

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1448/2016

ACJC/1017/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 AOÛT 2017**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 janvier 2017, comparant par Me Didier BOTTGE, avocat, rue François-Bellot 1, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_ **SA**, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2017.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/78/2017 du 27 janvier 2017, reçu par les parties le 1<sup>er</sup> février 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_SA les sommes de 10'000 fr. pour les loyers de janvier à mars 2016 et 500 fr. pour les charges de février et mars 2016 concernant l'appartement de six pièces et demie au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), déclaré non fondées les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 2\_\_\_\_\_ et n° 3\_\_\_\_\_, à due concurrence (ch. 2), autorisé B\_\_\_\_\_SA à prélever la somme de 8'500 fr. sur la garantie de loyer constituée auprès de la banque C\_\_\_\_\_ en date du 13 septembre 2006 (compte n° \_\_\_\_\_) (ch. 3), et la somme de 2'000 fr. sur la garantie de loyer constituée auprès de D\_\_\_\_\_SA en date du 1<sup>er</sup> septembre 2006 (réf. n° \_\_\_\_\_) (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 3 mars 2017, A\_\_\_\_\_ appelle du jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour déboute B\_\_\_\_\_SA de toutes ses conclusions, dise et constate qu'elle a valablement résilié le bail portant sur l'appartement en question avec effet au 31 janvier 2016 et qu'elle est entièrement libérée de ses obligations à l'égard de B\_\_\_\_\_SA à compter de cette date et condamne celle-ci à libérer immédiatement en sa faveur les garanties bancaires constituées à hauteur de 16'500 fr. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- b.** Dans sa réponse du 17 mars 2017, B\_\_\_\_\_SA conclut à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Dans sa réplique du 7 avril 2017, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.
- B\_\_\_\_\_SA en a fait de même dans sa duplique du 24 avril 2017.
- d.** Les parties ont été informées le 24 avril 2017 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.**
- a.** Par contrat du 27 juillet 2006, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_SA, alors baillereses, représentées par la régie \_\_\_\_\_ (ci-après : la régie), ont remis à bail à A\_\_\_\_\_ un appartement de six pièces et demie n° \_\_\_\_\_ au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans du 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 31 août 2009, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.
- Le loyer a été fixé à 5'750 fr. par mois, comprenant 250 fr. d'acomptes de charges.

**b.** La locataire a fourni aux bailleuses deux garanties de loyer, l'une de 8'000 fr. constituée auprès de D\_\_\_\_\_SA (n° \_\_\_\_\_), l'autre d'un montant de 8'500 fr. auprès de la banque C\_\_\_\_\_ (compte n° \_\_\_\_\_).

**c.** Par courrier du 15 août 2012 à la régie, la locataire a sollicité une baisse de loyer, en raison des difficultés financières qu'elle rencontrait. En outre, elle faisait valoir que l'immeuble et l'appartement présentaient des défauts, qui avaient d'ailleurs entraîné le départ de certains voisins.

Par lettre du 24 octobre 2012, la régie a refusé toute baisse de loyer. Elle a cependant indiqué ce qui suit :

*"Quoi qu'il en soit, si le loyer représente désormais une charge trop lourde pour vous, les bailleuses sont disposées à vous libérer de vos engagements moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois".*

**d.** Le 28 août 2014, la locataire a été informée que la nouvelle propriétaire de l'immeuble était B\_\_\_\_\_SA. L'administratrice unique en est E\_\_\_\_\_.

**e.** Par courrier du 25 novembre 2014, adressé à la régie, la locataire a à nouveau sollicité une baisse de loyer "pour l'année 2015", au motif que les nouveaux locataires de l'immeuble bénéficiaient de loyers plus bas que le sien pour des surfaces plus grandes. Par ailleurs, elle avait apporté des améliorations au logement.

Par courrier du 16 janvier 2015, la régie a répondu à la locataire que pour tenir compte de sa situation, la propriétaire consentait à lui octroyer, à titre exceptionnel une baisse du loyer à 5'000 fr. par mois, charges non comprises, à compter de la prochaine échéance du bail, soit du 1<sup>er</sup> août 2015. La locataire était invitée, en cas d'accord, à retourner à la régie le double du courrier dûment contresigné. Il était précisé que toutes les autres clauses et conditions du bail resteraient inchangées. Enfin, en cas de refus, le courrier ne pouvait constituer un engagement de la propriétaire.

