



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2165/2018

ACJC/1830/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 21 DECEMBRE 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 mai 2019, comparant en personne,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.12.2020.

---

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/480/2019 du 14 mai 2019 notifié aux parties le 20 mai 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 19 juin 2019, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et à ce qu'il soit constaté son droit de transférer à la personne solvable de son choix le bail de l'appartement au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à Genève, à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamné à lui payer les sommes de 50'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2017 et de 14'395 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 31 janvier 2018 à titre de dommages-intérêts, et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

**b.** Dans sa réponse à l'appel du 22 août 2019, B\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé ou le bailleur) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Dans leur réplique du 17 septembre 2019 et duplique du 1<sup>er</sup> octobre 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Le 2 octobre 2019, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants ressortent de la procédure :

**a.** Par contrat conclu le 26 juillet 1976 avec les consorts C\_\_\_\_\_, anciens bailleurs, A\_\_\_\_\_ est devenu locataire, au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à Genève, d'un appartement de quatre pièces.

Le bail a été convenu pour une durée initiale de cinq ans, débutant le 1<sup>er</sup> septembre 1976 et se terminant le 31 août 1981 pour un loyer annuel de 13'980 fr. auxquels s'ajoutait une provision pour charges (eau chaude/chauffage) et contenait une clause de renouvellement tacite du bail d'année en année sauf congé donné avec un préavis de trois mois.

L'immeuble était soumis à la loi du 26 septembre 1969 relative à l'encouragement à la construction de logements destinés à la classe moyenne (HCM) et à un contrôle étatique des loyers pour une durée de 10 ans.

Faisaient également parties intégrantes du bail les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Edition 1973).

**b.** Sur demande de A\_\_\_\_\_, les anciens bailleurs ont accepté, par courrier de la régie du 28 juillet 1976, que celui-ci entreprenne, à ses frais, des travaux d'aménagement d'une terrasse supplémentaire du coté est, reliant les deux terrasses déjà construites à l'origine sur les côtés nord et ouest, en vue de créer une terrasse ininterrompue sur tout le pourtour de l'appartement, et qu'il construise une cheminée de salon.

L'exécution des travaux a été confiée à D\_\_\_\_\_, architecte.

Les coûts effectifs de ces travaux se sont montés à 17'957 fr. et ont abouti à un litige entre D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_.

Ce litige s'est soldé par le versement, en mains de la régie, de la somme de 10'052 fr. 25 représentant, à teneur d'un courrier du 11 avril 1978, «*le devis initial prévu plus la moitié du dépassement dont à déduire le versement déjà effectué par Me A\_\_\_\_\_*». A\_\_\_\_\_ a payé le solde dû par remise d'un chèque bancaire le 5 mai 1978.

En sus de cet arrangement financier, D\_\_\_\_\_ a résumé, dans un courrier du 15 mars 1978, les termes de l'accord trouvé avec A\_\_\_\_\_ et les anciens bailleurs :

*«(...) Il en résulte qu'un arrangement pourrait être trouvé pour un règlement des frais engagés par ce locataire, si vous étiez disposés à lui écrire une lettre par laquelle vous donnez votre accord à ce qu'il puisse remettre son appartement à toute personne solvable et honorable agréée par le Service HCM.*

*(...) En bref, le fond de l'affaire est que Me A\_\_\_\_\_ considère qu'une partie au moins des travaux qu'il a faits représente une amélioration pour l'immeuble qu'il n'est pas raisonnable pour lui d'amortir sur la durée de son bail et qu'il espère en reporter une partie de la charge à son successeur. Cet espoir est problématique, mais de lui en laisser la possibilité suffirait à mettre un terme à ce litige (...).*»

Par courrier du 4 avril 1978, la régie a confirmé l'accord des anciens bailleurs «*à ce que A\_\_\_\_\_ puisse remettre son bail à toute personne solvable et honorable agréée par les autorités compétentes et nos mandants*», précisant que «*cette autorisation va permettre la solution définitive du différend entre M. A\_\_\_\_\_ et M. D\_\_\_\_\_*».

**c.** Un nouveau contrat de bail a été conclu entre les parties le 15 octobre 1980 au moyen d'un contrat-type pour immeuble HCM, soumettant l'immeuble à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

La durée du bail était d'une année et 11 mois, venant à échéance le 31 août 1982. Le loyer était fixé au montant annuel de 12'624 fr. plus 1'080 fr. de provisions pour charges.

