 2003. Le 12 février 2004, A._____ a introduit de nouvelles poursuites contre B._____, pour un montant de 29'200 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite du 1er mai au 31 décembre 2003.

B._____ a formé opposition à chacun de ces commandements de payer.

Selon la bailleresse, les locaux ont été définitivement libérés le 15 avril 2004.
B.
Le 13 août 2003, A._____ a déposé une demande en paiement devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Ses conclusions tendaient à ce que B._____ soit condamné à lui verser les sommes de 3'650 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2003 et de 21'900 fr. avec intérêts à 5% dès le 2 mai 2003; la

demanderesse concluait également à la mainlevée des oppositions formées aux deux premiers commandements de payer.

A la suite de l'échec de la conciliation, la demanderesse a introduit action devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.
Le 8 avril 2004, A._____ a déposé une seconde demande en paiement devant la Commission de conciliation. Les parties n'étant pas parvenues à un accord, elle a derechef ouvert action devant le Tribunal, concluant au versement par B._____ de la somme de 30'774 fr.30 avec intérêts à 5% dès le 16 décembre 2003 et à la mainlevée de l'opposition formée dans la troisième poursuite.

Par jugement du 15 mars 2005, le Tribunal des baux et loyers a préalablement ordonné la jonction des deux causes; il a débouté A._____ de toutes ses conclusions.

Statuant le 6 février 2006 sur appel de la bailleresse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance.
C.
A._____ interjette un recours en réforme. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et à la condamnation de B._____ à lui payer les montants de 21'900 fr. avec intérêts à 5% dès le 2 mai 2003 et 30'774 fr.30 avec intérêts à 5% dès le 16 décembre 2003. Elle demande en outre la mainlevée des oppositions formées dans les trois poursuites susmentionnées.

B._____ a déposé un mémoire de réponse dans lequel il propose le rejet du recours. Il demande par ailleurs à être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en paiement, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.2 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ), ni la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).

Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2. p. 106, 136 consid. 1.4. p. 140; 127 III 248 consid. 2c).

Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277; 127 III 247 consid. 2c p. 252).
1.3 Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés dans les écritures (art. 63 al. 1 OJ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).
2.
2.1 Dans son recours, la bailleresse ne réclame plus au défendeur le loyer de janvier 2003. Devant le Tribunal

fédéral, le litige porte donc exclusivement sur la question de savoir si le défendeur doit à la demanderesse une indemnité pour l'occupation illicite des locaux à partir du 1er février 2003.
2.2 Selon l'arrêt attaqué, il appartenait à la demanderesse de prouver l'existence d'un rapport de solidarité entre le défendeur et C._____. Or, la bailleresse n'a produit aucune pièce, ni formulé d'offre de preuve, tendant à démontrer qu'en l'absence de toute mention expresse dans le contrat, le défendeur a eu un comportement révélant à l'évidence sa volonté de s'engager pour le tout, à l'égal de son colocataire. La cour cantonale en déduit que, selon toute vraisemblance, l'engagement du défendeur portait exclusivement sur le paiement du loyer et des frais accessoires. Elle ajoute que, vu les circonstances particulières dans lesquelles le contrat a été conclu, l'engagement solidaire du défendeur - pour autant qu'il ait existé en tant que tel - ne s'étendait pas à une obligation de restitution sur laquelle il ne pouvait, dès le début du bail, avoir aucune emprise, faute d'avoir jamais occupé les locaux loués.
3.
Invoquant les art. 143 CO et 8 CC, la demanderesse fait valoir que le défendeur, auquel le fardeau de la preuve incombait, n'a apporté aucun élément permettant de démontrer que son engagement solidaire était limité au paiement du loyer et des frais accessoires.
3.1 Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobailleresses ou colocataires. 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 (Jacques Micheli, Les colocataires dans le bail commun, in 8e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 3; Roger Weber, Der gemeinsame Mietvertrag, thèse Zurich 1993, p. 88; Hans Schmid, Der gemeinsame Mietvertrag, in SJZ 1991, p. 349). Si l'on se réfère à la définition du bail à loyer résultant de l'art. 253 CO, le contrat commun implique la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. C'est dire qu'il n'y a pas bail commun, mais reprise cumulative de dette - en général, simultanée (Thomas Probst, Commentaire romand, n. 7 ad Introduction aux art. 175-183 CO) - lorsqu'une personne s'engage, à côté du locataire, uniquement comme débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux (Micheli, op. cit., p. 6; Schmid, op. cit., p. 349/350).

