

GE_GERICHTE ACJC/75/2015 vom 10. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_75_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/75/2015 du 10 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/75/2015 del 10 giugno 2014

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).

- 8/11 -

C/9104/2011 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.

E. 2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, le jugement rendu de façon concomitante à la décision attaquée est recevable. Le courrier daté du 20 avril 2012, au demeurant sans pertinence, ne l'est pas, puisqu'il aurait pu être produit en première instance.

E. 3

L'appelant reproche en premier lieu aux premiers juges d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits, et a requis des compléments sur plusieurs points. Les faits pertinents ont été directement intégrés dans la partie "en fait" ci-dessus, en vertu du plein pouvoir d'examen dont dispose la Cour (art. 310 CPC).

E. 4

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu, son droit à la preuve et les règles de la procédure, en ne donnant pas de suite à sa requête d'interrogatoire complémentaire des parties, en particulier de C_____.

E. 4.1

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, 9e éd., 2008, n. 611; 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 du Tribunal fédéral 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1, in

- 9/11 -

C/9104/2011 SJ 2005 I 46; cf. aussi ATF 47 II 416 consid. 2; BAUER, Parteiwechsel im Vertrag : Vertragsübertragung und Vertragsübergang, 2010, nos 227-233 avec réf. et nos 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du

E. 4.2

En l'occurrence, 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 C_____, au transfert du bail en sa seule faveur, c'est-à-dire non plus à la communauté héréditaire qu'il formait avec sa sœur (dont au demeurant la position à cet égard n'est pas connue, faute d'allégués des parties sur ce point), accord ultérieurement concrétisé dans le courrier du 5 janvier 2011. Il a offert en preuve (cf. art. 168 al. 1 let. f CPC) à ce propos l'interrogatoire de C_____. Lors de l'audience du Tribunal 3 septembre 2012, aucun élément en lien avec l'allégué de l'appelant n'a été porté au procès-verbal, étant précisé que celui-ci a été dressé dans le cadre de la procédure C/9104/2011 et, versé, avec l'accord des parties donné en fin d'audience, au dossier de la cause C/_____. Ultérieurement, malgré les requêtes en ce sens de l'appelant, C_____ n'a pas été réentendu, le Tribunal ayant considéré qu'une nouvelle audition des parties ne se justifiait pas, au motif, à tout le moins imprécis, que celles-ci s'étaient déjà exprimées, leurs déclarations écrites figurant au procès-verbal. Or, le contenu et les circonstances de l'entretien, dont la réalité n'est pas contestée, représentent un élément pertinent pour la solution du litige, puisqu'un transfert de bail peut être opéré oralement. L'administration de la preuve régulièrement offerte par l'appelant devait ainsi être effectuée. L'appelant a également requis une nouvelle audition du témoin D_____, lequel aurait déposé de façon contraire aux faits et à la chronologie, comme il l'avait relevé dans son courrier du 1er novembre 2013 au Tribunal, s'agissant de la question de savoir si oui ou non le loyer était à jour entre décembre 2010 et février 2011. Outre qu'il revient au juge, dans le cadre de l'appréciation des preuves, de tirer des conclusions d'éventuelles contradictions dans un témoignage, le point n'apparaît pas décisif pour résoudre la question d'espèce qui a trait à un éventuel transfert de bail, de sorte que les premiers juges, procédant par administration anticipée des preuves, ont, certes implicitement, écarté à raison cette requête. Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris sera annulé.

- 10/11 -

C/9104/2011 La cause sera renvoyée aux premiers juges (art. 318 al. 1 let. c CPC) pour instruction complémentaire par interrogatoire des parties et nouvelle décision. 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). * * * * *

- 11/11 -

C/9104/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 juillet 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/645/2014 rendu le 10 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9104/2011-9-D. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait : Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire au sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. 1.1).

E. 8

juillet 2014 consid. 1.3).

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