Le contrôle de l'Etat sur l'immeuble était de 10 ans et devait prendre fin au 31 décembre 1988.

Faisaient parties intégrantes du bail les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Edition 1978).

Le bail précisait, à son en-tête, qu'il annulait et remplaçait le bail signé entre les parties le 26 juillet 1976.

**d.** Par procès-verbal de conciliation du 2 décembre 1991, le loyer annuel a été fixé au montant de 20'016 fr., plus charges, dès le 1<sup>er</sup> septembre 1994 et l'échéance du bail prorogée au 31 août 1997, avec une clause de renouvellement tacite du bail d'année en année, sauf congé donné avec un préavis de 3 mois.

**e.** A une date indéterminée, B\_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève, se substituant dans le bail aux précédents bailleurs.

**f.** B\_\_\_\_\_ a résilié le bail du locataire le 20 juin 2008 au motif de la sous-location illicite et abusive du logement.

Ce dernier était sous-loué, depuis l'année 2003, à E\_\_\_\_\_, au montant de 5'500 fr. par mois.

Le congé a été contesté judiciairement par A\_\_\_\_\_ et a abouti à un jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/646/2009 du 27 mai 2009 qui a constaté l'inefficacité du congé notifié en application de l'art. 257f al. 3 CO, faute d'envoi d'une mise en demeure préalable (cause C/2\_\_\_\_\_/2008).

Dans le cadre de cette procédure, B\_\_\_\_\_ a soutenu dans une détermination du 21 janvier 2009 que le courrier de la régie du 4 avril 1978 ne devait être compris que comme la volonté des parties de ne couvrir que le cas du transfert de bail, soit la possibilité donnée à A\_\_\_\_\_ de remettre son bail sans que le propriétaire ne puisse s'y opposer sous réserve des conditions d'honorabilité et de solvabilité du repreneur, ainsi que du respect des conditions fixées en matière de logements subventionnés.

**g.** En 2012, le bailleur a entrepris des travaux pour refaire l'étanchéité, l'isolation et la ferblanterie de toutes les terrasses en attique, notamment celle du locataire, pour un montant total, échafaudage compris, de 104'600 fr.

Fin décembre 2016, une fuite d'eau, survenue dans l'appartement et causée par l'arrosage de la terrasse alimenté depuis l'arrivée d'eau sous l'évier de la cuisine, a été réparée. Les coûts de réparation des dégâts se sont élevés à 449 fr. 40. Le système d'arrosage a été modifié en août 2017 par le bailleur pour un coût de 841 fr. 70.

Quant à la cheminée, il est établi qu'elle a été retirée, aux frais du bailleur, ce qu'a constaté le témoin I\_\_\_\_\_ lors de son passage en début d'année 2017. La cheminée avait reposé sur une plaque Eternit qui avait fait son temps, nécessitant que le parquet où elle reposait, noirci et décollé, soit remplacé, travaux qui ont été immédiatement entrepris à cette époque.

**h.** Se fondant sur le courrier du 4 avril 1978, A\_\_\_\_\_ a exprimé, par pli du 26 avril 2017 à la régie, la volonté de céder le bail de l'appartement, dès le 1<sup>er</sup> mai 2017, à F\_\_\_\_\_, médecin, et a sollicité l'agrément de cette candidate, disposée à signer un nouveau contrat de bail de longue durée.

Le 27 avril 2017, la régie a répondu négativement à cette demande au motif que le bail portait sur un appartement et ne pouvait être transféré; seule une résiliation pouvait intervenir.

Par courrier de son conseil du 18 mai 2017, A\_\_\_\_\_ a sollicité de la régie la remise d'un avenant au bail confirmant que F\_\_\_\_\_ était désormais locataire de l'appartement, requête refusée par la régie le 30 mai 2017.

Agissant par le biais de la procédure en cas clair, A\_\_\_\_\_ a saisi en date du 13 juin 2017 le Tribunal des baux et loyers d'une requête dans laquelle il concluait à ce qu'il soit ordonné à B\_\_\_\_\_ de transférer immédiatement le bail de l'appartement à F\_\_\_\_\_ (cause C/3\_\_\_\_\_/2017).