La locataire a retourné à la régie le courrier précité, contresigné après la mention "bon pour accord".

Par lettre du 27 janvier 2015, la régie a confirmé à la locataire que la baisse précitée serait effective dès le 1<sup>er</sup> février 2015 et non pas à l'échéance du bail. La locataire était invitée à retourner à la régie le double du courrier dûment contresigné, étant précisé qu'en cas de refus ledit courrier ne constituerait pas un engagement de la propriétaire.

Par la suite, la locataire s'est mise à la recherche d'un nouveau logement à prix modéré, en s'adressant à la régie (allégué 28 de la réponse du 13 mai 2016 de la

---

locataire au Tribunal en relation avec le témoignage de H\_\_\_\_\_, assistante gérante auprès de la régie).

**f.** La locataire a sollicité à nouveau une baisse de loyer, qui a été refusée par courrier de la régie du 21 septembre 2015.

**g.** Un entretien, sollicité par la locataire, a eu lieu le 8 décembre 2015 entre A\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_. Celles-ci ont été interrogées le 2 novembre 2016 par le Tribunal au sujet du contenu de l'entretien.

La locataire a déclaré qu'à cette occasion elle avait parlé à E\_\_\_\_\_ de ses difficultés financières et lui avait indiqué qu'elle avait trouvé dans le même quartier un logement dont le loyer était la moitié de celui de l'appartement litigieux. Elle lui avait demandé de réduire le loyer de janvier 2016 à 2'500 fr., au motif qu'elle payait déjà le loyer de son nouveau logement depuis décembre 2015. Sur ce dernier point, E\_\_\_\_\_ lui avait répondu qu'elle allait réfléchir et lui répondre par l'intermédiaire de la régie. La locataire lui avait montré le courrier de la régie du 24 octobre 2012; elle l'avait regardé et n'avait rien dit. Elles n'avaient cependant pas discuté de ce qu'impliquait la mention dans ledit courrier d'un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Elle n'avait pas indiqué à E\_\_\_\_\_ qu'elle déménageait à fin janvier 2016.

E\_\_\_\_\_ a déclaré que l'entrevue se voulait amicale. Elle n'avait pas rencontré la locataire en sa qualité d'administratrice de B\_\_\_\_\_SA, mais à titre strictement privé. Elles avaient parlé des difficultés financières de la locataire et celle-ci lui avait indiqué qu'elle allait quitter l'appartement. Elle avait dû lui préciser à quelle date, mais E\_\_\_\_\_ ne savait pas jusqu'à quand la locataire était "liée contractuellement avec la régie". Elle s'était donc "toujours référée à la régie". Elle ne se souvenait plus si la locataire lui avait montré le courrier du 24 octobre 2012 de la régie. Elle lui avait dit qu'elle pourrait ne payer que la moitié du loyer pour son dernier mois d'occupation. E\_\_\_\_\_ ne savait pas quand la locataire devait partir, ni jusqu'à quand elle était liée, dans la mesure où elle ne traitait pas directement ces affaires.

**h.** Par sms du 8 décembre 2015, la locataire a remercié E\_\_\_\_\_ pour son "aimable écoute". Celle-ci lui a répondu qu'elle avait été "contente" de la rencontrer. Elle espérait que son déménagement se ferait dans les meilleures conditions. Lors de son interrogatoire par le Tribunal, E\_\_\_\_\_ a déclaré que ce message n'avait pas pour but de libérer la locataire de ses obligations contractuelles; en relation avec celles-ci, sa réponse allait parvenir à A\_\_\_\_\_ par l'intermédiaire de la régie.

**i.** Le 15 décembre 2015, la régie a écrit à A\_\_\_\_\_ qu'elle avait été informée par E\_\_\_\_\_ de ce que la locataire souhaitait résilier le bail. La régie lui rappelait que l'échéance contractuelle était fixée au 31 août 2016. Afin de se libérer de manière

anticipée, A\_\_\_\_\_ devait présenter un candidat solvable prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions.

La locataire ne pouvait plus faire valoir la clause de libération moyennant un mois de préavis qui était mentionnée dans la lettre du 24 octobre 2012. Ladite clause n'était plus valable. Elle avait été proposée à la locataire, dans la mesure où la demande de baisse de loyer de 2012 avait été refusée. Entre-temps, soit le 16 janvier 2015, la bailleresse avait accepté une réduction du loyer.

Enfin, la locataire était informée que E\_\_\_\_\_ avait accepté une réduction à 2'500 fr. du loyer du dernier mois de location.

