

GE_GERICHTE C/5330/2013 vom 24. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5330_2013

FR: GE_GERICHTE C/5330/2013 du 24 juin 2016

IT: GE_GERICHTE C/5330/2013 del 24 giugno 2016

Regeste

BAIL À LOYER ; INTERPRÉTATION(SENS GÉNÉRAL) ; CLAUSE INSOLITE ; INTERPRÉTATION CONTRA STIPULATOREM

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.06.2016 C/5330/2013 C/5330/2013 ACJC/902/2016 du 24.06.2016 sur JTBL/1326/2015 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; INTERPRÉTATION(SENS GÉNÉRAL) ; CLAUSE INSOLITE ; INTERPRÉTATION CONTRA STIPULATOREM En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/5330/2013 ACJC/902/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du VENDREDI 24 JUIN 2016 Entre A____ , sise____ , appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 décembre 2015, comparant par Me François MEMBREZ, avocat, rue Verdaine 12, case postale 3647, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et ETAT B____ , p.a.____ , intimée, comparant par Me Antoine E. BÖHLER, avocat, rue des Battoirs 7, case postale 284, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1326/2015 du 11 décembre 2015, reçu par les parties le 15 décembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable les congés notifiés le 29 mai 2012 pour le 31 août 2012 à A____ par l'ETAT B____ concernant l'appartement de dix pièces au quinzième étage, le box n° ____ au sous-sol et l'emplacement de parking n° ____ à l'extérieur de l'immeuble, sis X____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), condamné l'ETAT B____ à payer à A____ la somme de 2'657 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er septembre 2012 (ch. 2), déclaré irrecevables les conclusions des parties en libération des sûretés (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), laissé les frais en 370 fr. à la charge de l'Etat (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite pour le surplus (ch. 6). B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 1 er février 2016, A____ appelle de ce jugement, dont elle requiert l'annulation des chiffres 1, 2 et 4 du dispositif. Elle conclut à ce que la Cour dise que les contrats de bail des 14 juillet, 18 juillet et 1 er octobre 2006 concernant l'appartement n° ____ au quinzième étage, le box n° ____ au sous-sol et le parking extérieur n° ____ sis X____ à Genève, sont arrivés à échéance le 31 décembre 2014, condamne l'ETAT B____ à lui verser les sommes de 208'332 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er novembre 2013, 8'256 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 1 er juillet 2013, 3'220 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er avril 2013, 2'700 fr. avec intérêts à 5% dès le 1 er juin 2013 et 3'385 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2013. Elle produit deux pièces nouvelles, à savoir un justificatif du versement de 3'094 fr. 12 à elle-même par l'ETAT B____ le 28 décembre 2015 (pièce 2), ainsi qu'un article paru dans le journal " ____ " du 2 mars 2015 (pièce 3). b. Dans sa réponse du 4 mars 2016, l'ETAT B____ sollicite l'audition de C____ et de D____ en qualité de témoins et