Selon jugement JTBL/957/2017 rendu le 12 octobre 2017, le Tribunal a déclaré irrecevable la requête du locataire. Il a considéré que les parties ne parvenaient pas à s'entendre sur l'interprétation du courrier du 4 avril 1978 et que la situation n'était pas claire, tant sur l'interprétation à donner à ce courrier que sur la question de sa validité actuelle.

**i.** Le 8 août 2017, F\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ du retrait de sa candidature pour la reprise du bail de l'appartement de la rue 1\_\_\_\_\_ .

**j.** Le 30 novembre 2017, A\_\_\_\_\_ a sollicité de la régie l'autorisation de sous-louer le logement pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2017 au 31 août 2018.

Par réponse du même jour, la régie a refusé d'autoriser la sous-location au motif que le locataire n'avait aucune volonté de réintégrer personnellement le logement. En cas de persistance de la sous-location, elle informait le locataire du fait qu'il s'exposait à une résiliation immédiate de son bail, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Le 14 décembre 2017, A\_\_\_\_\_ a informé la régie qu'il se voyait contraint de diminuer son dommage, à la suite du refus injustifié du bailleur de l'autoriser à transférer le bail à F\_\_\_\_\_, et de sous-louer le logement dans l'attente d'une

décision de justice sur ce point. Il précisait également que la brève durée de la sous-location s'expliquait par sa volonté et celle de son épouse de dénoncer prochainement leur bail actuel, portant sur un logement de 10 pièces trop spacieux et onéreux pour deux personnes à la retraite, et de se réserver, avec le logement de la rue 1 \_\_\_\_\_, une solution de relogement attractive.

Par avis officiel du 23 janvier 2018, B \_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 31 mars 2019, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Ce congé a été contesté par le locataire (C/4 \_\_\_\_\_/2018).

**k.** Par requête déposée le 31 janvier 2018 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis portée devant le Tribunal le 22 mars 2018 suite à l'échec de la tentative de conciliation du même jour, A \_\_\_\_\_ a agi en constatation de droit et conclu à ce que son droit de transférer le bail de l'appartement à la personne solvable de son choix soit constaté, et à la condamnation de B \_\_\_\_\_ à lui verser les sommes de 50'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2017 et de 14'395 fr. 50 plus intérêts à 5% dès le dépôt de la demande à titre de dommages-intérêts.

Sur le fond, il a soutenu que l'interprétation retenue par le Tribunal dans son jugement du 12 octobre 2017 - selon laquelle le courrier du 4 avril 1978 ne pouvait pas être compris comme un accord du bailleur à une remise du bail à la seule condition de solvabilité de la personne proposée -, contrevenait au "principe de l'effet utile" et vidait l'accord du 4 avril 1978 de sa substance. Le nouveau bail du 1<sup>er</sup> octobre 1980 devait être considéré comme une décision de fixation définitive du loyer et le fait qu'il comporte la mention «annule et remplace le bail signé entre les parties le 26.7.76» n'annulait pas l'accord du 4 avril 1978. Il découlait de la position adoptée par le bailleur dans son écriture du 21 janvier 2009 qu'à teneur de ce courrier, le locataire était autorisé à remettre son bail à une personne de son choix.

**l.** Par réponse du 6 juin 2018, B \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de toutes les conclusions de A \_\_\_\_\_.

Il a soutenu que le transfert d'un bail d'habitation nécessitait l'accord du bailleur, agrément rappelé dans l'avenant du 4 avril 1978. Cet avenant n'était de toute façon plus applicable à la suite de la conclusion d'un nouveau bail en 1981 qui annulait cet avenant. Il découlait des propos de D \_\_\_\_\_ que l'avenant du 4 avril 1978 avait une durée limitée dans le temps et que les travaux entrepris devaient être considérés comme amortis à l'échéance du bail en 1981. Les travaux réalisés en 1976 étant totalement amortis, le locataire ne pouvait prétendre à la moindre indemnité au titre d'une éventuelle plus-value en fin de bail au sens de l'art. 260a al. 3 CO.

