

GE_GERICHTE ACJC/1487/2016 vom 4. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1487_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1487/2016 du 4 avril 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1487/2016 del 4 aprile 2016

Erwägungen

E. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). En l'occurrence, il n'est pas contesté que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Le présent appel, qui respecte pour le surplus les conditions de forme et de délai prévus par la loi, est ainsi recevable.

- 8/14 -

C/9104/2011

E. 2

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve, mais ne mentionne pas quelle preuve il entendait faire administrer. Il évoque avoir souhaité entendre "certains" témoins, mais n'indique ni lesquels, ni à quel sujet. Ce grief, sans pertinence au vu du résultat du litige, sera rejeté.

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les règles sur le fardeau de la preuve et procédé à un raisonnement arbitraire, en retenant une interprétation subjective des volontés exprimées par les parties et en niant un caractère contractuel au courrier du 5 janvier 2011.

E. 3.1

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.

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; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 129 III 664 consid. 3.1). Comme la volonté d'une partie est un fait interne, sa détermination s'opère empiriquement et par indices, en analysant le contenu de la déclaration de cette

partie, le contexte dans lequel elle a été faite, voire le comportement de son auteur avant et après sa communication (MORIN, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 94 ad art. 1). 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).

Le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de l'existence et du contenu d'une volonté subjective qui s'écarte du résultat de l'interprétation objective (ou normative) sont à la charge de la partie qui s'en prévaut (ATF 121 III 118 consid. 4b/aa et les références citées; 123 III 35 consid. 2b).

E. 3.2

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

- 9/14 -

C/9104/2011 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). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du 8 juillet 2014 consid. 1.3).

Le bulletin d'inscription rempli par le candidat locataire auprès d'une régie ne constitue pas une offre, mais seulement une invitation à faire une offre (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 176).

E. 3.3

Par la reprise de contrat (Vertragsübernahme), il y a transfert de l'intégralité du rapport contractuel avec tous les droits et obligations y relatifs d'une partie contractante à un tiers qui se substitue à celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1 in SJ 2005 I 46). La reprise de contrat n'est pas réglée expressément par le code des obligations. Selon la jurisprudence, il ne s'agit pas de la simple combinaison d'une cession de créance et d'une reprise de dette mais d'un contrat sui generis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du

E. 3.4

En l'espèce, il est constant que l'appartement de sept pièces faisait l'objet d'un bail entre l'intimée et la mère de l'appelant. Au décès de celle-ci, ce bail a été repris par ses deux héritiers, soit l'appelant et sa sœur, qui se sont désormais trouvés liés à l'intimée (cf. art. 560 CC et art. 266i CO). L'appelant se prévaut d'avoir obtenu l'accord oral de l'intimée, s'exprimant par son administrateur, au transfert du bail en sa seule faveur, c'est-à-dire non plus à la communauté héréditaire qu'il formait avec sa sœur, accord ultérieurement

concrétisé dans le courrier du 5 janvier 2011. L'intimée affirme n'avoir jamais donné son accord au transfert du bail.

Face à une contestation sur l'existence d'un contrat, il importe dans un premier temps de déterminer si la volonté réelle concordante des parties peut être établie.

L'appelant a fait part, oralement, à l'administrateur de l'intimée de son souhait de reprendre le bail litigieux à son nom. Des discussions informelles ont eu lieu à ce sujet, notamment lors d'une rencontre le 29 novembre 2010, mais, comme l'expose l'appelant, il lui est impossible de prouver le contenu de ses échanges

- 10/14 -

C/9104/2011 oraux avec ledit administrateur, puisque ce dernier admet certes s'être entretenu avec l'appelant, mais conteste avoir donné son accord au transfert du bail, et qu'aucune preuve objective, telle qu'un témoignage, n'est disponible.

Chacune des parties affirme ensuite que l'autre a informé la régie de la demande de transfert de bail de l'appelant. Dans ce cadre, les témoignages des employés de la régie doivent être appréciés avec réserve, en raison de la potentielle responsabilité qu'ils pourraient encourir en tant que mandataires de l'intimée et donc des intérêts communs qu'ils partagent avec cette dernière. Ces témoins n'ont pas clairement déclaré que l'appelant aurait faussement indiqué avoir obtenu l'accord de la propriétaire, mais, tout au plus, qu'il avait affirmé être le seul héritier, ce qui était faux. Le témoin G. _____ a ainsi déclaré que l'appelant avait annoncé à sa collaboratrice avoir eu l'accord de la propriétaire, alors que cette dernière a exposé s'être référée aux propos de l'appelant dans le courrier du 5 janvier 2011, sans pour autant affirmer clairement que l'appelant s'était faussement prévalu de cet accord. Il n'est ensuite pas exclu que l'intimée ait, oralement - dès lors que c'était l'un des modes de communication avec la régie -, donné son accord au transfert du bail, puisqu'il arrivait à E. _____ d'intervenir auprès de la régie pour favoriser un locataire de son choix. Même si les relations entre E. _____ et l'appelant n'étaient pas particulièrement intimes, il n'est pas impossible qu'il ait voulu, dans un premier temps, le favoriser. Ici encore, en l'absence de preuve concrète des échanges entre l'appelant et la régie, d'une part, et entre cette dernière et l'intimée, d'autre part, il ne peut être démontré qui a informé les régisseurs de l'existence de la demande de transfert de l'appelant, voire du supposé accord de la propriétaire.