conclut à l'irrecevabilité des conclusions en constatation de droit prises par A_____, ainsi qu'à la confirmation du jugement attaqué. Elle confirme le fait nouveau allégué par A_____, à savoir le paiement par elle-même à celle-ci de 3'094 fr. 12 le 28 décembre 2015, en précisant qu'il s'agit de la somme de 2'652 fr. plus intérêts, due selon le ch. 2 du dispositif du jugement attaqué. c. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, en persistant dans leurs conclusions. d. Elles ont été informées le 18 mars 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. a. A_____, représentée par l'agence immobilière E_____ (ci-après : la régie), est propriétaire de l'immeuble sis X_____ à Genève. b. En 2006, l'ETAT B_____ recherchait un appartement pour un fonctionnaire qui travaillerait auprès de la Mission permanente B_____ et occuperait la fonction diplomatique équivalente à celle d'un ministre (interrogatoire de E_____). La Mission permanente B_____ s'est intéressée à un appartement de dix pièces (de 265 m², avec une terrasse de 140 m² et un accès privé par ascenseur dans l'entrée principale, ainsi que deux entrées dont une de service) en attique au quinzième étage de l'immeuble précité, offert à la location moyennant un loyer mensuel de 10'665 fr., charges comprises. c. Une visite dudit appartement a été organisée le 3 juillet 2006 par F_____, de la régie. L'interrogatoire des parties et le témoignage de F_____ n'ont pas permis d'établir si le premier occupant du logement, G_____, Ministre au sein de la Mission permanente B_____ auprès de l'ONU à Genève, titulaire d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères (ci-après : DFAE), était présent lors de cette visite. A cette occasion, il a été indiqué à la régie que l'appartement était destiné à loger un ambassadeur, sans que le nom de celui-ci ne soit mentionné (témoignage F_____). d. Par courrier du 4 juillet 2006 à la régie, H_____, de la Mission permanente B_____, a confirmé l'intérêt de celle-ci pour l'appartement en question et a indiqué que la location devait être au nom de la Mission permanente B_____. Il a précisé par message électronique du 13 juillet 2006 à la régie que le bail devait être établi au nom de l'ETAT B_____, représenté par son Consul général. e. Par courrier du 13 juillet 2006, la régie a fait parvenir au Consul général B_____ les baux relatifs à l'appartement et à un box n° _____ au sous-sol du même immeuble. f. Les conditions particulières du bail à loyer relatif à l'appartement mentionnent comme locataire l'ETAT B_____, représenté par son Consul général, et comme destination des locaux, un usage d'habitation exclusivement, sans désignation de l'occupant. Le bail était conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 16 août 2006 au 31 août 2011, renouvelable ensuite d'année en année, sauf résiliation avec un préavis de trois mois. Le loyer était fixé à 10'665 fr. par mois, 365 fr. d'acompte de charges compris. L'ETAT B_____ a signé lesdites conditions particulières le 14 juillet 2006, en déclarant connaître et accepter les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (éditions 2001), faisant partie intégrante du bail. Les art. 1 à 11 desdites Conditions générales ont été établis paritairement entre la Fédération romande immobilière, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier et l'ASLOCA - Fédération romande, les clauses paritaires figurant en italique ayant été déclarées de force obligatoire pour la Suisse romande par arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001. Les art. 12 à 63 desdites Conditions générales ont en revanche été établis unilatéralement par la Chambre genevoise immobilière et la Société des régisseurs de Genève. g. Selon l'art. 3 al. 3 des Conditions générales, déclaré de force obligatoire pour la Suisse romande, l'état des lieux d'entrée fait partie intégrante du bail. h. L'art. 60 des Conditions générales, intitulé "clause diplomatique", a la teneur suivante : "A. Si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, quelle