Comme tout contrat, le bail commun s'interprète d'abord selon la volonté commune et réelle des parties (interprétation subjective). Si cette volonté ne peut être établie en fait, le juge interprétera les déclarations et les comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective; Weber, op. cit., p. 35/36; cf. ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611; 131 V 27 consid. 2.2 p. 29). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté (ATF 131 III 377 consid. 4.2 p. 382 et l'arrêt cité), à l'exclusion des événements postérieurs (Bernard Corboz, Le contrat et le juge, in Le contrat dans tous ses états, Berne 2004, p. 275/276).

L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323; 127 III 519 consid. 2a p. 522; 126 III 189 consid. 2b, 315 consid. 4a). On déduit également de l'art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités). En particulier, le juge enfreint cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 p. 601/602 et l'arrêt cité). Il viole également le droit fédéral s'il se contente de la simple vraisemblance d'un fait allégué lorsqu'il n'a pas pu acquérir une conviction quant à l'existence de ce fait (cf. ATF 118 II 235 consid. 3c et les références).
3.2 En jugeant que l'engagement contractuel du défendeur était limité au paiement du loyer et des charges, la cour cantonale a admis implicitement que les parties au procès n'étaient pas liées par un bail commun, mais par un contrat de reprise cumulative de dette simultanée, même si elle n'a pas utilisé ce terme dans l'arrêt attaqué. Il convient par conséquent d'examiner si cette conclusion est conforme au droit fédéral.

Sous la rubrique «locataire», le bail à loyer du 19 mars 2002 comprend le nom du défendeur, suivi de celui de C._____; il porte la signature de ces deux personnes. En produisant ce contrat, la demanderesse a démontré la qualité de locataire du défendeur, qui se trouvait ainsi lié par toutes les obligations du bail. S'il

entendait contester cette qualité, il appartenait au défendeur de prouver que la volonté réelle et commune des parties, lors de la conclusion du contrat, consistait uniquement en une reprise cumulative des dettes de loyer et des frais accessoires par lui-même, les parties actuellement en procès ayant exclu qu'il s'engage comme locataire et qu'il ait la jouissance des locaux. Or, sur ce point, la cour cantonale a renversé le fardeau de la preuve puisqu'elle reproche précisément à la demanderesse de n'avoir produit aucune pièce, ni formulé aucune offre de preuve tendant à démontrer que le défendeur aurait eu un comportement révélant à l'évidence sa volonté de s'engager pour le tout, à l'égal de son colocataire. Elle confond au surplus la question de la solidarité - la bailleresse peut-elle exiger de chaque colocataire l'exécution intégrale des obligations découlant du bail (cf. art. 144 al. 1 CO)? - et celle de la
nature du lien contractuel entre les parties au procès. Après avoir constaté l'absence de preuves d'un engagement portant sur toutes les obligations du bail, la Chambre d'appel retient, uniquement sous l'angle de la vraisemblance, que la promesse contractuelle du défendeur était limitée au paiement du loyer et des charges, ce qui constitue derechef une violation de l'art. 8 CC.

En conclusion, la cour cantonale a méconnu cette disposition en retenant un engagement réduit du défendeur, sous la forme d'une reprise cumulative des dettes liées au loyer et aux frais accessoires, correspondant à la volonté réelle et commune des parties.

Il reste à examiner si l'interprétation de la Chambre d'appel peut être confirmée en application du principe de la confiance. A la lecture du contrat du 19 mars 2002, rien ne permet de penser que le défendeur ne s'est pas engagé comme colocataire. Du reste, sous la rubrique «locataire», le défendeur apparaît en premier; de même, il a apposé son paraphe au-dessus de celui de C._____. S'agissant des circonstances qui ont entouré la conclusion du contrat, il n'est pas démontré que la demanderesse ou son représentant savait, à ce moment-là, que le défendeur n'occuperait pas les locaux loués. Quant au fait que le défendeur n'ait jamais utilisé lesdits locaux, il s'agit d'un élément postérieur à la conclusion du contrat, qui n'a pas à être pris en considération dans le cadre d'une interprétation objective. Au demeurant, il n'est pas non plus établi que la demanderesse était au courant du fait que les locaux étaient exclusivement occupés par C._____. Sur la base de ces éléments, on ne saurait admettre que, selon les règles de la bonne foi, la bailleresse ou son représentant devait comprendre de l'attitude du défendeur que celui-ci s'engageait uniquement à titre de reprenant des dettes de loyer et de charges, solidairement aux côtés
de C._____.