**m.** Lors de l'audition des parties le 19 septembre 2018, B\_\_\_\_\_ a déclaré ne pas s'estimer lié par l'interprétation faite par son conseil dans les écritures du 21 janvier 2009 relatives au congé notifié le 20 juin 2008, à propos du courrier du 4 avril 1978.

A\_\_\_\_\_ a précisé que les travaux d'aménagement de la terrasse effectués en 1976 avaient consisté en la mise en place de dalles et de barrières dans le prolongement des barrières existantes, augmentant la surface utile devenue plus importante que celle de l'appartement. Il n'avait pas informé la régie de ses négociations avec F\_\_\_\_\_ en vue du transfert du bail, ni du montant espéré de la reprise, qui ne figurait pas dans son courrier du 26 avril 2017; il n'avait pas, à teneur du bail, à informer la régie des négociations préalables, mais uniquement à communiquer l'identité du repreneur et les renseignements requis le concernant. La candidature F\_\_\_\_\_ avait été refusée sans même que la régie connaisse les conditions de la reprise.

**n.** Entendue le 19 décembre 2018, G\_\_\_\_\_, gérante de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ depuis 2015 au sein de H\_\_\_\_\_ a expliqué avoir traité la demande de transfert de bail du locataire et l'avoir refusée dès lors qu'il s'agissait d'un bail d'habitation. A\_\_\_\_\_ n'avait pas communiqué les conditions attachées à ce transfert. Elle avait appris, après avoir été contactée par des repreneurs intéressés à la suite de la parution d'annonces publiées sur internet, que le locataire réclamait une reprise importante de 60'000 fr. A\_\_\_\_\_ justifiait cette prétention en invoquant l'importance des travaux réalisés sur la terrasse et de l'aménagement de celle-ci (un système d'arrosage et d'éclairage et du mobilier). Ce montant n'apparaissait pas justifié. S'agissant du courrier du 4 avril 1978, elle estimait qu'il n'était plus valable; le bail de l'époque avait été remplacé par un nouveau contrat qui annulait le précédent et les travaux entrepris étaient amortis depuis longtemps. La sous-location avait été refusé, car le locataire n'avait plus aucune intention de réintégrer le logement et qu'il n'y résidait plus depuis 1986.

I\_\_\_\_\_, gérant technique en charge de l'immeuble depuis 2017 au sein de H\_\_\_\_\_, a déclaré que le logement du locataire était inoccupé et qu'il devait récupérer la clé auprès de la concierge lors de ses visites au début de l'année 2017. L'appartement n'était garni d'aucun meuble luxueux ou de valeur, un matelas étant posé à même le sol dans l'une des deux chambres; la terrasse était équipée d'un ou deux meubles, de bacs à plantes, mais rien de neuf ou de luxueux. Le système d'arrosage avait été bricolé; un tuyau partait de la cuisine, traversait le salon et passait sous les plinthes. Le parquet sous la cheminée avait été endommagé et avait dû être remplacé aux frais du bailleur. S'agissant de la commande électrique des stores, le locataire avait effectué un trou dans le mur pour faire passer les fils électriques; il s'agissait de bricolage et des travaux de réfection avaient été entrepris aux frais du propriétaire. Les photographies illustrant les travaux et versées à la procédure avaient été prises lors de ses visites en début d'année 2017.

**o.** J\_\_\_\_\_ a été entendue le 13 février 2019.

Elle a déclaré avoir répondu à une annonce publiée sur K\_\_\_\_\_ par A\_\_\_\_\_. Le projet était de reprendre le bail avec un loyer identique qui s'élevait à environ 2'000 fr. par mois charges non comprises. A\_\_\_\_\_ souhaitait être indemnisé pour les travaux entrepris sur la terrasse à concurrence de 50'000 fr. L'annonce indiquait bien l'existence d'une «grosse reprise». Le paiement de cette reprise de 50'000 fr. - sur laquelle ils s'étaient accordés - était conditionnée à l'acceptation par la régie du transfert du bail. Elle avait eu connaissance du bail initial et des échanges de correspondances survenus en 1976, ainsi que des échanges avec la régie à propos de la demande de transfert de bail. La situation s'était enlisée à la suite du refus de la régie qui n'acceptait pas la reprise relative aux frais de la terrasse. Elle avait finalement indiqué à A\_\_\_\_\_, durant l'été 2017, qu'elle se retirait des négociations. Elle n'avait demandé aucune explication au sujet du montant de 50'000 fr. et n'avait pas pris l'initiative de proposer elle-même un tel montant. Elle n'était pas intéressée à conserver l'aménagement intérieur, ne souhaitant pas procéder à un deuxième déménagement, et ne se souvenait pas s'il y avait des meubles hormis de la vaisselle.

