

# **GE\_GERICHTE ACJC/1017/2017 vom 28. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1017\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1017_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1017/2017 du 28 août 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1017/2017 del 28 agosto 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel est recevable contre les décisions finales 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).

- 8/13 -

C/1448/2016

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse de la demande principale, qui demeure seule litigieuse, est de 10'500 fr. Par ailleurs, l'appel a été interjeté dans la forme et le délai prescrits, de sorte qu'il est recevable.

### **E. 2**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'était pas libérée des obligations contractuelles à compter du 1er février 2016. Elle soutient que la lettre du 24 octobre 2012 de la régie comprenait une offre de modifier le préavis et le terme de résiliation du contrat. Elle avait accepté cette offre tacitement. En outre, à son avis, l'offre était toujours valable lors de la résiliation du bail. Elle n'avait pas été limitée dans le temps, dans la mesure où, au vu du marché genevois de l'immobilier, la recherche d'un nouveau logement pouvait parfois prendre plusieurs années. De plus, l'offre n'était pas soumise à la condition qu'une baisse de loyer soit consentie. Enfin, en acceptant la réduction de loyer intervenue en 2015, la bailleresse n'avait pas indiqué à la locataire que l'offre était devenue caduque.

L'administratrice de la bailleresse n'avait pas réagi lorsqu'elle lui avait soumis la lettre de la régie du 24 octobre 2012. L'offre n'avait été retirée qu'après la notification de la résiliation par la locataire.

#### **E. 2.1.1**

A teneur de l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. En d'autres termes, le contrat n'est conclu qu'à partir du moment où les parties contractantes ont échangé des manifestations de volonté concordantes. La loi distingue ainsi deux manifestations de volonté, qui se suivent dans le temps et sont distinctes : il s'agit de l'offre (ou pollicitation) et de l'acceptation. L'offre constitue la proposition ferme de conclure un contrat, qui lie son auteur. La perfection de la convention ne dépend alors plus que de l'acceptation par l'autre partie. La durée de validité de l'offre diffère selon que la négociation a lieu "entre présents" (cf. titre marginal de l'art. 4 CO) ou "entre absents" (cf. titre marginal de l'art. 5 CO).

Si l'offre est faite entre absents, elle a une certaine durée de validité, toutefois nécessairement limitée (art. 3 al. 1 et 5 CO). Lorsqu'il y a une offre entre absents, elle peut être faite sans limite de temps, auquel cas son auteur est lié jusqu'au moment où il peut s'attendre à l'arrivée d'une réponse expédiée à temps et régulièrement (art. 5 al. 1 CO), compte tenu d'un délai de réflexion adéquat dont la durée est fonction des circonstances du cas particulier et du type d'affaires concerné (ATF 134 II 297 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_649/2011 du 1er décembre 2011 consid. 3.2.1 à 3.2.3).

Selon l'art. 6 CO, lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas, en raison de la nature spéciale de l'affaire, soit des circonstances, s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable.

- 9/13 -

C/1448/2016 En principe, le silence ne vaut pas acceptation. Ainsi, l'absence de réaction après avoir reçu une facture ne peut pas être tenue comme une acceptation du montant réclamé (ATF 112 II 500 consid. 3b). Ce n'est donc qu'exceptionnellement que le silence sera interprété comme une acceptation. Ainsi, lorsqu'une offre est entièrement avantageuse pour son destinataire et ne comporte pour lui ni charge ni obligation, on admettra, en application de l'art. 6 CO, que le silence vaut acceptation (ATF 110 II 156 consid. 2d).

Cependant, l'art. 6 CO ne doit pas être isolé du contexte légal. Savoir si un contrat a été conclu ou non est régi en première ligne par l'art. 1 CO. S'il est possible d'établir - ce qui relève du fait - une réelle et commune intention des parties, la question est réglée; ce n'est que si une volonté commune ne peut pas être établie ou que la volonté des parties était divergente que l'on doit faire appel au principe de la confiance (ou de la bonne foi) - ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO - et qu'il faut se demander comment une déclaration ou une attitude d'une partie pouvait être comprise de bonne foi par l'autre partie (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2; 132 III 268 consid. 2.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1).

### **E. 2.1.2**

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 118 II 365 consid. 1; 112 II 337 consid. 4a). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 118 II 365 consid. 1). Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises.

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas

compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1) - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir

- 10/13 -

C/1448/2016 rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, il y a donc lieu en premier lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties.