Dans ces conditions, la cour cantonale a erré en qualifiant implicitement le lien contractuel entre parties de reprise cumulative de dette et en niant, pour cette raison, toute obligation de restitution de la chose louée de la part du défendeur.
4.
La juridiction de réforme n'est pas liée par les considérants des juges précédents (cf. consid. 1.3 supra) et, le cas échéant, peut confirmer un arrêt cantonal par substitution de motifs. Il convient dès lors d'examiner si, en tant que colocataire, le défendeur est tenu, dans les circonstances de l'espèce, de payer à la demanderesse une indemnité pour occupation illicite.

A cet égard, la bailleresse se plaint d'une violation de l'art. 70 CO. A son sens, le colocataire qui n'occupe pas illicitement les locaux répond de la faute de son colocataire; par conséquent, il est débiteur solidaire de l'indemnité pour occupation illicite de la chose.
4.1 A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO). S'il reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 4c p. 413; 117 II 65 consid. 2b p. 68). En conséquence, le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (arrêt 4C.183/1996 du 22 novembre 1996, consid. 3c).

La restitution de la chose louée est une obligation indivisible, au sens de l'art. 70 CO (arrêt 4C.17/2004 du 2 juin 2004, consid. 4.3; Fabienne Hohl, Commentaire romand, n. 3 ad art. 70 CO; Alain Thévenaz, La prétendue solidarité des colocataires lorsque la chose louée n'est pas restituée à l'échéance du bail, in JdT 2001 I

p. 379; Higi, Zürcher Kommentar, n. 116 ad Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR; Weber, op. cit., p. 212). Lorsqu'une prestation indivisible est due par plusieurs débiteurs, chacun d'eux est tenu de l'acquitter pour le tout (art. 70 al. 2 CO), de sorte que le créancier peut l'exiger de n'importe lequel des débiteurs (Hohl, op. cit., n. 8 ad art. 70 CO). Même si le terme «solidarité» n'est pas utilisé dans la loi, l'indivisibilité produit des effets identiques à ceux de la solidarité (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, tome II, 8e éd., n. 3897, p. 319; Ingeborg Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3e éd., p. 473; Hohl, op. cit., n. 8 ad art. 70 CO; Thévenaz, op. cit., p. 379).

La solidarité ne fonde pas automatiquement une responsabilité pour le dommage causé par la faute d'un codébiteur (Weber, op. cit., p. 61). En effet, sauf stipulation contraire, l'un des débiteurs solidaires ne peut aggraver par son fait personnel la position des autres (art. 146 CO). Ainsi, un débiteur ne peut pas convenir avec le créancier d'étendre les devoirs de ses coobligés ou modifier les conditions de leurs obligations respectives. Si l'un des codébiteurs est en demeure, il en supportera seul les conséquences. De même, si l'obligation devient impossible en raison de la faute d'un codébiteur, ce dernier en répondra seul en vertu de l'art. 97 CO (Isabelle Romy, Commentaire romand, n. 1 à 3 ad art. 146 CO; Anton K. Schnyder, Basler Kommentar, 3e éd., n. 2 ad art. 146 CO; Eugen Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2e éd., p. 494/495). En cas de pluralité de débiteurs d'une obligation indivisible, Engel envisage l'hypothèse où la prestation est possible pour l'un des codébiteurs et impossible pour l'autre: si seul le premier est en faute, l'autre est libéré (Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 831; cf. également Thévenaz, op. cit., p. 379).

Dans tous ces cas, l'application de l'art. 101 CO est toutefois réservée; aucune libération n'interviendra si les codébiteurs sont les auxiliaires les uns des autres pour l'exécution de la prestation (Romy, op. cit., n. 3 ad art. 146 CO; Schnyder, op. cit., n. 2 ad art. 146 CO; Engel, op. cit., p. 831; Thévenaz, op. cit., p. 379; Weber, op. cit., p. 61; Bucher, op. cit., note de pied 43, p. 495).
4.2 En l'espèce, aucune faute contractuelle ne peut être reprochée au défendeur. La faute a été commise par son colocataire, qui est resté dans les bureaux loués après la fin du bail, contre la volonté de la bailleresse. Au surplus, la restitution de la chose louée est impossible pour le défendeur, qui n'a jamais occupé les locaux. Conformément aux principes rappelés ci-dessus en relation avec l'art. 146 CO, le défendeur est libéré de l'obligation de restitution et n'aurait donc pas à payer à la bailleresse une indemnité pour occupation illicite.