**p.** Par plaidoiries finales déposées le 28 mars 2019 et dans des observations complémentaires des 10 et 15 avril 2019, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions.

## **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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

**1.2** En l'espèce, les dernières conclusions chiffrées prises par l'appelant en première instance portent sur la condamnation de l'intimé au versement des sommes de 50'000 fr. et de 14'395 fr. 50 à titre de dommages-intérêts pour violation d'une obligation contractuelle découlant du bail.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel a été interjetés dans les délais et suivant les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 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, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé les règles en matière d'interprétation des contrats à propos de la portée à donner au courrier du 4 avril 1978 et à l'accord survenu entre les parties.

**2.1** Aucune forme n'étant légalement prescrite pour la conclusion d'un contrat de bail, sa modification ultérieure n'est en principe soumise à aucune exigence de forme, et ce même si les parties avaient convenu de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur. Le locataire qui prend l'initiative d'une modification consensuelle ou bilatérale du contrat n'est tenu à aucune forme (ATF 40 II 614 consid. 1). 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).

**2.2** Par la reprise de contrat (Vertragsübernahme), il y a transfert de l'intégralité du rapport contractuel avec tous les droits et obligations y relatifs d'une partie contractante à un tiers qui se substitue à celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1 in SJ 2005 I 46). La reprise de contrat n'est pas réglée expressément par le code des obligations. Selon la jurisprudence, il ne s'agit pas de la simple combinaison d'une cession de créance et d'une reprise de dette mais d'un contrat sui generis (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_258/2014 précité consid. 1.3; 5C.51/2004 précité consid. 3.1, in SJ 2005 I 46; ATF 47 II 416 consid. 2). Il découle déjà du principe de la liberté des formes des contrats de l'art. 11 al. 1 CO que la reprise de contrat n'est soumise à aucune forme particulière. De surcroît, à la différence de la cession de créance, qui peut être convenue sans le consentement du débiteur, la reprise de contrat suppose l'accord de tous les intéressés (ATF 47 II 416 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5C.51/2004 précité consid. 3.1 et 4A\_650/2014 du 5 juin 2015 consid. 6.1; ACJC/94/2018 du 29 janvier 2018 consid. 4.3).

- 2.3** **2.3.1** En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b p. 39).

Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; übereinstimmende Willenserklärungen), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (tatsächliches Konsens); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises,

elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (offener Dissens) et le contrat n'est pas conclu.

Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (versteckter Dissens) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (cf. ATF 144 III 93 précité consid. 5.2.1; 123 III 35 précité consid. 2b p. 39).

**2.3.2** En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), 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 140 III 86; 132 III 268 consid. 2.3.2; 626 consid. 3.1 p. 632; 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 réelle 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.

L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités; 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

**2.3.3** 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 -, 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 (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_508/2016 précité consid. 6.2; 4A\_98/2016 précité consid. 5.1).

Ainsi, en cas d'échec dans la détermination de la volonté subjective des parties, il n'y a pas place pour une application de la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC, car si le juge ne parvient pas à déterminer leur volonté réelle et commune, il doit encore rechercher comment leurs déclarations pouvaient et

devaient être comprises selon la bonne foi. L'art. 8 CC ne joue de rôle que dans l'établissement des circonstances concrètes nécessaires pour procéder à l'interprétation (qu'il s'agisse d'ailleurs de l'interprétation subjective ou objective; ATF 144 III 93 consid. 5.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_463/2017 du 4 mai 2018 consid. 4.1; 4A\_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1).

**2.3.4** L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO); en effet, lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à la volonté ainsi exprimée (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les arrêts cités). D'après le principe de la confiance, 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. Ce principe 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 (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit. Il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

**2.4** **2.4.1** En l'espèce, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir mal interprété l'accord des parties en retenant que ce dernier était soumis à certaines limites temporelles liées notamment à la durée du contrôle étatique et à la durée d'amortissement des travaux qu'il avait effectués sur la terrasse, achevés en 1978. Le Tribunal avait retenu à tort que les travaux étaient amortis et que l'accord du 4 avril 1978 autorisant l'appelant à remettre le bail à toute personne solvable et honorable avait perdu toute validité.

