

BGer 4A_258/2014 vom 8. Juli 2014

Bundesgericht, 2014-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_258_2014

FR: TF 4A_258/2014 du 8 juillet 2014

IT: TF 4A_258/2014 del 8 luglio 2014

Erwägungen

E. 1

La recourante conteste l'exigence de forme écrite que les cohéritiers du locataire auraient prétendument dû respecter pour pouvoir attribuer valablement le bail à l'un d'eux. Elle se plaint d'une violation des art. 164 et 165 CO ainsi que de l' art. 634 CC .

E. 1.1

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux invoqués par le justiciable ou rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente. Compte tenu de l'exigence de motivation, sous peine d'irrecevabilité (art. 42 et art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine que les griefs invoqués, le cas d'une violation manifeste du droit demeurant réservé (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

E. 1.2

Ensuite du décès du locataire originel le 7 avril 1989, ses deux fils et sa veuve sont, en qualité d'héritiers, devenus immédiatement et de par la loi parties au contrat de bail (cf. art. 560 CC et art. 266i CO). A ce moment-là, les trois héritiers étaient donc colocataires de l'appartement.

E. 1.3

Aucune forme n'étant légalement prescrite pour la conclusion d'un contrat de bail, sa modification ultérieure n'est en principe soumise à aucune exigence de forme, et ce même si les parties avaient convenu de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur. Le locataire qui prend l'initiative d'une modification consensuelle ou bilatérale du contrat n'est tenu à aucune forme (ATF 40 II 614 consid. 1; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, AT I, 9

e éd., 2008, n. 611; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 6.4.1 p. 179 s. et ch. 22.3.4 p. 557). Sauf lorsqu'elle porte sur des points précis prévus par la loi, la modification du contrat de bail à loyer peut donc se faire oralement ou par acte concluant. La doctrine majoritaire, suivie par la jurisprudence, admet que le transfert de contrat n'est pas la simple combinaison d'une cession de créance et d'une reprise de dette, mais un contrat sui generis soumis à aucune forme particulière, dans la mesure où le contrat initial ne l'était pas lui-même (arrêt 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1, in SJ 2005 I 46; cf. aussi ATF 47 II 416 consid. 2; CHRISTOPH BAUER, Parteiwechsel im Vertrag: Vertragsübertragung und Vertragsübergang, 2010, n

os 227-233 avec réf. et n° 465 s. concernant le partage successoral;

contra LACHAT, op. cit., ch. 3.6.2 p. 592, selon qui le transfert d'un bail d'habitation doit revêtir la forme écrite, compte tenu de l' art. 165 al. 1 CO).

Au moment où ils sont devenus parties au contrat, les deux fils adultes n'habitaient plus l'appartement. Ils présumaient que leur mère devenait seule et de plein droit titulaire du bail et ne pensaient donc pas être légalement colocataires. Par la suite, durant plus de vingt ans, ils se sont comportés de la sorte, n'intervenant jamais en qualité de locataires. Le désintérêt total pour un appartement qu'ils n'habitaient pas et qui était occupé par leur mère pouvait de bonne foi être interprété par la bailleuse comme une renonciation de leur part au bail. Cette dernière a agi en conséquence et envoyé ses communications et avis officiels relatifs au bail à la seule mère, ce qui n'a jamais suscité la moindre objection de la part de la mère ou de ses fils.

Les intimés plaident que comme ils ignoraient avoir hérité du bail, ils n'ont pas pu consentir à attribuer ce contrat à leur mère et à renoncer ainsi à leur qualité de locataire. L'argument ne vaut pas. Les faits retenus par l'autorité précédente ne permettent pas de pronostiquer que les intimés auraient agi autrement en sachant qu'ils avaient succédé au défunt dans le contrat. Il est en particulier précisé que les intimés, qui ne vivaient plus à cet endroit, ont "tout naturellement laissé" les locaux à leur mère ainsi que la possession des meubles s'y trouvant.

Il faut donc retenir que les parties ont, par actes concluants, modifié le contrat tel que découlant de la succession en ce sens que les fils sortaient de la relation contractuelle et que leur mère restait seule locataire. Il importe peu que l'un des fils ait réintégré l'appartement quelque 15 ans plus tard puisqu'à ce moment-là, la modification du contrat s'était déjà produite. Il s'ensuit que la mère, représentée par sa curatrice, était en droit de valablement résilier le contrat de bail la liant à la bailleuse.

E. 2

Les intimés n'ayant pas fait valoir d'autres motifs à l'encontre de la validité du congé, il s'ensuit l'admission du recours et l'annulation de l'arrêt attaqué. L'action des intimés visant à faire constater la nullité du congé donné le 7 janvier 2011 est rejetée, ce congé étant par conséquent valable. La cause est renvoyée pour le surplus à l'autorité précédente, qui statuera sur les conclusions en évacuation.

E. 3

Les intimés succombent et supportent en conséquence solidairement les frais et dépens de la présente procédure (art. 66 al. 1 et 5, art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF). La procédure cantonale est gratuite (art. 116 CPC ; ATF 139 III 182 consid. 2).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.