**j.** Par lettre du 20 décembre 2015, la locataire a indiqué à la régie que lors de l'entretien du 8 décembre 2015, elle avait annoncé à E\_\_\_\_\_ que conformément au courrier de la régie du 24 octobre 2012, elle résiliait le bail pour le 31 janvier 2016, à savoir en respectant le préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Par ailleurs, elle avait trouvé un nouveau logement depuis le 15 décembre 2015, pour un loyer mensuel de 3'200 fr.

**k.** Par sms du 23 décembre 2015, la locataire a informé E\_\_\_\_\_ de ce qu'elle avait envoyé le 21 décembre 2015 sa lettre de résiliation du bail pour le 31 janvier 2016 ne pouvant plus assumer les charges devenues trop lourdes. Elle indiquait *"J'ose espérer que, chère Madame, vous en tiendrez compte pour janvier 2016"*.

**l.** Le 7 janvier 2016, la régie a écrit à la locataire qu'elle avait reçu le 22 décembre 2015 le courrier de celle-ci l'informant de son intention de résilier les baux relatifs à l'appartement et au parking intérieur n° \_\_\_\_\_ pour le 31 janvier 2016. L'échéance contractuelle était toutefois au 31 août 2016 et, pour se libérer de manière anticipée, la locataire devait proposer un candidat solvable intéressé par la location.

En outre, I\_\_\_\_\_, collaborateur du service gérance de la régie, se rendrait au domicile de la locataire afin d'effectuer un constat préalable le 15 janvier 2016.

**m.** Par courrier du 12 janvier 2016, la locataire, par l'intermédiaire de son conseil de l'époque, a fait valoir notamment que lors de la baisse de loyer demandée à fin 2014 et acceptée en 2015, l'offre de permettre à la locataire de résilier son contrat dans le respect du délai d'un mois pour la fin d'un mois n'avait pas été retirée, ni même modifiée. Par ailleurs, lors de l'entretien du 8 décembre 2015, E\_\_\_\_\_, à qui la locataire avait montré le courrier de la régie du 24 octobre 2012, non seulement n'avait pas contesté celui-ci, mais avait en plus envoyé par la suite un "mot d'encouragement" à la locataire. Ainsi, celle-ci n'allait verser que 2'500 fr. à titre de loyer réduit pour janvier 2016. Elle estimait ne plus rien devoir pour la suite.

La régie était invitée à prendre contact avec le conseil de la locataire afin de fixer un état des lieux au plus tard le 31 janvier 2016.

**n.** Un état des lieux s'est finalement tenu le 28 janvier 2016. Selon I\_\_\_\_\_, il s'est agi d'un état des lieux préliminaire. A cette occasion, l'appartement de la locataire était déjà vide (témoignage I\_\_\_\_\_).

**o.** Le 28 janvier 2016, J\_\_\_\_\_, nouvelle locataire présentée par A\_\_\_\_\_, a signé une fiche d'inscription pour l'appartement, en fournissant des copies de divers documents attestant de sa situation financière. Elle a proposé un loyer de 4'000 fr. par mois, charges non comprises. Cette candidature a été refusée par la bailleresse compte tenu du loyer proposé et du fait que la candidate souhaitait signer un bail de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> mars 2016, alors que le bail en cours venait à échéance le 31 août 2016.

**p.** L'état des lieux de sortie a eu lieu le 22 février 2016. A cette occasion, la locataire a restitué les clés du logement. L'appartement était dans un état d'usure normale (témoignage K\_\_\_\_\_, concierge des immeubles à l\_\_\_\_\_).

**q.** Au départ de la locataire, le concierge a refait la peinture de tous les murs de l'appartement (témoignage K\_\_\_\_\_).

**r.** Par contrat du 14 mars 2016, B\_\_\_\_\_SA a remis à bail à des nouveaux locataires l'appartement litigieux à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, moyennant un loyer mensuel de 5'250 fr., 250 fr. d'acompte de charges compris.

**s.** Par requête déposée le 25 janvier 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 5 avril 2016 et portée devant le Tribunal le 7 avril 2016, la bailleresse a conclu à la condamnation de la locataire à lui verser 10'000 fr. à titre de loyer de janvier à mars 2016, ainsi que 500 fr. à titre de charges de février et mars 2016 et à la libération des garanties bancaires en sa faveur.