que soit sa nationalité, est transféré hors du canton de Genève ou de Suisse par son employeur, il a le droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois qui suit celui pendant lequel il invoque la présente clause; B. Si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, de nationalité étrangère et ne bénéficiant pas d'une autorisation de séjour ou de résidence en Suisse selon le droit ordinaire, est licencié par son employeur, il a droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois pour lequel le licenciement est effectif; C. En plus du loyer et des charges restant dues jusqu'à la restitution des locaux pour l'échéance fixée aux litt. A et B, le locataire doit verser une indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail équivalant à trois mois de loyer et charges. L'indemnité sera toutefois réduite à concurrence de la perte effective de loyer si l'appartement devenu vacant peut être reloué à un tiers moins de trois mois après sa libération effective par le locataire; D. Le locataire ne peut faire usage de la présente clause diplomatique avant la fin de la première année de location, toutes conventions contraires restant réservées, notamment en cas d'aménagements particuliers effectués au gré du locataire ou de l'occupant spécifiquement désigné par le contrat de bail". i. Le contrat de bail relatif au box n° _____ au sous-sol de l'immeuble en question a été signé par l'ETAT B_____ le 18 juillet 2006. La location a été faite moyennant un loyer mensuel de 230 fr. et pour une durée initiale d'une année et quinze jours du 16 août 2006 au 31 août 2007, renouvelable ensuite d'année en année, sauf résiliation notifiée trois mois à l'avance. Le bail mentionne comme locataire l'ETAT B_____, représenté par son Consul général. j. L'état des lieux d'entrée de l'appartement a été effectué le 11 août 2006. Le procès-verbal établi par la régie mentionne l'ETAT B_____ comme locataire et G_____ comme occupant. k. Les 29 août, 14 septembre et 19 septembre 2006, des bons pour travaux ont été envoyés par la régie à G_____, au X_____. l. La garantie de loyer prévue par le contrat relatif à l'appartement a été fournie par la Mission permanente B_____. Elle comprend la mention de G_____. m. Le 25 septembre 2006, la Mission permanente B_____ a commandé à la régie une nouvelle plaque de boîte aux lettres, le nom de "I_____" (dont il n'est pas contesté qu'elle était la compagne de l'occupant) devant apparaître sur la plaque à côté de celui de G_____. Par ailleurs, la Mission permanente B_____ a invité la régie à lui adresser tous les courriers à venir, y compris les bons pour travaux. n. Par contrat de bail du 1^{er} octobre 2006, A_____ a remis à bail à l'ETAT B_____, représentée par son Consul général, un emplacement de parking n° _____ à l'extérieur de l'immeuble sis X_____, moyennant un loyer mensuel de 150 fr. et pour une durée de onze mois, du 1^{er} octobre 2006 au 31 août 2007, renouvelable d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance. o. Les 10 octobre et 19 décembre 2006, la régie a fait parvenir à la Mission permanente B_____ des courriers relatifs à l'appartement, mentionnant comme occupant de celui-ci G_____. Ce dernier est désigné comme locataire dudit logement par la régie dans un courrier adressé le 8 janvier 2008 à la Mission permanente B_____. p. Par avis officiel du 4 mars 2008, adressé à l'ETAT B_____, l'acompte pour charges relatif à l'appartement a été porté à 6'600 fr. par année à partir du 1^{er} mai 2008. Dès cette date, le loyer a ainsi été de 10'850 fr. par mois, charges comprises. q. Les 1^{er} avril 2008, 23 septembre 2008, 10 mars 2009 et 11 mars 2009, la régie a fait parvenir à G_____ des bons pour des travaux à effectuer dans l'appartement. En avril et mai 2009, la Mission permanente B_____ et la régie ont échangé des courriers électroniques au sujet de l'emplacement de parking extérieur occupé par

