

## **GE\_GERICHTE C/18213/2013 vom 19. März 2015**

GE Cour de justice, 2015-03-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_18213\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18213_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/18213/2013 du 19 mars 2015

IT: GE\_GERICHTE C/18213/2013 del 19 marzo 2015

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.01.2016 C/18213/2013 C/18213/2013 ACJC/36/2016 du 18.01.2016 sur JTBL/398/2015 ( OBL ) , CONFIRME En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/18213/2013 ACJC/36/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 18 JANVIER 2016 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et B\_\_\_\_\_ SA , domiciliée c/o C\_\_\_\_\_ SA, rue \_\_\_\_\_(GE), intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement du 19 mars 2015, communiqué pour notification aux parties par plis du 31 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, constaté que le bail du 4 mars 2010, portant sur l'appartement de deux pièces situé au 6 ème étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ [no], place 1 \_\_\_\_\_ à Genève, était de durée déterminée et qu'il avait valablement pris fin le 31 mars 2013 (ch. 1 du dispositif), puis, sur demande reconventionnelle, a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers, le logement précité (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). b. Par acte déposé à la poste le 12 mai 2015, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire) a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la constatation que le bail du 4 mars 2010 était de durée indéterminée, l'intimée devant être déboutée de ses conclusions en évacuation. c. B\_\_\_\_\_ SA (ci-après également : la bailleuse) a déposé un mémoire de réponse du 17 juin 2015, concluant au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué. d. A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées le 13 août 2015 de ce que la cause était gardée à juger. B. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure : a. A\_\_\_\_\_ occupe depuis août 2003 un appartement de deux pièces au 6 ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ [no], place 1 \_\_\_\_\_, à Genève, initialement au bénéfice d'une sous-location conclue avec son ex-beau-père, E\_\_\_\_\_. Le bail principal prévoyait une reconduction tacite du contrat de six mois en six mois. b. En mars 2010, pour faire suite à la demande de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ SA, propriétaire, a accepté de conclure un nouveau bail avec ce dernier. c. Le loyer annuel a été fixé à 12'000 fr. et les charges à 720 fr. Le contrat de bail indique en outre : "6. Début et durée de la location Début de la location : 01.04.2010. (...) Échéance de bail : 31.03.2013. Le bail est de durée limitée et s'éteint sans résiliation préalable le 31.03.2013. 7. Résiliation Terme de la résiliation : fin mars / septembre Délai de résiliation : 3 mois. Le locataire a la possibilité de résilier le bail au plus tôt le 31.03.2011. La résiliation par le locataire doit être communiquée par lettre recommandée, celle du bailleur conformément aux dispositions légales. Elle est valable si elle parvient au destinataire, ou est disponible à la Poste, au plus

tard le dernier jour précédant le délai de résiliation. (...) 9. Conventions particulières  
DISPOSITIONS PARITAIRES ROMANDES ET RÈGLES ET USAGES LOCATIFS (...) D. Restitution de la chose louée 33. Résiliation par le locataire (266m CO) Si l'objet du bail porte sur un logement ou sur un local commercial, le locataire ne peut résilier le contrat que par écrit. En outre, si le bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat qu'avec l'accord exprès de son conjoint. 34. Résiliation par le bailleur (art. 266n CO) (valable uniquement pour les baux d'habitation) Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications au locataire en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit (...). La résiliation doit en outre être adressée sur formulaire officiel." L'art. 36 relatif aux termes usuels a été tracé à la main. d. Par courrier du 7 mars 2013, la bailleuse a rappelé au locataire que le bail venait à échéance le 31 mars 2013 et a fixé l'état des lieux de sortie au 28 mars 2013. e. Le locataire n'a pas restitué l'appartement à l'échéance du 31 mars 2013, ni n'a requis la prolongation judiciaire de son bail. Par courrier du 7 juin 2013, la bailleuse l'a dès lors informé de ce qu'elle allait requérir son évacuation. f. Par requête de protection du cas clair du 10 juin 2013, la bailleuse a requis son évacuation avec exécution directe du jugement. Cette procédure a fait l'objet d'un arrêt de la Cour de justice du 10 mars 2014, qui a déclaré la requête irrecevable. g. Par requête du 21 août 2013, portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 6 novembre 2013, A\_\_\_\_\_ a conclu à la constatation de l'existence d'un bail de durée indéterminée. En résumé, il a soutenu avoir compris les dispositions du bail en ce sens qu'à défaut de résiliation, son bail serait renouvelé tacitement. h. Par mémoire de réponse du 9 mai 2014, la bailleuse a conclu à ce qu'il soit constaté que les relations contractuelles entre les parties avaient pris fin sans résiliation préalable le 31 mars 2013, à l'échéance déterminée du bail du 4 mars 2010. Reconventionnellement, elle a conclu à l'évacuation du locataire. i. Le Tribunal a procédé à l'audition du locataire, de deux collaboratrices de la régie chargée de la gestion de l'immeuble, ainsi que de E\_\_\_\_\_, précédent locataire. A\_\_\_\_\_ a déclaré lire et parler le français. Il a indiqué qu'en 2010, E\_\_\_\_\_ avait appelé la régie pour que le bail soit transféré au nom de son ex-beau-fils. Une personne était alors venue visiter l'appartement, puis le lendemain, il s'était rendu dans les bureaux de la régie pour signer le contrat de bail. Il n'avait pas le souvenir qu'il y ait eu des difficultés pour faire établir le contrat à son nom, ni que l'on ait attiré son attention sur la durée du bail ou sur le fait que celui-ci prendrait fin en 2013. E\_\_\_\_\_ a indiqué n'avoir jamais habité dans l'appartement litigieux, mais l'avoir loué à son nom afin qu'A\_\_\_\_\_ puisse y loger et y recevoir ses enfants. En effet, celui-ci avait à l'époque de faibles revenus et pas de logement. Au bout de trois-quatre ans, il lui avait suggéré de faire des démarches afin de prendre l'appartement à son nom. Ils avaient pris contact avec la régie et avaient rempli une feuille d'inscription sur laquelle il était indiqué qu'il se porterait garant. Lors de ses contacts avec la régie, il n'y avait pas eu de discussion concernant le nouveau contrat de bail conclu avec A\_\_\_\_\_. Il n'avait notamment pas discuté de la question de la durée du bail avec la régie. Après l'état des lieux de sortie relatif à son propre bail, il n'avait plus été concerné par cet appartement. F\_\_\_\_\_, employée de la régie d'octobre 2006 à juin 2012, période pendant laquelle elle a géré notamment l'immeuble place 1\_\_\_\_\_ [GE], a déclaré, au sujet du contrat litigieux, que les noms de E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ne lui étaient pas inconnus. D'une manière générale, elle a affirmé que c'était une pratique courante, dans cette régie, d'établir des baux de durée déterminée, ce qui découlait des directives de propriétaires qui souhaitaient cela. Tel était le cas de la propriétaire de l'immeuble place 1\_\_\_\_\_ [GE], qui avait demandé, à partir d'une

