

GE_GERICHTE C/3334/2017 vom 17. Januar 2022

GE Cour de justice, 2022-01-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3334_2017

FR: GE_GERICHTE C/3334/2017 du 17 janvier 2022

IT: GE_GERICHTE C/3334/2017 del 17 gennaio 2022

Regeste

CPC.83.al4; CO.18; CO.260a

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). 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, les parties appelantes ont conclu, tant dans leurs dernières conclusions prises devant le Tribunal que dans le cadre de l'appel, à la condamnation des parties intimées au paiement des sommes de 600'000 fr. et de 16'800 fr.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

Les héritiers de l'intimée se sont substitués à elle à la suite de son décès (art. 83 al. 4 CPC et 560 C), de sorte que la désignation de la partie intimée sera rectifiée d'office en ce sens.

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir considéré que A_____ ne disposait pas de la légitimation active pour faire valoir la créance de 600'000 fr. réclamée, avec intérêts, pour travaux à plus-value.

E. 2.1

Le contrat de bail à loyer des art. 253ss CO, notamment lorsqu'il porte sur une habitation, est soumis, pour sa formation et son contenu, aux art. 1ss et 18 CO. Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 CO). Le contrat suppose donc un échange de manifestations de volonté réciproques, qui sont notamment une offre et une acceptation (art. 3ss CO); le contrat est conclu si l'offre et l'acceptation sont concordantes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 du 27 février 2020, consid. 5.1). Les manifestations de volonté peuvent aussi être tacites (art. 1 al. 2 CO). Tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle 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 (art. 18 al. 1 CO). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.1 et ses références).

E. 2.2

La modification du contrat n'est qu'une modalité particulière de la formation du contrat et, partant, obéit aux mêmes règles que celles qui régissent la formation du contrat, soit aux art. 1 ss et 18 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.2 et ses références).

E. 2.3

La conclusion d'un contrat n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière que si une disposition spéciale de la loi le prévoit (art. 11 al. 1 CO) ou si les parties en sont convenues (art. 16 al. 1 CO). Lorsqu'aucune forme particulière n'est prescrite, les manifestations de volonté peuvent être tacites (art. 1 al. 2 CO). La loi ne prescrit aucune forme pour la conclusion du contrat de bail, qui peut donc être conclu par acte concluant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.3 et ses références). Les parties qui ont réservé la forme écrite sont réputées en avoir fait une condition de la validité du contrat (art. 16 al. 1 CO). Il faut toutefois considérer que les parties ont renoncé à la forme écrite lorsque les prestations contractuelles sont fournies et acceptées sans réserve, malgré l'inobservation de la forme écrite (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.3 et ses références).

E. 2.4

Dans une affaire 4A_431/2019 dans laquelle des parents et leur fille avaient chacun signé un contrat de bail pour un appartement différent mais occupaient effectivement

l'appartement dont ils n'étaient pas formellement locataires, ce dont la bailleresse avait connaissance, le Tribunal fédéral a considéré qu'il y avait lieu d'admettre que la bailleresse avait accepté, par actes concluants, une modification des contrats de bail des locataires formels, en ce sens qu'en étaient désormais locataires les occupants effectifs, l'inobservation de la forme écrite dont se plaignait la bailleresse n'étant pas susceptible d'être opposée à une modification du contrat exécuté durant 13 ans au seul motif que la régie aurait refusé le transfert des baux aux noms de leurs réels occupants en 2010 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.4).

E. 2.5

En l'espèce, il ressort de l'instruction que toutes les parties ont souhaité que le bail soit établi au nom de B_____ et non à celui de A_____. Le 8 octobre 2007, B_____ a adressé à la régie une demande ferme pour la location de l'appartement. Dans sa télécopie du 12 octobre 2007, l'ancien représentant de A_____ n'a pas sollicité que le bail soit établi au nom de celle-ci, proposant uniquement que le bailleur s'engage à accepter une éventuelle cession de bail, à terme, entre B_____ et A_____. En revanche, après la conclusion du contrat, le bail été transféré à A_____. En effet, par courrier du 27 novembre 2007, l'ancien conseil de A_____ a confirmé à la régie que le bail pouvait désormais être établi directement au nom de celle-ci, et, par courrier du 29 novembre 2007, la régie a confirmé qu'elle établirait un transfert de bail en faveur de A_____ début 2008. Ce faisant, la bailleresse et A_____ ont fait part de leur commune et réelle intention d'être liées par un bail à loyer portant sur l'appartement litigieux. Ainsi, il n'y a pas lieu de rechercher la volonté objective des parties concernées. Compte tenu de ce qui précède, il faut considérer qu'à tout le moins à compter de début 2008, A_____ est devenue titulaire du contrat de bail en lieu et place de B_____. Il n'est ainsi pas nécessaire d'analyser la question d'une éventuelle représentation de A_____ par B_____, au sens des art. 32ss CO, d'un éventuel abus de droit de la bailleresse ou de la recevabilité des conclusions formulées par B_____.