G_____. r. Par courrier du 23 juillet 2009, la Mission Permanente B_____ a informé la régie de ce qu'à partir du mois de septembre 2009, "le locataire de l'appartement (...) se nommera M. J_____ (...), le successeur de M. G_____ au sein de la Mission Permanente B_____ " et que celui-ci serait accompagné de son épouse et de leurs deux enfants. J_____ a occupé la fonction de Ministre Conseil au sein de la Mission permanente B_____ auprès de l'ONU, au bénéfice d'une carte de légitimation du DFAE. s. Le 28 juillet 2009, la régie a répondu à la Mission permanente B_____ qu'elle avait pris bonne note du "changement d'occupant" des locaux en question, "à savoir M. J_____ et sa famille" . Elle a fait parvenir à la Mission permanente B_____ un bulletin de commande pour les nouvelles plaquettes de la boîte aux lettres et de la porte palière. t. Par avis du 20 mai 2011, la bailleuse a proposé à l'ETAT B_____, qui a accepté, une nouvelle échéance du bail relative à l'appartement au 31 août 2016. Il était en outre indiqué que d'entente entre les parties, le locataire aurait la possibilité de résilier le bail la première fois au 31 décembre 2014 avec un préavis de six mois, son silence à cet égard valant "acquiescement pour une continuité au 31 août 2016" . u. Par lettre du 29 mai 2012, la Mission permanente B_____ a résilié les baux de l'appartement et des deux places de parking, "en raison de la cessation de fonction de M. J_____ auprès de la Mission Permanente B_____ à Genève" , avec effet au 31 août 2012. v. Le 11 juin 2012, la bailleuse a fait valoir que la clause diplomatique ne s'appliquait pas, dans la mesure où J_____ n'était ni le locataire, ni l'occupant spécifiquement désigné dans le bail, de sorte que le prochain terme du contrat était le 31 décembre 2014. Ainsi, le congé était accepté pour cette date, sous réserve d'une relocation anticipée. w. Le 13 août 2012, la Mission permanente B_____ auprès de l'ONU à Genève a fait parvenir à la Mission permanente de la Suisse la carte de légitimation du DFAE de J_____, en précisant que l'affectation de celui-ci était arrivée à son terme le 18 juillet 2012. x. Par lettre recommandée du 31 août 2012, l'ETAT B_____ a fait parvenir à la régie les moyens d'accès à l'appartement. Le 10 septembre 2012, la régie a indiqué au locataire que la restitution des clés n'emportait pas libération des obligations contractuelles. y. Le 25 juin 2013, la régie a établi un décompte de chauffage pour la période du 1^{er} mai 2012 au 30 avril 2013, s'élevant à 5'916 fr. 85. Compte tenu des provisions pour charges de 2'200 fr. versées par le locataire de mai à août 2012, le solde dû s'élevait à 3'716 fr. 85. Le 3 juillet 2013, le locataire a fait savoir à la bailleuse que dans la mesure où le contrat avait été valablement résilié pour le 31 août 2012, seule la somme de 1'972 fr. 30, calculée au prorata, pouvait être réclamée. Compte tenu de l'acompte de 2'200 fr. versé, le solde en faveur du locataire était de 227 fr. 70. z. Du 1^{er} août 2012 au 24 février 2014, la régie a publié des annonces afin de relouer les locaux, pour un coût total de 3'385 fr. a.a L'appartement a été reloué à compter du 1^{er} mars 2014, pour un loyer mensuel de 8'900 fr. L'emplacement de parking extérieur n° _____ a été reloué dès la même date et le box n° _____ dès le 1^{er} novembre 2013. b.b Le 16 avril 2014, le locataire a versé à la bailleuse 31'767 fr. 30 à titre d'indemnité en application de la clause diplomatique. D. a . Le 13 mars 2013, A_____ a déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête à l'encontre de l'ETAT B_____, afin de faire constater que les baux avaient pris fin le 31 décembre 2014 et condamner le locataire au paiement des montants ainsi dus. Dans la mesure où la requête concernait trois objets, elle a été enregistrée sous trois numéros de cause différents. b. Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 1^{er} avril 2014, elle a porté les causes devant le Tribunal le 15 mai 2014. La bailleuse a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal constate que les trois baux étaient liés et à ce qu'il joigne les causes. Principalement, elle a conclu à la