certaine période, d'établir des baux de durée déterminée. En règle générale, la régie précisait alors au locataire qu'il s'agissait d'un contrat de bail de durée déterminée et qu'il devait libérer les locaux à l'échéance du bail. Lorsque le contrat était envoyé par la poste, il n'y avait toutefois pas d'information particulière adressée au locataire concernant la durée déterminée du bail. j. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré en bref que les clauses du contrat indiquent que le bail est de durée limitée et qu'il s'éteint le 31 mars 2013. Les dispositions consacrées à la résiliation par le locataire et par le bailleur ne contrediraient pas la clause prévoyant la durée limitée du bail, dans la mesure notamment où le bailleur conserve la possibilité de résilier le bail de manière anticipée, dans les cas prévus par la loi.

EN DROIT 1. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Réturnaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd., n. 9 ad art. 308 CPC). En l'espèce, les conclusions principales de l'appelant portent sur la question de savoir si le contrat conclu entre les parties est de durée déterminée ou indéterminée. S'il est fait droit aux prétentions de l'appelant, les conclusions en évacuation de l'intimée devront être rejetées et le bail devra ensuite être maintenu pendant une période minimum de trois ans, correspondant à la période de protection du locataire prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO. Il faut dès lors considérer que la valeur litigieuse est en l'espèce égale au loyer (provision pour frais accessoires incluse) calculé sur une durée de trois ans. Le loyer annuel s'élevant à 12'720 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est de 38'160 fr. (12'720 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 L'appel, écrit et motivé, doit être déposé dans les 30 jours à compter de la notification de la décision (art. 311 CPC). Ce délai ne court pas du 7<sup>ème</sup> jour avant Pâques au 7<sup>ème</sup> jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 let. a CPC). En l'occurrence, le jugement frappé d'appel a été communiqué aux parties par plis du 31 mars 2015, reçu le lendemain par l'appelant. Compte tenu de la suspension du délai pendant la période des fêtes de Pâques, le délai d'appel a commencé à courir dès le lundi 13 avril 2015 inclus (lendemain du 7<sup>ème</sup> jour après Pâques). Le délai de 30 jours pour interjeter appel est dès lors parvenu à échéance le 12 mai 2015, soit le jour où l'acte d'appel a été remis à un office de poste. Il a dès lors été déposé en temps utile et selon la forme requise. Il est ainsi recevable. 2. 2.1 L'appelant conteste l'interprétation faite par le Tribunal des dispositions du contrat. Admettant que les volontés subjectives des parties divergent quant à la durée du contrat, il soutient que la possibilité laissée au locataire, à l'art. 7 du contrat, de résilier celui-ci avant son échéance ne permettrait pas de le qualifier comme de durée déterminée. L'existence d'une clause de résiliation impliquerait selon lui nécessairement que le bail est de durée indéterminée. Il serait, de plus, contradictoire d'admettre la possibilité pour le bailleur de résilier le bail, et de retenir que celui-ci serait de durée déterminée, ce qui implique qu'il prendrait fin sans résiliation. Le fait que le bailleur conserve, même dans le cas d'un bail à durée déterminée, le droit de notifier un congé extraordinaire serait évident et n'imposerait

dès lors aucune mention dans le contrat. Les articles 6 et 7 du contrat seraient dès lors contradictoires et antinomiques, ce qui aurait dû conduire les premiers juges à appliquer le principe " in dubio contra stipulatorem ". En l'occurrence, l'application de ce principe devrait permettre de retenir l'interprétation la plus favorable à la partie qui n'a pas participé à la rédaction du texte, à savoir le locataire.