E. 3

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus en ne motivant pas suffisamment le jugement et d'avoir violé le droit en excluant toute indemnisation de la part de la bailleresse.

E. 3.1

La jurisprudence déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1; 143 III 65 consid. 5.2; 142 III 433 consid. 4.3.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt 5A_567/2019 du 23 janvier 2020 consid. 4.2).

E. 3.2

Selon l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que si, à la fin du

bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées. L'art. 260a al. 3 CO est de droit dispositif (ATF 124 III 149 consid. 4 et 5). Les parties peuvent convenir d'une indemnité plus élevée que ne l'exige la disposition, ou au contraire supprimer toute indemnité (Lachat, Commentaire romand, n. 9 ad. art. 260a CO). La plus-value correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, compte tenu des frais assumés par le locataire et de l'utilité des travaux pour le bailleur (Lachat, op. cit., n. 7 ad. art. 260a CO). Le juge doit apprécier de cas en cas si la plus-value est considérable, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, tels que par exemple le coût des travaux et le loyer payé par le locataire. La nature dispositive de l'art. 260a al. 3 CO s'étend au caractère considérable de la plus-value. Les parties peuvent convenir d'une indemnisation même si les travaux de rénovation et de modification n'entraînent pas une plus-value considérable de la chose, voire même aucune plus-value. Par contre, l'art. 260a al. 3 CO ne trouve pas application si la clause d'indemnisation ne concerne pas des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée.

E. 3.3

En l'occurrence, le Tribunal a considéré, au terme du jugement querellé, que l'article 8 des clauses particulières du bail et 37 des conditions générales excluaient clairement toute indemnité financière pour les travaux à plus-value en fin de bail, que ce soit de la part de la bailleuse ou du nouveau locataire. Il a précisé que l'interprétation de l'article 7 des clauses particulières, qui permet, contrairement au libellé de l'article 8, au locataire de négocier la reprise des travaux avec un nouveau locataire, n'avait pas besoin d'être davantage examinée dans la mesure où toute indemnisation était clairement exclue de la part de la bailleuse. Ce faisant, le Tribunal a motivé sa position, à tout le moins implicitement. En effet, l'on comprend du jugement querellé que le Tribunal a considéré qu'il était possible de déterminer la réelle et commune volonté des parties s'agissant de la question d'une éventuelle indemnisation pour travaux à plus-value réalisés par le locataire de la part de la bailleuse, contrairement à la question d'une éventuelle indemnisation de la part d'un locataire reprenneur. Le grief de violation du droit d'être entendus des appelants n'est donc pas fondé. De plus, à l'instar du Tribunal, la Cour considère qu'il ressort du dossier que la réelle et commune volonté des parties était d'exclure toute indemnisation de la part de la bailleuse. En effet, les articles 8 des clauses complémentaires du bail et 37 des conditions générales et règles et usages locatifs auquel renvoie le contrat excluent clairement toute indemnité pour travaux à plus-value de la part de la bailleuse. En outre, aucun élément ne permet de retenir que les parties appelantes, qui étaient pourtant représentées à l'époque de la conclusion du contrat, n'auraient pas compris les clauses concernées ou s'y seraient opposées, B_____ ayant signé ou paraphé toutes les pages du contrat sur lesquelles apparaissent ou renvoyant aux clauses considérées. Le fait que soient intervenus entre les parties des échanges au terme desquels la bailleuse s'est dite disposée à entrer en matière sur une participation de 150'000 fr. n'y change rien, la bailleuse ayant offert cette participation par gain de paix et à la condition que l'appartement soit libéré dans des délais spécifiques, ce que le locataire a refusé. Le grief des parties appelants sera ainsi rejeté.

E. 4

Les appelants font finalement grief au Tribunal de n'avoir pas traité de la demande en réduction de loyer formée par A_____.

E. 4.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3 p. 348 s.; arrêt 4C_387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, n° 28 ad art. 258 CO). Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal n'a pas examiné la demande en réduction de loyer formée par A_____, ne considérant pas cette dernière comme locataire de l'appartement litigieux. Or, à tout le moins à compter de début 2008, A_____ est devenue titulaire du contrat. Elle peut donc réclamer, sur le principe, une réduction de loyer. Afin que le Tribunal se prononce sur l'existence ou non d'un défaut ainsi que la quotité d'une éventuelle réduction de loyer, le jugement entrepris sera annulé et la cause renvoyée en première instance pour nouvelle décision (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC).

E. 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 (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 1er février 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/970/2020 rendu le 21 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3334/2017-1-OOD. Préalablement : Rectifie la qualité de la partie intimée, en ce sens qu'elle devient D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____. Au fond : Annule les chiffres 2 et 3 du jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.

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