**t.** Dans sa réponse du 13 mai 2016, la locataire a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal dise et constate que le bail avait été valablement résilié au 31 janvier 2016, constate qu'elle était entièrement libérée de ses obligations à compter de cette date et condamne la bailleresse à libérer immédiatement en sa faveur les garanties bancaires. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à ce que le Tribunal condamne la bailleresse à lui payer 18'713 fr. 76 à titre de plus-value pour des travaux qu'elle avait effectués dans l'appartement, ainsi que la somme de 10'000 fr. à titre d'indemnité pour tort moral.

**u.** Dans sa réponse à la demande reconventionnelle, la bailleresse a conclu, sur demande reconventionnelle, au déboutement de la locataire de ses conclusions. Sur demande principale, elle a conclu à ce que le Tribunal prononce la mainlevée

définitive des oppositions formées par la locataire aux commandements de payer n° 2\_\_\_\_\_ et n° 3\_\_\_\_\_ qu'elle lui avait fait notifier.

La poursuite n° 2\_\_\_\_\_ porte sur 2'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2016 à titre de solde de loyer de janvier 2016 et 5'250 fr. plus intérêts à 5% dès le 29 février 2016 à titre de loyer et charges de février 2016. La poursuite n° 3\_\_\_\_\_ porte sur 2'750 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 mars 2016 à titre de loyer et charges de mars 2016.

v. Le Tribunal a interrogé les parties et divers témoins. Les déclarations de ceux-ci ont été intégrées dans la partie en fait ci-dessus dans la mesure utile.

w. Lors de l'audience du Tribunal du 2 décembre 2016, les parties ont plaidé en persistant dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de ladite audience.

x. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que la proposition faite par les bailleuses de l'époque le 24 octobre 2012 ne pouvait pas être considérée comme une modification des clauses contractuelles, mais uniquement comme une offre de libérer la locataire plus vite si cette dernière n'était plus en mesure de s'acquitter du loyer, la baisse de celui-ci lui ayant été refusée. La locataire avait résilié le bail en décembre 2015 soit trois ans après l'offre formulée en octobre 2012. Ce délai n'était pas raisonnable et l'offre était devenue caduque bien avant. Par ailleurs, entre l'offre et la résiliation, d'autres discussions avaient eu lieu entre les parties, une baisse de loyer ayant notamment été accordée à la locataire. Dès lors, l'on pouvait également retenir que les parties avaient procédé, entre la première offre et la résiliation, à plusieurs nouvelles offres et contre-offres ayant abouti à un accord de baisse de loyer. Enfin, il ne pouvait pas être retenu que lors de l'entrevue du 8 décembre 2015, l'administratrice de la bailleuse avait donné son accord pour une résiliation anticipée du bail.

En définitive, la locataire devait à la bailleuse le loyer jusqu'à fin mars 2016 et la mainlevée définitive des oppositions formées par la locataire aux commandements de payer qui lui avaient été notifiés pouvait être prononcée. En outre, la bailleuse pouvait être autorisée à prélever la somme due sur les garanties de loyer fournies par la locataire.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable contre les décisions finales 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).

---

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse de la demande principale, qui demeure seule litigieuse, est de 10'500 fr. Par ailleurs, l'appel a été interjeté dans la forme et le délai prescrits, de sorte qu'il est recevable.

2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'était pas libérée des obligations contractuelles à compter du 1<sup>er</sup> février 2016. Elle soutient que la lettre du 24 octobre 2012 de la régie comprenait une offre de modifier le préavis et le terme de résiliation du contrat. Elle avait accepté cette offre tacitement. En outre, à son avis, l'offre était toujours valable lors de la résiliation du bail. Elle n'avait pas été limitée dans le temps, dans la mesure où, au vu du marché genevois de l'immobilier, la recherche d'un nouveau logement pouvait parfois prendre plusieurs années. De plus, l'offre n'était pas soumise à la condition qu'une baisse de loyer soit consentie. Enfin, en acceptant la réduction de loyer intervenue en 2015, la bailleuse n'avait pas indiqué à la locataire que l'offre était devenue caduque. L'administratrice de la bailleuse n'avait pas réagi lorsqu'elle lui avait soumis la lettre de la régie du 24 octobre 2012. L'offre n'avait été retirée qu'après la notification de la résiliation par la locataire.