2.2 Le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (art. 255 al. 1 CO). Dans ce cadre, les parties peuvent fixer à leur contrat une durée minimale, une durée maximale ou une combinaison des deux. Il est donc parfaitement admissible de prévoir un contrat de durée déterminée qui prend fin automatiquement à l'échéance convenue, sauf résiliation antérieure (Message du CF, FF 1985 I 1428 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du Droit du bail, Lausanne 2011, p. 60, no 10; Lachat, Le Bail à Loyer, Lausanne 2008, p. 603; Bonnet/Dietschy, CPra Bail, no 6 ad art. 255 CO). Pour déterminer si l'on est en présence d'un bail de durée déterminée ou indéterminée, il faut se référer à la volonté des parties, exprimée expressément ou tacitement dans le contrat ou à l'occasion des pourparlers contractuels.

Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2013 , consid. 4.1). Ce n'est que s'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'une des parties contractantes n'a pas compris la volonté réelle exprimée par l'autre, que le juge recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leur manifestation de volontés réciproques (application du principe de la confiance) (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). Le rôle de l'interprétation d'une clause contractuelle selon le principe de la confiance est donc de déterminer, par une démarche normative, la volonté présumée des parties en recherchant le sens objectif qu'un tiers pourrait donner à cette clause sur la signification de laquelle les cocontractants ne sont pas d'accord (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.1). La règle dite des clauses ambiguës revêt un caractère subsidiaire par rapport à l'interprétation selon le principe de la confiance (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3). En outre, elle ne s'appliquera que pour autant que l'on puisse, en toute bonne foi, comprendre la clause prétendument ambiguë de différentes façons (ATF 118 II 342 consid. 1a).

2.3 En l'espèce, l'appelant affirme avoir compris que le contrat litigieux serait de durée indéterminée, à l'instar du bail précédent conclu avec son ex-beau-père. Toutefois, le contrat de bail qui le lie à l'intimée indique expressément à son chiffre 6 qu'il est de durée limitée et qu'il s'éteint sans résiliation à son échéance du 31 mars 2013. Il ne contient aucune clause de renouvellement ou de reconduction du contrat, que ce soit de manière expresse ou tacite. Le sens objectif de la disposition susmentionnée du contrat est donc dénué d'ambiguïté, dès lors que la durée limitée du bail est clairement mentionnée. L'appelant semble d'ailleurs lui-même l'admettre, puisqu'il affirme qu'il est " impossible d'interpréter l'article 6 du contrat comme étant l'expression d'autre chose qu'une clause de durée déterminée " (cf. appel p. 8, ch. 11). Le chiffre 7 du contrat mentionne la possibilité, pour le locataire, de résilier le bail au plus tôt le 31 mars 2011, par l'envoi d'une lettre recommandée à adresser au bailleur. En tant que telle, cette disposition n'implique pas que le bail serait de durée indéterminée. Il est en effet loisible aux parties cocontractantes de prévoir un contrat de durée déterminée, prenant fin automatiquement à l'échéance convenue, tout en octroyant au locataire un droit de

résiliation en cours de route avant le terme fixé (cf. Bukhalter/Martinez-Favre, op. cit., p. 60, n. 10). Il est vrai qu'il est fait mention, au 3 e paragraphe du chiffre 7 du contrat, des règles formelles à respecter en cas de résiliation du contrat par le bailleur. Cette indication doit toutefois être interprétée en coordination avec les autres dispositions du contrat. Celles-ci décrivant explicitement le caractère limité de la durée du bail, et notamment le fait qu'il s'éteint sans résiliation préalable pour le 31 mars 2013, la possibilité d'une résiliation par le bailleur ne peut concerner, compte tenu des particularités du bail litigieux, que l'hypothèse d'une résiliation anticipée par ce cocontractant, par exemple en cas de défaut de paiement de loyer (art. 257d CO) ou de manque de diligence ou d'égards envers les voisins (art. 257f CO). Dès lors, la clause de résiliation susmentionnée est compatible avec la durée limitée du bail prévue à son chiffre 6. Force est dès lors de constater que, selon le sens objectif que l'on peut donner à ces clauses, le contrat passé entre les parties doit être qualifié de bail à terme fixe, arrivé à échéance le 31 mars 2013. Le principe de la confiance ayant permis de dégager le sens des clauses litigieuses, c'est en vain que l'appelant réclame l'application de la règle dite des clauses ambiguës (ATF 133 II 61 consid. 2.2.2.3, déjà cité).

2.4 Par conséquent, l'appelant sera débouté de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mai 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/398/2015 rendu le 19 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18213/2013-2-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Messieurs Alain MAUNOIR et Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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. 1.2.

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