La question se pose toutefois de savoir si le colocataire qui n'a pas restitué la chose doit être considéré comme l'auxiliaire du défendeur, auquel cas ce dernier répondrait du dommage sur la base de l'art. 101 al. 1 CO. La notion d'auxiliaire s'interprète de manière large; elle s'applique non seulement à celui qui est soumis à l'autorité de la partie ou de son mandataire, mais encore à toute personne qui, même sans être dans une relation juridique suivie avec la partie ou son mandataire, lui prête son concours. Pour que l'art. 101 CO soit applicable, il suffit que l'auxiliaire ait agi au su et avec le consentement - même tacite - du débiteur. Un lien de subordination n'est pas nécessaire (arrêt 4C.343/2003 du 13 octobre 2004, consid. 4.1 et les références). Le Tribunal fédéral a ainsi reconnu que le sous-locataire était l'auxiliaire du locataire quant à l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail et qu'il répondait donc envers le bailleur du dommage résultant de la violation de cette obligation (ATF 117 II 65 consid. 2b p. 67). On doit admettre qu'il en va de même en cas de bail commun, chaque colocataire étant l'auxiliaire de son cosignataire (dans ce sens, Weber, op. cit., p. 61 et p. 214). En signant ensemble un bail, chacun des colocataires ne peut en effet exercer les droits découlant du contrat qu'avec le consentement implicite de l'autre. En l'occurrence, il importe peu que le défendeur n'ait jamais usé de son droit à la jouissance des locaux. Ce qui est déterminant, c'est que le colocataire C._____ a occupé les bureaux en cause avec l'approbation tacite du défendeur.

Il s'ensuit que le colocataire récalcitrant doit être considéré comme l'auxiliaire du défendeur et que la bailleresse peut ainsi réclamer au colocataire non fautif une indemnité pour l'occupation illicite des locaux. En refusant toute prétention à ce titre à la demanderesse, la cour cantonale a dès lors violé le droit fédéral.
4.3 A ce stade, la cour de céans n'est pas en mesure de fixer le montant exact de l'indemnité pour occupation illicite due par le défendeur. En effet, selon l'arrêt attaqué, la date du 15 avril 2004 à laquelle les locaux ont été finalement libérés ne résulte que des déclarations de la bailleresse; elle n'a donc pas fait l'objet d'une appréciation des preuves. Par ailleurs, le dossier ne permet pas en l'état de compléter les faits sur ce point. En

conséquence, il se justifie d'annuler l'arrêt cantonal et de renvoyer la cause à la Chambre d'appel afin qu'elle fixe le montant de l'indemnité pour occupation illicite due par le défendeur.
5.
Dans sa réponse, le défendeur demande l'assistance judiciaire. Son salaire mensuel net équivaut à l'addition de la part du loyer à sa charge, des impôts et du minimum vital. Par ailleurs, son épouse est sans emploi. Dans ces conditions, il convient d'admettre que le défendeur est dans le besoin au sens de l'art. 152 al. 1 OJ. Il sera mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Même si la cause est renvoyée à la cour cantonale, la demanderesse obtient gain de cause sur le principe, seul le montant exact de sa prétention devant encore être fixé par la cour cantonale. Par conséquent, les frais judiciaires seront supportés par le défendeur, qui succombe (art. 156 al. 1 OJ). Comme celui-ci bénéficie de l'assistance judiciaire, les frais judiciaires et les honoraires de son mandataire seront pris en charge par la caisse du Tribunal fédéral (art. 152 al. 1 et 2 OJ), sous réserve d'un remboursement ultérieur (art. 152 al. 3 OJ). Par ailleurs, le défendeur versera des dépens à la demanderesse (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
La demande d'assistance judiciaire du défendeur est admise et Me Corinne Nerfin est désignée comme avocate d'office du défendeur.
2.
Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
3.
Un émolument judiciaire de 2'500 fr. est mis à la charge du défendeur. Les frais judiciaires mis à la charge du défendeur sont supportés par la caisse du Tribunal fédéral, sous réserve de l'application de l'art. 152 al. 3 OJ.
4.
Le défendeur versera à la demanderesse une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens.
5.
La caisse du Tribunal fédéral versera à Me Corinne Nerfin la somme de 3'000 fr. à titre d'honoraires d'avocat d'office.
6.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 3 juillet 2006
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière: