

# **GE\_GERICHTE ACJC/446/2009 vom 20. April 2009**

GE Cour de justice, 2009-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_446\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_446_2009)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/446/2009 du 20 avril 2009

IT: GE\_GERICHTE ACJC/446/2009 del 20 aprile 2009

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

### **E. 2**

Le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56 P LOJ). La Chambre d'appel revoit ainsi la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC). En l'espèce, les pièces nouvelles jointes au mémoire de réponse de l'intimé sont recevables.

### **E. 3.1**

Conformément à l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

Selon l'art. 1er al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite. L'accord doit porter sur tous les éléments objectivement et subjectivement essentiels. Si les parties ne se mettent pas d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci n'est pas venu à chef.

Lorsque entre l'acceptation et l'offre, il n'existe qu'une divergence sur un point secondaire, le contrat est conclu (art. 2 al. 1 CO). Si, ultérieurement, les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur ce point secondaire, le juge tranche (art. 2 al. 2 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, op. cit., p. 178).

Dans le cadre du bail, les éléments objectivement essentiels sont la détermination de l'objet loué, la cession de l'usage de la chose louée, la durée du contrat et le loyer (LACHAT, op. cit., p. 75, ch. 1.3.3, p. 80, ch. 1.4.2, p. 81, ch. 1.5.1, p. 83, ch. 1.6.3). Les éléments subjectivement essentiels sont ceux qui ne servent pas à définir le contrat, mais dont le règlement par convention constitue pour les parties ou l'une d'elles une condition sine qua non de la conclusion du contrat (Cahiers du bail 1/02, p. 20).

### **E. 3.2**

Les parties peuvent s'entendre de vive voix sur les éléments essentiels du contrat. Cependant, l'existence d'un tel contrat est par nature difficile à prouver. L'une ou l'autre des parties a alors intérêt à confirmer par écrit l'accord intervenu (LACHAT, op. cit., p. 184). Le courrier qui confirme un accord passé oralement a fondamentalement pour seule fonction de prouver le contrat déjà venu à chef. S'il n'est pas contredit, il est présumé exact.

Le destinataire doit avoir conscience de la portée d'un tel courrier comme moyen de preuve dans le cadre d'un éventuel litige

- 7/10 -

C/21286/2006 futur. S'il se tait, il supporte le fardeau de la preuve du fait que le contenu de la confirmation écrite ne correspond pas à l'accord effectivement passé. En outre, un consentement normatif peut, selon les circonstances, découler du principe de la confiance, dans la mesure où le silence du destinataire peut être interprété comme un accord avec le contenu d'une convention faisant l'objet d'une confirmation écrite (SJ 2002 I p. 363). Le silence opposé par l'une des parties, à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut que très exceptionnellement acceptation (LACHAT, op. cit., p. 185 et 180). Cependant, conformément au principe de la confiance, le silence vaut acceptation lorsque la bonne foi ou la raison pratique exigerait que le désaccord soit manifesté dans le cas où le consentement apparent n'existe en réalité pas (SJ 2002 I p. 363).

La conclusion par actes concludants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation, suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée (ATF 119 II 147 consid. 5 p. 156) et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve (arrêt 4C.198/2004 du 6 juillet 2004, consid. 4.1, 4C.441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.1, 4A\_247/2008 du 19 août 2008, consid.3.2.1). En sus de la période pendant laquelle les parties au contrat font fi de la résiliation du bail et continuent à exécuter leurs obligations réciproques, l'existence d'un nouveau bail tacite dépendra, le cas échéant, d'autres éléments factuels. En particulier, on ne saurait inférer de l'écoulement d'une période de neuf mois et dix jours entre l'échéance du bail et la première demande d'expulsion, la conclusion d'un bail tacite, lorsque des négociations étaient en cours visant à trouver une solution permettant au locataire de continuer à occuper les locaux. Le fait, pour un bailleur, de ne pas engager une procédure d'expulsion pendant la durée des pourparlers ne saurait lui être reproché (arrêt 4C.441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.2).

### **E. 3.3**

La loi ne subordonne pas la conclusion du bail au respect de la forme écrite. Dans les cas où la loi ne l'exige pas, les parties sont également libres de prévoir la forme écrite. Elles ne sont alors liées par le contrat que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 CO). Le contrat doit alors être signé par toutes les personnes auxquelles il impose des obligations (art. 13 al.1 CO). Ceci est notamment le cas lorsqu'une partie remet à l'autre deux exemplaires d'un contrat à signer ou lorsque les parties ont préparé un projet de convention ou encore lorsque l'affaire est particulièrement complexe (LACHAT, op. cit., p. 179-189). La présomption légale prévue à l'art. 16 al. 1 CO peut cependant être renversée. Une partie peut ainsi établir que le respect de cette forme n'était pas une condition de validité du contrat mais n'avait qu'un but probatoire. Pour admettre le renversement de la présomption, il faut établir que les partenaires se considéraient

- 8/10 -

C/21286/2006 comme liés déjà avant l'observation de la forme écrite ou qu'ils ont ultérieurement renoncé à l'exigence de la forme écrite, par exemple en exécutant sans réserve le bail avant la signature du contrat (Cahiers du bail 1/02, p. 21-22 et réf. citées).

### **E. 3.4**

En l'espèce, les parties admettent qu'aucun nouveau bail n'a été signé lors du rendez-vous en l'Etude de Me D\_\_\_\_\_ en raison du refus de la précédente bailleresse. L'appelant soutient que ce refus est sans portée car les parties étaient parvenues à un accord parfait antérieurement à cette réunion. Cette thèse suppose toutefois que les parties aient entendu se lier par un nouveau bail sans subordonner celui-ci au respect de la forme écrite.

Or, aux dires de C\_\_\_\_\_, présent à cette réunion et qui assistait l'appelant, un document écrit devait être signé par les parties concernées. Il convient donc de présumer au contraire que le respect de la forme écrite était une condition de validité de l'accord. Il appartenait ainsi à l'appelant de renverser cette présomption en démontrant par exemple que les parties avaient d'ores et déjà adopté un comportement conforme à leur nouvel engagement avant la signature du contrat. Or, rien de tel n'a été établi. L'appelant ne s'est en particulier pas acquitté du nouveau loyer. Force est donc de constater que l'accord n'est pas venu à chef, en raison de l'absence de signature du nouveau bail.

A cela s'ajoute, en toute hypothèse, que la conclusion d'un accord oral avant la réunion du 9 mars 2006 ne peut pas davantage être retenue. La correspondance adressée par l'appelant le 12 février 2006 au conseil de la bailleresse, laquelle contenait les éléments objectivement essentiels d'un éventuel nouveau bail, faisait expressément état d'« une proposition » et invitait la bailleresse à « une réponse », termes qui n'auraient pas été choisis si la correspondance en question devait confirmer les termes d'un accord d'ores et déjà survenu oralement. Aucun élément de la procédure n'a par ailleurs révélé l'existence d'une offre orale de la bailleresse antérieure au pli de l'appelant du 12 février 2006. Les explications fournies par C\_\_\_\_\_, selon lesquelles les conditions mentionnées dans la correspondance de X\_\_\_\_\_ faisaient suite à une proposition du conseil de la bailleresse, ne sont pas crédibles au regard des termes choisis par le précité dans le courrier en question. L'appelant a probablement tout au plus été invité à formuler une offre qui devait être encore soumise et discutée avec la bailleresse. C\_\_\_\_\_ a en effet reconnu parallèlement que la réunion fixée en l'Etude de Me D\_\_\_\_\_, postérieurement à l'envoi de ce courrier, concernait la conclusion d'un nouveau bail. Celui-ci n'était donc pas conclu avant la réunion précitée.

La correspondance de l'appelant du 12 février 2006 doit ainsi être considérée comme une confirmation écrite de l'offre de X\_\_\_\_\_ en vue de la conclusion d'un nouveau bail. Or, aucune acceptation n'a été transmise ensuite par la bailleresse, ce que les témoins ont confirmé. En particulier, ceux-ci ont précisé de

- 9/10 -

C/21286/2006 façon concordante que la bailleresse n'envisageait pas une poursuite de la relation de bail avec X\_\_\_\_\_ en raison du fait que le loyer n'était que difficilement payé aux échéances et que l'exploitation de la boucherie avait causé des nuisances depuis que celui-ci en avait la charge. On ne peut pas non plus retenir de l'absence de réaction de la bailleresse à réception du courrier de l'appelant du 12 février, qu'elle consentait aux termes de cette offre. Du moins, il n'est pas envisageable de considérer que celui-ci pouvait, de bonne foi, interpréter ce silence comme un accord au sujet des points évoqués. Cette correspondance intervient quelques jours après un précédent courrier de la bailleresse invitant la société locataire, dont l'appelant était l'administrateur, à libérer les locaux vu l'échéance du bail et l'avertissant que celle-ci était désormais tenue au paiement d'une indemnité pour occupation illicite des locaux, pli dont il n'est pas allégué que l'appelant n'en a pas eu connaissance.

Enfin, la conclusion d'un accord par actes concluants ne saurait être retenue dès lors que dès le 12 mai 2006, la société locataire a été mise en demeure de libérer les locaux et que le 20 juin 2006, une requête en évacuation était déposée. L'appelant n'ignorait pas ces démarches en tant qu'administrateur de la société locataire. Pour sa part, l'appelant n'a pas allégué ni a fortiori établi qu'il a payé un loyer à son nom durant toute cette période sans aucune réserve de la bailleuse. L'intimé a au contraire indiqué, sans être contredit, que les indemnités pour occupation illicite avaient été réglées au moyen de bulletin de versement établis au nom de B\_\_\_\_\_ SA.

Le jugement entrepris, qui a pris en compte à bon droit tous ces éléments, n'est donc pas critiquable.

#### **E. 4**

L'appel s'avère ainsi mal fondé et le jugement sera intégralement confirmé. Il n'y a pas lieu de donner suite aux conclusions en évacuation de l'intimé dès lors qu'en l'absence d'un bail entre les parties, une telle demande doit être déposée devant le Tribunal de première instance, la juridiction des baux et loyers n'étant pas compétente ratione materiae pour en connaître.

#### **E. 5**

L'appelant, qui succombe, sera condamné au paiement d'un émolument de 300 fr. envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

#### **E. 6**

Dans l'hypothèse d'un recours au Tribunal fédéral, la valeur litigieuse est indéterminée (art. 51 al. 2 LTF). Celle-ci peut cependant être estimée à un montant supérieur à 15'000 fr. compte tenu du loyer annuel des locaux (20'580 fr.), multiplié par vingt (art. 51 al.4 LTF; cf. également arrêt du Tribunal fédéral du 19 août 2008, 4A\_247/2008).

- 10/10 -

C/21286/2006

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