constatation de ce que les trois baux venaient à échéance le 31 décembre 2014, à la libération en sa faveur de la garantie de loyer et à la condamnation du locataire à lui verser 208'332 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2013, sous déduction de 31'767 fr. 30, à titre de loyer du 1^{er} septembre 2012 au 28 février 2014 et de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer de l'appartement du 1^{er} mars au 31 décembre 2014, 9'216 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2013 à titre de charges du 1^{er} septembre 2012 au 28 février 2014, 3'220 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2013 à titre de loyer du box n° _____ du 1^{er} septembre 2012 au 31 octobre 2013, 2'700 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2013 à titre de loyer du parking extérieur n° _____ du 1^{er} septembre 2012 au 28 février 2014, 3'385 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2013 à titre de frais d'annonces pour la relocation de l'appartement, ainsi que tous les frais de la procédure, en particulier les frais de traduction de la requête de conciliation d'un montant de 945 fr. avec intérêts à 5% dès le 2 juillet 2013. c. Par ordonnance du 11 juin 2014, le Tribunal a ordonné la jonction des trois causes. d. Dans sa réponse du 9 septembre 2014 au Tribunal, le locataire a conclu à l'irrecevabilité des conclusions en constatation de droit de la bailleuse et au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions, ainsi qu'à la libération en sa faveur de la garantie de loyer. e. Lors de l'audience du Tribunal du 8 janvier 2015, la bailleuse a produit un décompte de charges pour la période du 1^{er} mai 2013 au 28 février 2014, d'un montant de 4'539 fr. 65 et a réduit ses prétentions en conséquence, ne concluant plus qu'au paiement de 8'256 fr. 50 à titre de charges du 1^{er} septembre 2012 au 28 février 2014. f. Lors de l'audience du 4 septembre 2015, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties ainsi qu'à l'audition comme témoin de F _____. g. Les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites le 25 septembre 2015 et la cause a été gardée à juger. E. L'argumentation des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige. 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). 1.2 En l'espèce, les conclusions en paiement de la bailleuse sont largement supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, in Procédure civile Suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, la pièce 2 de l'appelante concerne un versement intervenu après le prononcé du jugement attaqué. Elle est donc recevable. En revanche, l'article de journal produit par l'appelante sous pièce 3 a été publié le 2 mars 2015, soit avant le dépôt des plaidoiries écrites des parties devant le Tribunal. L'appelante n'explique pas les raisons pour lesquelles elle n'aurait pas pu présenter cette pièce en première instance. Ladite pièce est ainsi irrecevable. 3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'intimée pouvait se prévaloir de la clause diplomatique et se libérer ainsi de ses obligations contractuelles en

versant l'indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail prévue à l'art. 60 des Conditions générales, applicables au bail relatif au logement. Il n'est pas contesté que le sort des baux relatifs au box et à la place de parking extérieure doit suivre celui de l'appartement litigieux.

3.1 Lorsqu'il est amené à qualifier et à interpréter un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_533/2012 du 6 février 2013 consid. 2.3). Cette intention s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b), parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, en particulier le comportement des parties (ATAF 132 III 626 consid. 3.1; ATF 118 II 365 consid. 1 = JdT 1993 I 362; arrêts du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2 et du 8 novembre 1995 consid. 3a, publié in SJ 1996 p. 549; Winiger, Commentaire romand CO I, 2^{ème} éd., 2012, n. 34 ad art. 18 CO). Lorsque la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou que leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 135 III 295 consid. 5.2). Sont déterminantes les circonstances qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 410 consid. 3.2).

3.2 Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 131 III 606 consid. 4.2; ATF 130 III 417 consid. 3.2). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 130 III 417 consid. 3.2; ATF 129 III 118 consid. 2.5; ATF 128 III 265 consid. 3a).

3.3 Selon la règle dite de l'insolite, sont soustraites de l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses inhabituelles, sur l'existence desquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée. Pour déterminer si une clause est insolite, il faut se placer du point de vue de ce critère subjectif, il faut que, par son objet, la clause considérée soit étrangère à l'affaire, c'est-à-dire qu'elle en modifie de manière essentielle la nature ou sorte notablement du cadre légal d'un type de contrat (ATF 138 III 411 consid. 3.1, 135 III 1 consid. 2.1, 119 II 443 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_166/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1.1).

3.4 A titre subsidiaire, soit lorsque l'interprétation selon les règles habituelles laisse subsister un doute sur leur sens, les conditions générales doivent être interprétées en défaveur de leur auteur, conformément à la règle dite de clauses ambiguës (Unklarheitsregel, in dubio contra stipulatorem; ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 p. 69; ATF 124 III 155 consid. 1b p. 158; 122 III 118 consid. 2a).