En août 2012, la locataire a sollicité des bailleresse de l'époque une diminution du loyer, en faisant état de ses difficultés financières, ainsi que de certains défauts de l'appartement et de l'immeuble. Dans cette demande, elle n'a pas évoqué la possibilité de mettre un terme au contrat de bail. Les bailleresse, par l'intermédiaire de la régie, ont refusé de réduire le loyer. Elles ont cependant indiqué à la locataire que si le loyer représentait une charge trop lourde pour elle, elles étaient disposées à la libérer de ses engagements moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Elles n'ont pas demandé à la locataire - contrairement à ce qu'elles ont fait par la suite, lorsqu'elles ont accepté de réduire le loyer - de leur renvoyer un double de la lettre contresigné en cas d'acceptation. Cet élément, ajouté à la teneur du passage litigieux de la lettre ("disposées à") et au contexte sus-rappelé, permet de retenir que les bailleresse n'ont pas formulé une proposition ferme de réduire le préavis et le terme de résiliation prévus dans le contrat (écrit) du 27 juillet 2006. Selon l'expérience générale, la régie aurait exigé qu'une telle modification soit faite par écrit. Le comportement ultérieur des parties confirme ce qui précède. La locataire, après avoir reçu le courrier du 24 octobre 2012, n'a pas indiqué qu'en raison du montant élevé du loyer elle entendait mettre un terme au contrat. Au contraire, elle a continué à payer le loyer initial durant vingt-cinq mois, avant de solliciter à nouveau, en novembre 2014, une réduction du loyer au motif que les nouveaux locataires de l'immeuble bénéficiaient de loyers plus bas que le sien pour une surface plus grande. En janvier 2015, les parties ont convenu, par écrit, d'une baisse de 500 fr. du loyer mensuel à compter du 1er février 2015, avec la précision que les autres clauses du bail demeuraient en vigueur, soit, notamment, le délai de résiliation de trois mois. Ce n'est que par la suite - soit plus de deux ans après la première négociation - que la locataire, au su de la régie, a commencé à chercher un nouveau logement. En septembre 2015, elle a sollicité à nouveau une réduction du loyer, qui lui a été refusée. Ce n'est qu'en décembre 2015 que, pour la première fois, elle s'est prévaluée du courrier d'octobre 2012, pour soutenir que les clauses du bail sur le préavis et le terme de résiliation avaient été modifiées.

- 11/13 -

C/1448/2016 Il résulte de l'ensemble des circonstances qui viennent d'être décrites qu'en octobre 2012 les parties se sont parfaitement comprises : à aucun moment elles n'ont eu l'intention de modifier les dispositions contractuelles sur le préavis et le terme de résiliation.

Elles ont uniquement envisagé de permettre à la locataire, si elle devait exprimer, dans le cadre des négociations relatives à sa première demande de réduction de loyer, sa volonté de mettre un terme au contrat, de se libérer avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. La locataire n'a pas exprimé un tel souhait et a continué à verser le loyer initial. En outre, les parties ont, en 2014-2015, entamé de nouvelles négociations à la suite d'une nouvelle demande de réduction de loyer. Dès lors, la locataire ne pouvait plus, en décembre 2015, exiger de la bailleuse qu'elle la libère de ses obligations contractuelles avec préavis d'un mois pour la fin d'un mois, en se fondant sur les pourparlers de 2012. D'ailleurs, dans son message du 23 décembre 2015 à l'administratrice de la bailleuse, la locataire n'a pas formulé une telle exigence, mais s'est bornée à exprimer l'espoir que l'échéance du 31 janvier 2016 puisse être prise en compte. Dans la mesure où la réelle et commune intention des parties a pu être établie, il n'est pas nécessaire de faire application du principe de la confiance et, cas échéant de l'art. 6 CO. En tout état de cause, une interprétation objective permettrait de parvenir à la même conclusion : au vu du texte et du contexte de la déclaration litigieuse, ainsi que des circonstances - exposées ci-dessus - qui l'ont précédée et accompagnée, la locataire, de bonne foi, ne pouvait raisonnablement pas comprendre que les bailleuses de l'époque entendaient modifier le bail. Par ailleurs, comme l'a retenu pertinamment le Tribunal, il ne résulte pas des déclarations des parties que l'administratrice de la bailleuse aurait accepté, lors de l'entretien du 8 décembre 2015, de libérer la locataire de manière anticipée. Le simple fait que celle-là ait pu voir la lettre litigieuse n'est pas suffisant, dans la mesure où la question du préavis de résiliation n'a même pas été abordée.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré qu'en décembre 2015, le bail pouvait être résilié au plus tôt pour le 31 août 2016, à savoir avec un préavis de trois mois pour l'échéance contractuelle.

L'appelante ne conteste pas les considérations du Tribunal en relation avec l'art. 264 CO. En particulier, elle ne conteste pas que le locataire de remplacement qu'elle avait présenté ne pouvait pas être raisonnablement accepté, ni que la bailleuse a entrepris toutes les démarches possibles pour réduire son dommage.

Il est superflu de déterminer pour quelles raisons la locataire n'a remis à la bailleuse les clés de l'appartement que le 22 février 2016.

Pour la première fois en appel, la locataire prétend qu'un montant de 2'625 fr., correspondant à deux semaines de loyer et de charges, devrait être déduit des sommes qu'elle doit à la bailleuse, au motif qu'après son départ celle-ci a fait

- 12/13 -

C/1448/2016 effectuer des travaux de peinture dans le logement, dont la durée peut être estimée à deux semaines. L'appelante n'a cependant pas pris de conclusions subsidiaires à ce sujet, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière. En tout état de cause, la procédure n'a pas permis d'établir à quel moment ces travaux ont été effectués, ni quelle a été leur durée.

Enfin, l'appelante ne soulève aucun grief à l'encontre des chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement attaqué (mainlevée des oppositions et libération des garanties de loyer).

En définitive, le jugement attaqué sera entièrement confirmé.

**E. 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 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/1448/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/78/2017 rendu le 27 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1448/2016-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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