Reste à déterminer si le courrier du 5 janvier 2011 est de nature à démontrer, subjectivement, l'existence d'un accord conclu.

E. 3.5

Les circonstances de sa rédaction restent peu claires. Cette missive a d'ailleurs suscité des tensions au sein de la régie et l'une des rédactrices a été réprimandée pour sa teneur. Nonobstant que le texte laisse entendre l'accord de la propriétaire pour un transfert de bail (cf. consid. 3.6 infra), il n'a pas pu être démontré que cet accord avait effectivement été donné avant son envoi. Il n'en reste pas moins surprenant que, si la propriétaire, à savoir E. _____ ou, encore, sa mère, n'avait aucune intention de remettre le bail à l'appelant, elle n'en ait pas informé la régie ou ses propres collaborateurs. Ainsi, l'écrit litigieux n'est pas non plus de nature à démontrer une volonté subjective de la propriétaire de s'engager.

Certes, l'appelant s'est montré "surpris" à la réception du courrier, dans la mesure où, selon sa version des faits, il pensait avoir obtenu un accord oral et donc recevoir immédiatement un avenant au contrat de bail. Il a téléphoné à la régie qui lui a signifié qu'il ne pourrait pas

occuper deux logements dans le même immeuble et qu'elle ne le connaissait pas. La note d'entretien téléphonique rédigée

- 11/14 -

C/9104/2011 par la régie ne contient pas plus de détails sur le fait que l'appelant aurait compris que ce courrier ne valait pas acceptation du transfert de bail. Tout au plus, des questions pratiques ont été discutées. Selon ses déclarations, l'appelant aurait été rassuré par E._____. Dans sa conduite subséquente, aucun élément ne permet de confirmer le contraire. Ainsi, il n'est pas démontré que l'appelant aurait pu subjectivement comprendre que l'accord oral dont il se prévalait avait été mis à néant.

Le fait que la régie ait mentionné, plus d'un mois plus tard, qu'elle attendait les documents requis afin de pouvoir "statuer sur [la] demande" n'est pas pertinent pour déterminer si, le 5 janvier 2011, une volonté de s'engager existait. En effet, entre-temps, l'intimée avait déjà pu souhaiter revenir sur un éventuel accord donné.

Il existe ainsi un "dissentiment caché" : les parties se sont exprimées de manière concordante en déclarant toutes deux vouloir le transfert du bail, mais il appert que la volonté de l'intimée de transférer le bail n'a, elle, pas pu être démontrée.

E. 3.6

Il s'impose donc de procéder à une interprétation objective, selon le principe de la confiance.

Il est incontesté que l'appelant a formulé une demande de transfert de bail, comprise en ce sens par l'intimée.

Le courrier du 5 janvier 2011 mentionne dans sa première phrase que la propriétaire "est disposée" à transférer le bail. L'intimée conteste que ces termes aient pu être compris dans le sens d'un accord.

Selon les dictionnaires, être disposé signifie "qui est préparé, porté, prêt" (Dictionnaire de l'Académie française neuvième édition version informatisée disponible en ligne à l'adresse <http://atilf.atilf.fr/academie9.htm>). Selon le Littré, ce verbe était synonyme, notamment, "d'engager, déterminer, prescrire ou décider". Plus récemment, selon Le Petit Robert (édition 2015), il signifie "décider, déterminer, engager, inciter, pousser".

Si la propriétaire disait "être disposée", cela signifie qu'elle était "décidée", donc d'accord avec le transfert du bail.

Par conséquent, l'interprétation littérale des termes du courrier litigieux ne fait aucun doute et devait se comprendre comme la décision prise par la propriétaire de conclure les baux aux mêmes conditions.

Ainsi, ce courrier constitue, dans sa première phrase et pour un destinataire de bonne foi, une affirmation dénuée d'ambiguïté de l'accord de la propriétaire de

- 12/14 -

C/9104/2011 l'immeuble de transférer le bail en faveur de l'appelant, conformément à sa demande.

Certes, il pourrait paraître contradictoire de demander ensuite des documents complémentaires, notamment sur la situation financière de l'appelant, si le transfert de bail

était admis. Néanmoins, la mention "pour le bon ordre de nos dossiers" impliquait que ces documents étaient exigés pour la forme et non en vue de l'examen d'une demande, ce qui renforce encore l'interprétation suggérée par la première phrase. Il en va de même du formulaire de demande de location, qui, usuellement, peut signifier un appel d'offre, mais, dans le présent contexte, pouvait aussi être compris comme un support permettant de recueillir les informations personnelles à jour de l'appelant, afin d'établir les baux à son nom. Cela expliquerait aussi pourquoi lesdits baux n'avaient pas été joints.

Il n'existe pas d'éléments antérieurs suffisamment établis qui permettent de modifier l'interprétation de ce texte, puisqu'entre les demandes formulées à l'intimée en vue du transfert du bail et la réception de ce courrier aucun échange intervenu entre les parties n'a pu être démontré. Les événements postérieurs à la réception de ce courrier sont irrelevants.

Conformément à l'interprétation objective effectuée ci-dessus, l'appelant, destinataire du courrier, doit être protégé dans sa compréhension du courrier. Un accord de droit existe donc sur le transfert du bail, qui doit être considéré comme accepté par l'intimée.

E. 3.7

Reste à examiner si l'accord de la troisième partie au transfert de contrat, soit les hoirs de feu L._____, a consenti au transfert, question laissée ouverte par la Cour dans son dernier arrêt.

Cette hoirie étant constituée de deux héritiers - l'appelant et sa sœur -, il sied de déterminer si tous deux ont donné leur accord (art. 602 al. 2 CC).

S'agissant de l'appelant, cette question ne fait aucun doute.

S'agissant de sa sœur, il appert que l'appelant a allégué dans sa demande, et donc dès l'introduction de l'instance, avoir son accord au transfert. L'intimée a pris acte de ce point dans sa réponse, sans le contester. Ce n'est qu'au stade des plaidoiries finales que l'intimée a, pour la première fois et après de nombreuses audiences d'instruction au cours desquelles elle aurait pu le faire, contesté cet accord, ce qui est tardif (art. 229 al. 1 CPC; ATF 140 III 312 consid. 6.3.2.3). Ce fait doit donc être considéré comme établi.

Quoi qu'il en soit, il ressort des écritures conjointes de l'appelant et de sa sœur, devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, que M._____ a indiqué avoir consenti au transfert du bail.

- 13/14 -

C/9104/2011

Par conséquent, l'accord des hoirs est suffisamment démontré.

E. 3.8

Il résulte de ce qui précède que les conditions d'un transfert de bail étaient réunies, toutes les parties y ayant consenti. Le transfert a été parfait en date du 6 janvier 2011, soit le jour de la réception du courrier du 5 janvier 2011. Le jugement entrepris sera annulé. Il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) dans le sens que l'existence d'un contrat de bail à loyer sera constatée. 4. L'appelant requiert l'exécution du contrat de bail, dont l'existence vient d'être constatée.

4.1 Le Tribunal qui statue au fond peut prendre des mesures d'exécution sur requête de la partie qui a eu gain de cause (art. 236 al. 3 CPC).

L'exécution n'entre cependant en considération que dans la mesure où le jugement ne se suffit pas à lui-même pour déployer ses effets. Le jugement constatatoire ("Feststellungsentscheide") n'a pas à être exécuté, puisqu'il ne condamne pas l'une des parties à exécuter une prestation. Le but recherché par la partie demanderesse est atteint par le seul prononcé (SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER (éd.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3ème éd. 2016, n. 8 ad art. 335; BRUNNER/GASSER/SCHWANDER (éd.), ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 2ème éd. 2016, n. 3 ad art. 335; BOHNET et al. [éd.], CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 335).

4.2 En l'occurrence, le présent arrêt revêt un caractère constatatoire, de sorte que le prononcé d'une mesure d'exécution n'entre, en principe, pas en considération.

L'appelant ne consacre au demeurant aucun développement à ce sujet et ne soutient pas que sa cocontractante ne serait pas en mesure ou refuserait d'exécuter le contrat les liant.

Ainsi, la conclusion en exécution prise par l'appelant sera rejetée. 5. 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). * * *

- 14/14 -

C/9104/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 mai 2016 par A._____ contre le jugement JTBL/326/2016 rendu le 4 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9104/2011-9-OOD. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Constate l'existence d'un contrat de bail à loyer entre A._____ et C._____. SA transféré le 6 janvier 2011 et portant sur un appartement de 7 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis 57, avenue de Champel à Genève ainsi que sur les boxes numéros 1 et 2 sis à la même adresse. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.

E. 8

juillet 2014 consid. 1.3; 5C.51/2004 précité consid. 3.1, in SJ 2005 I 46; ATF 47 II 416 consid. 2). Il découle déjà du principe de la liberté des formes des contrats de l'art. 11 al. 1 CO que la reprise de contrat n'est soumise à aucune forme particulière. De surcroît, à la différence de la cession de créance, qui peut être convenue sans le consentement du débiteur, la reprise de contrat suppose l'accord de tous les intéressés (ATF 47 II 416 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5C.51/2004 précité consid. 3.1 et 4A_650/2014 du 5 juin 2015 consid. 6.1).

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