- 2.1 **2.1.1** A teneur de l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. En d'autres termes, le contrat n'est conclu qu'à partir du moment où les parties contractantes ont échangé des manifestations de volonté concordantes. La loi distingue ainsi deux manifestations de volonté, qui se suivent dans le temps et sont distinctes : il s'agit de l'offre (ou pollicitation) et de l'acceptation. L'offre constitue la proposition ferme de conclure un contrat, qui lie son auteur. La perfection de la convention ne dépend alors plus que de l'acceptation par l'autre partie. La durée de validité de l'offre diffère selon que la négociation a lieu "entre présents" (cf. titre marginal de l'art. 4 CO) ou "entre absents" (cf. titre marginal de l'art. 5 CO).

Si l'offre est faite entre absents, elle a une certaine durée de validité, toutefois nécessairement limitée (art. 3 al. 1 et 5 CO).

Lorsqu'il y a une offre entre absents, elle peut être faite sans limite de temps, auquel cas son auteur est lié jusqu'au moment où il peut s'attendre à l'arrivée d'une réponse expédiée à temps et régulièrement (art. 5 al. 1 CO), compte tenu d'un délai de réflexion adéquat dont la durée est fonction des circonstances du cas particulier et du type d'affaires concerné (ATF 134 II 297 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_649/2011 du 1<sup>er</sup> décembre 2011 consid. 3.2.1 à 3.2.3).

Selon l'art. 6 CO, lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas, en raison de la nature spéciale de l'affaire, soit des circonstances, s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable.

En principe, le silence ne vaut pas acceptation. Ainsi, l'absence de réaction après avoir reçu une facture ne peut pas être tenue comme une acceptation du montant réclamé (ATF 112 II 500 consid. 3b). Ce n'est donc qu'exceptionnellement que le silence sera interprété comme une acceptation. Ainsi, lorsqu'une offre est entièrement avantageuse pour son destinataire et ne comporte pour lui ni charge ni obligation, on admettra, en application de l'art. 6 CO, que le silence vaut acceptation (ATF 110 II 156 consid. 2d).

Cependant, l'art. 6 CO ne doit pas être isolé du contexte légal. Savoir si un contrat a été conclu ou non est régi en première ligne par l'art. 1 CO. S'il est possible d'établir - ce qui relève du fait - une réelle et commune intention des parties, la question est réglée; ce n'est que si une volonté commune ne peut pas être établie ou que la volonté des parties était divergente que l'on doit faire appel au principe de la confiance (ou de la bonne foi) - ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO - et qu'il faut se demander comment une déclaration ou une attitude d'une partie pouvait être comprise de bonne foi par l'autre partie (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2; 132 III 268 consid. 2.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1).

**2.1.2** Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune 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.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 118 II 365 consid. 1; 112 II 337 consid. 4a). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 118 II 365 consid. 1). Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises.

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 (ATF 131 III 280 consid. 3.1) - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, 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 (application du principe de la confiance; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1). Ce principe permet 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 (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

**2.2** En l'espèce, il y a donc lieu en premier lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties.

En août 2012, la locataire a sollicité des bailleuses de l'époque une diminution du loyer, en faisant état de ses difficultés financières, ainsi que de certains défauts de l'appartement et de l'immeuble. Dans cette demande, elle n'a pas évoqué la possibilité de mettre un terme au contrat de bail. Les bailleuses, par l'intermédiaire de la régie, ont refusé de réduire le loyer. Elles ont cependant indiqué à la locataire que si le loyer représentait une charge trop lourde pour elle, elles étaient disposées à la libérer de ses engagements moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Elles n'ont pas demandé à la locataire - contrairement à ce qu'elles ont fait par la suite, lorsqu'elles ont accepté de réduire le loyer - de leur renvoyer un double de la lettre contresigné en cas d'acceptation. Cet élément, ajouté à la teneur du passage litigieux de la lettre ("disposées à") et au contexte sus-rappelé, permet de retenir que les bailleuses n'ont pas formulé une proposition ferme de réduire le préavis et le terme de résiliation prévus dans le contrat (écrit) du 27 juillet 2006. Selon l'expérience générale, la régie aurait exigé qu'une telle modification soit faite par écrit.

