

GE_GERICHTE ACJC/129/2020 vom 27. Januar 2020

GE Cour de justice, 2020-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_129_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/129/2020 du 27 janvier 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/129/2020 del 27 gennaio 2020

Erwägungen

E. 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

L'appelante a conclu, en première instance et en dernier lieu, au paiement de 46'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 octobre 2017, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai légal de 30 jours et répond aux exigences de forme et motivation, de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.4

La question de la recevabilité des faits nouveaux allégués par l'appelante (art. 317 CPC) peut demeurer indécise dans la mesure où ceux-ci ne sont pas déterminants pour la solution du litige.

E. 2

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une interprétation inexacte de l'accord du 30 décembre 2016 en niant l'existence d'un contrat de bail liant les parties et en omettant d'examiner d'autres documents.

E. 2.1

Selon les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO, le contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté sur tous les points essentiels.

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses 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.

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté

- 9/11 -

C/29687/2017 objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b p. 39; arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5.1.1).

Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; übereinstimmende Willenserklärungen), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (tatsächlicher Konsens); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (offener Dissens) et le contrat n'est pas conclu (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1).

Le juge doit donc 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 réelle 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. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5.1.2).

S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 129 III 702 consid. 2.4). Cette interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 135 III 295 consid. 5.2; 132 III 626 consid. 3.1 in fine; arrêt 4A_219/2012 du 30 juillet 2012 consid. 2.5).

E. 2.2

En l'espèce, la Cour partage l'interprétation de la convention, intitulée «Acompte de réservation» du 30 décembre 2016, faite par le Tribunal.

Selon le texte de cette convention, les intimés «pourront» devenir locataires de la villa pour une durée de 30 mois dans l'hypothèse où la vente de celle-ci en leur faveur ne peut se réaliser. L'emploi du futur et le fait que l'existence d'un bail est conditionnée à l'impossibilité de réaliser la vente en faveur des intimés ne peuvent être compris que comme l'expression d'une volonté commune des parties de conclure un bail uniquement dans le cas où la vente en faveur des intimés ne se réalise pas. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne peut être déduit de la

- 10/11 -

C/29687/2017 formulation adoptée que les parties voulaient la conclusion d'un bail prenant effet à la date de la prise de possession de la villa.

Un tel effet rétroactif ne découle pas du texte clair de la convention. Il résulte des chiffres 2 et 3 de la disposition reproduite sous let C.c de la partie EN FAIT que le prix de la location est déterminé à l'avance à 4'000 fr. par mois, tout comme sa durée, limitée à 30 mois, de sorte que l'avance de 120'000 fr. (soit 4'000 fr. x 30) faite en mains de l'appelante est intégralement compensée par les loyers dus par les intimés pendant cette période. Si le bail ne devait finalement pas durer 30 mois, le trop-perçu en découlant devait être remboursé au pro rata de la durée d'occupation de la villa. Aucune disposition de la convention ne fixe la prise d'effet d'un bail dès la prise de possession de la villa.

Cette interprétation selon le texte de la convention est corroborée par le comportement ultérieur des parties. En effet, lorsque les intimés ont compris que la vente ne se réaliserait pas en leur faveur, ils ont indiqué, dans leur courrier du 10 août 2017, ne pouvoir être liés par un bail qu'à compter du 1er août 2017 et ce pour une durée de 30 mois. Dans sa réponse du 31 août 2017, l'appelante a confirmé une compréhension identique de la situation, à savoir que les intimés occupaient la villa sans bail et bénéficiaient d'un prêt. En proposant la restitution des clés de la villa au 15 septembre 2017, l'appelante a manifesté son refus de conclure un bail à l'avenir, conformément à l'option prévue dans la convention.

Ainsi, il résulte de la volonté réelle et commune des parties qu'aucun contrat de bail ne les a liées, ni n'a été conclu ultérieurement, faute d'accord entre elles, depuis la prise de possession de la villa le 1er décembre 2016 jusqu'à sa restitution effective le 9 octobre 2017.

L'absence de tout bail résulte enfin aussi de l'arrangement financier trouvé entre les parties le 29 septembre 2017. En effet, si, dans l'esprit des parties, cette occupation devait être faite à titre onéreux, le montant des loyers dus depuis le 1er décembre 2016 aurait été déduit des montants remboursés par l'appelante. Le fait que la totalité des avances reçues par cette dernière et les coûts relatifs aux travaux entrepris dans la villa aient été intégralement remboursés aux intimés constitue un indice supplémentaire démontrant que les parties avaient conscience que l'occupation de la villa avait été consentie à titre gratuit.

Ces considérations suffisent à confirmer le jugement entrepris.

A l'instar de ce qu'a retenu le Tribunal, le fait doublement pertinent - en l'occurrence l'existence d'un contrat de bail - n'ayant pas été prouvé, la demande doit être rejetée et non déclarée irrecevable (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_73/2015 du 26 juin 2015 consid. 4.1.2).

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.

- 11/11 -

C/29687/2017 * * * * *

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 17 octobre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/821/2018 rendu le 18

septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29687/2017-4-OOD. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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