C'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il résultait de la volonté subjective des parties qu'à teneur du courrier du 4 avril 1978, un accord de principe avait été donné par le bailleur au locataire au transfert du bail à un tiers de son choix sous réserve de sa solvabilité. Il y a lieu de préciser qu'à teneur de la jurisprudence, le cas présent s'apparente plutôt à celui d'une reprise de contrat. En cas de reprise de

contrat, il y a transfert de l'intégralité du rapport contractuel avec tous les droits et obligations y relatifs d'une partie contractante à un tiers qui se substitue à celle-ci, la notion de transfert de bail à proprement parler étant légalement réservée aux baux commerciaux (cf. art. 263 CO). Quoi qu'il en soit de la dénomination utilisée par les parties - transfert de bail ou reprise de contrat -, les effets qu'elles voulaient attacher à la reprise du contrat par un tiers choisi par le locataire sont identiques.

Cette interprétation est conforme au texte clair du courrier du 4 avril 1978 et de celui du 15 mars 1978 de D\_\_\_\_\_ préfigurant cet accord. La compréhension de cet accord par le bailleur se trouve confirmée par la position qu'il a adoptée dans la procédure ayant opposé les parties à propos d'un congé notifié en juin 2008 au motif d'une sous-location abusive. Dans sa détermination du 21 janvier 2009, l'intimé a soutenu que le courrier du 4 avril 1978 devait être compris comme la volonté des parties de ne couvrir que le cas du transfert de bail, soit la possibilité donnée à l'appelant de remettre son bail sans que le propriétaire ne puisse s'y opposer sous réserve des conditions d'honorabilité et de solvabilité du repreneur, ainsi que du respect des conditions fixées en matière de logements subventionnés.

L'agrément qui devait être donné par l'ex-service HCM n'a plus de portée propre à ce jour, dès lors qu'une intervention dudit service était limitée à la durée de contrôle étatique de l'immeuble, qui a pris fin au 31 décembre 1988.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu qu'il existait une volonté réelle et concordante des parties sur l'existence d'une autorisation de principe donnée par le bailleur au locataire de transférer le bail à la personne de son choix, sous réserve de sa solvabilité.

**2.4.2** Les parties divergent toutefois sur la durée de cet accord et sa validité actuelle.

L'intimé soutient que la durée de cet accord était limitée à la durée d'amortissement des travaux réalisés sur la terrasse de l'appartement et achevés en 1978, et que cet accord avait été annulé par la conclusion d'un nouveau contrat de bail le 15 octobre 1980. L'appelant estime que la possibilité de transférer le bail à une personne solvable de son choix n'était pas limitée dans le temps et pouvait toujours être opposée au bailleur.

Selon la volonté interne de l'intimé - concrétisée par le courrier de D\_\_\_\_\_ du 15 mars 1978, agissant comme représentant du bailleur et dont la volonté exprimée est déterminante dans le cadre de l'interprétation de cet accord (cf. à ce propos ATF 140 III 86 consid. 4.1) - l'accord donné à l'appelant pour transférer le bail devait permettre à celui-ci de reporter sur son successeur une partie de la charge des travaux effectués dans le logement (terrasse / cheminée). L'idée sous-jacente était que la plus-value apportée à l'immeuble par ces travaux ne pouvait être amortie sur la durée du bail de l'appelant, dont l'échéance initiale expirait après

cinq ans. L'appelant voulait donc que le transfert de bail lui soit ouvert au-delà de la durée initiale de cinq ans. En ce sens, la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre les parties en 1981 n'affectait pas la validité de l'accord du 4 avril 1978.

Il existe donc un désaccord latent entre les parties : leurs volontés internes sur la durée de l'accord et sa validité actuelle divergent, ce dont elles n'étaient pas conscientes à la conclusion de l'accord. Il y a donc lieu de recourir à l'interprétation objective des déclarations des parties selon le principe de la confiance.