Le comportement ultérieur des parties confirme ce qui précède. La locataire, après avoir reçu le courrier du 24 octobre 2012, n'a pas indiqué qu'en raison du montant élevé du loyer elle entendait mettre un terme au contrat. Au contraire, elle a continué à payer le loyer initial durant vingt-cinq mois, avant de solliciter à nouveau, en novembre 2014, une réduction du loyer au motif que les nouveaux locataires de l'immeuble bénéficiaient de loyers plus bas que le sien pour une surface plus grande. En janvier 2015, les parties ont convenu, par écrit, d'une baisse de 500 fr. du loyer mensuel à compter du 1<sup>er</sup> février 2015, avec la précision que les autres clauses du bail demeureraient en vigueur, soit, notamment, le délai de résiliation de trois mois. Ce n'est que par la suite - soit plus de deux ans après la première négociation - que la locataire, au su de la régie, a commencé à chercher un nouveau logement. En septembre 2015, elle a sollicité à nouveau une réduction du loyer, qui lui a été refusée. Ce n'est qu'en décembre 2015 que, pour la première fois, elle s'est prévalu du courrier d'octobre 2012, pour soutenir que les clauses du bail sur le préavis et le terme de résiliation avaient été modifiées.

Il résulte de l'ensemble des circonstances qui viennent d'être décrites qu'en octobre 2012 les parties se sont parfaitement comprises : à aucun moment elles n'ont eu l'intention de modifier les dispositions contractuelles sur le préavis et le terme de résiliation. Elles ont uniquement envisagé de permettre à la locataire, si elle devait exprimer, dans le cadre des négociations relatives à sa première demande de réduction de loyer, sa volonté de mettre un terme au contrat, de se libérer avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. La locataire n'a pas exprimé un tel souhait et a continué à verser le loyer initial. En outre, les parties ont, en 2014-2015, entamé de nouvelles négociations à la suite d'une nouvelle demande de réduction de loyer. Dès lors, la locataire ne pouvait plus, en décembre 2015, exiger de la bailleuse qu'elle la libère de ses obligations contractuelles avec préavis d'un mois pour la fin d'un mois, en se fondant sur les pourparlers de 2012. D'ailleurs, dans son message du 23 décembre 2015 à l'administratrice de la bailleuse, la locataire n'a pas formulé une telle exigence, mais s'est bornée à exprimer l'espoir que l'échéance du 31 janvier 2016 puisse être prise en compte.

Dans la mesure où la réelle et commune intention des parties a pu être établie, il n'est pas nécessaire de faire application du principe de la confiance et, cas échéant de l'art. 6 CO. En tout état de cause, une interprétation objective permettrait de parvenir à la même conclusion : au vu du texte et du contexte de la déclaration litigieuse, ainsi que des circonstances - exposées ci-dessus - qui l'ont précédée et accompagnée, la locataire, de bonne foi, ne pouvait raisonnablement pas comprendre que les bailleuses de l'époque entendaient modifier le bail.

Par ailleurs, comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, il ne résulte pas des déclarations des parties que l'administratrice de la bailleuse aurait accepté, lors de l'entretien du 8 décembre 2015, de libérer la locataire de manière anticipée. Le simple fait que celle-là ait pu voir la lettre litigieuse n'est pas suffisant, dans la mesure où la question du préavis de résiliation n'a même pas été abordée.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré qu'en décembre 2015, le bail pouvait être résilié au plus tôt pour le 31 août 2016, à savoir avec un préavis de trois mois pour l'échéance contractuelle.

L'appelante ne conteste pas les considérations du Tribunal en relation avec l'art. 264 CO. En particulier, elle ne conteste pas que le locataire de remplacement qu'elle avait présenté ne pouvait pas être raisonnablement accepté, ni que la bailleuse a entrepris toutes les démarches possibles pour réduire son dommage.

Il est superflu de déterminer pour quelles raisons la locataire n'a remis à la bailleuse les clés de l'appartement que le 22 février 2016.

Pour la première fois en appel, la locataire prétend qu'un montant de 2'625 fr., correspondant à deux semaines de loyer et de charges, devrait être déduit des sommes qu'elle doit à la bailleuse, au motif qu'après son départ celle-ci a fait

effectuer des travaux de peinture dans le logement, dont la durée peut être estimée à deux semaines. L'appelante n'a cependant pas pris de conclusions subsidiaires à ce sujet, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière. En tout état de cause, la procédure n'a pas permis d'établir à quel moment ces travaux ont été effectués, ni quelle a été leur durée.

Enfin, l'appelante ne soulève aucun grief à l'encontre des chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement attaqué (mainlevée des oppositions et libération des garanties de loyer).

En définitive, le jugement attaqué sera entièrement 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, 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 3 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/78/2017 rendu le 27 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1448/2016-2.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*