3.5 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. 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 et les références citées). 3.6 Les moyens de preuve autorisés sont énoncés à l'art. 168 CPC. Cette norme prévoit entre autres l'interrogatoire des parties (art. 191 CPC) et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci (arrêts du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2; 4A_498/2014 du 3 février 2015 consid. 3.3). 3.7 En l'espèce, en 2006, la bailleresse a proposé au locataire - un Etat étranger qui recherchait une habitation de standing supérieur destiné à un diplomate de haut rang (un ambassadeur selon ce qu'avait compris la représentante de la bailleresse à l'époque) - de conclure un bail portant sur l'appartement litigieux. Le bail comprenait, parmi les Conditions générales proposées, une clause, non négociée paritairement et non discutée entre les parties, intitulée "clause diplomatique" (art. 60), permettant la résiliation anticipée du bail moyennant le versement d'une indemnité en cas de transfert de l'occupant hors du canton de Genève. La disposition prévoit cette possibilité lorsque l'occupant est "spécifiquement désigné par le contrat de bail". Les parties ont expressément mentionné l'occupant du logement dans l'état des lieux d'entrée, dont il n'est pas contesté qu'il fait partie intégrante du bail (cf. art. 3 al. 3 des Conditions générales). L'art. 60 des Conditions générales ne prescrit pas que l'occupant doit être désigné dans les conditions particulières du bail, ni même que cette désignation doit être faite par écrit. Il faut ainsi retenir, avec le Tribunal, que les parties avaient la commune et réelle intention de désigner dans le bail le premier occupant du logement. Celui-ci exerçait la fonction de Ministre au sein de la Mission permanente B_____ auprès de l'ONU à Genève et était au bénéfice d'une carte de légitimation du DFAE. Il faut également relever que la bailleresse, après la conclusion du bail, a envoyé la correspondance relative au logement soit directement à l'occupant, soit au locataire en mentionnant expressément l'occupant, soit encore en désignant ce dernier comme le locataire. En juillet 2009, les parties ont convenu que le premier occupant du logement serait remplacé par son successeur, qui allait exercer la fonction de Ministre Conseiller au sein de la Mission permanente B_____ auprès de l'ONU à Genève, au bénéfice d'une carte de légitimation du DFAE. Le locataire a pris l'initiative d'une modification consensuelle du contrat, qui n'était soumise à aucune forme. La bailleresse a expressément accepté le changement d'occupant. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que le second occupant du logement était, lui aussi, spécifiquement désigné contractuellement. Cela étant, l'art. 60 lit. A des Conditions générales, dans le cas où le locataire n'est pas l'occupant du logement, confère le droit de dénoncer le contrat de manière anticipée uniquement à l'occupant du logement, à l'exclusion du locataire. A cet égard, ladite clause est insolite et il n'est pas allégué que la bailleresse aurait expressément attiré l'attention du locataire sur cette possibilité. Il faut donc en l'espèce interpréter ladite clause comme permettant la résiliation anticipée du bail par le locataire, à l'exclusion de l'occupant, qui n'est pas partie au contrat. Cette interprétation s'impose également en application du principe *in dubio contra stipulatorem*. Une interprétation objective de la clause litigieuse permettrait de parvenir au même résultat. En effet, un bailleur qui propose à un Etat étranger qui entend loger l'un de ses diplomates de haut rang un contrat comprenant une clause expressément désignée comme "clause diplomatique" doit s'attendre à ce que son cocontractant

comprene, de bonne foi, que ladite clause s'applique au contrat proposé et permet au locataire de résilier de manière anticipée le bail en cas de transfert de l'occupant. Toute autre interprétation signifierait que la bailleuse aurait proposé à l'Etat étranger intimé d'intégrer au contrat une clause concernant par définition les diplomates, mais inapplicable au cas particulier, ce qui ne serait pas compréhensible selon la théorie de la confiance. En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la locataire pouvait résilier le bail de manière anticipée, au motif que le second occupant du logement, au bénéfice d'une carte de légitimation du DFAE, avait été transféré hors du canton. Le montant de l'indemnité due par le locataire en application de l'art. 60 let. C des Conditions générales, tel que calculé par le Tribunal, n'étant pas contesté, le jugement sera confirmé. Au vu de ce qui précède, il est superflu d'examiner la recevabilité, contestée par l'intimé, des conclusions de l'appelante en constatation de droit, ainsi que de la conclusion par laquelle l'intimé sollicite l'audition par la Cour de C_____ et de D_____ en qualité de témoins. 4. 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). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} février 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1326/2015 rendu le 11 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5330/2013. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ 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. 1.2

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