**2.4.3** Le courrier du 4 avril 1978 fait référence à la résolution d'un litige ayant existé entre l'appelant et D\_\_\_\_\_, architecte et représentant du bailleur à l'époque de la construction de l'immeuble. Le contexte dans lequel ce courrier a été écrit doit donc être pris en compte et le sens objectif de l'accord survenu ne peut se comprendre que si le courrier du 4 avril 1978 est lu à la lumière de celui du 15 mars 1978 de D\_\_\_\_\_, qui a traité directement avec l'appelant. Comme déjà indiqué, l'accord donné à l'appelant pour transférer le bail devait lui permettre de reporter sur son successeur une partie de la charge des travaux effectués dans le logement (terrasse/cheminée) dès lors qu'il ne pouvait raisonnablement être exigé qu'il les amortisse sur la durée initiale du bail qui n'était que de cinq ans. La référence expresse à la notion d'amortissement de l'investissement réalisé par l'appelant ne peut se comprendre que comme la volonté des parties de limiter son droit de transférer le bail - et avec lui la perspective de réclamer à son successeur la part de l'investissement non amorti - à la durée de cet amortissement. Ainsi, l'appelant ne pouvait objectivement déduire de l'accord que celui-ci était de durée illimitée. Pareille interprétation ne peut de bonne foi être tirée de l'accord du 4 avril 1978 et du pli du 15 mars 1978 qui le préfigure ainsi que du contexte dans lequel la transaction a été conclue.

Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'accord du 3 avril 1978 ne pouvait être de bonne foi compris par l'appelant que comme la possibilité pour lui de transférer le bail à un tiers de son choix, mais que la durée de cet accord était limitée à celle de l'amortissement de ses investissements. Le Tribunal a ainsi fait une correcte interprétation de la volonté des parties selon le principe de la confiance.

Pour déterminer la durée d'amortissement des installations financées par l'appelant en 1978 (terrasse/cheminée), le Tribunal s'est référé aux tables d'amortissement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2007 et mises en place par les associations de bailleurs et locataires. Ces tables fournissent des durées de vie moyenne des diverses installations composant un immeuble ou un appartement, pour des équipements de qualité ordinaire. L'appelant n'a pas allégué que les travaux d'installation de la cheminée et de la terrasse - qui ont consisté en la mise en place de dalles et de barrières dans le prolongement des barrières existantes pour en

augmenter la surface utile - aient été d'une qualité dépassant une qualité ordinaire et auraient justifié de prévoir des durées d'amortissement plus élevées que les valeurs indicatives figurant dans ces tables. L'immeuble étant un ancien immeuble subventionné, type HCM, il était usuel que les installations équipant de tels immeubles et logements soient de qualité standard. Ainsi, des durées de vie maximum de 25 ans pour la cheminée, de 20 à 30 ans pour des balustrades de terrasses et de 25 à 40 ans pour les carreaux et dalles au sol peuvent être objectivement retenues. Le fait que ces tables n'aient été établies qu'en début d'année 2007 n'empêchait nullement le Tribunal de s'y référer dans le cadre de son interprétation objective de la durée de l'accord survenu entre les parties. L'appelant ne peut ainsi de bonne foi prétendre que les investissements qu'il avait réalisés en 1978 aient apporté une plus-value permanente à l'immeuble. Au contraire, il résulte des pièces versées à la procédure que la cheminée a été retirée en 2017 et que l'isolation et les balustrades de la terrasse ont été entièrement refaites en 2012, ce qui démontre que ces installations, supprimées ou renouvelées, avaient dépassé leur durée de vie usuelle. L'appelant ne peut donc de bonne foi prétendre que ses investissements n'étaient pas déjà totalement amortis en 2012.

Partant, les premiers juges ont procédé à une application correcte des normes d'interprétation des contrats en retenant que les investissements réalisés par l'appelant dans l'appartement étaient déjà amortis en avril 2017, date à laquelle l'appelant a sollicité l'application de l'accord du 4 avril 1978, et que celui-ci ne pouvait, trente-neuf ans après ses investissements, prétendre à la validité de cet accord et à un droit de transférer le bail à un tiers pour solliciter de ce dernier la part éventuellement non amortie de son investissement.

Le jugement entrepris sera donc 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.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé le 19 juin 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/480/2019 rendu le 14 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2165/2018.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies et délais 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 à 15'000 fr.*