

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9104/2011

ACJC/75/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 JANVIER 2015

Entre

A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 juin 2014, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, _____, intimée, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.01.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 10 juin 2014, expédié pour notification aux parties le 12 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas possible d'établir la réelle volonté des parties dans le cadre des discussions intervenues entre A_____ et C_____, les allégations du premier, contestées, pour la plupart, par B_____ n'ayant pas été étayées par pièces. Le courrier du 5 janvier 2011 n'avait pour le surplus pas la force probante que A_____ entendait lui donner, au vu des témoignages recueillis. Celui du 23 février 2011 tendait à démontrer qu'aucun accord n'était venu à chef avant la fin du mois de février 2011, de sorte que A_____ avait échoué à établir l'existence d'un accord.

- B. a.** Par acte déposé le 14 juillet 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation, cela fait à ce qu'il soit dit qu'un bail avait été conclu entre lui-même et B_____ portant sur la location d'un appartement de sept pièces et sur les deux boxes, et à ce que la précitée soit condamnée à exécuter les contrats en question, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP. Subsidiairement, il a requis le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction dans le sens des considérants.

Il a produit deux pièces nouvelles. L'une est le jugement - définitif et exécutoire - rendu par le Tribunal dans la cause C/_____, le même jour que la décision présentement déférée, jugement qui annule les congés du 17 juin 2012 [*recte* 2011] pour le 31 mars 2012, s'agissant de l'appartement de trois pièces et demie (dans lequel il est notamment retenu que les locataires avaient l'utilité du logement, et qu'il était particulièrement "inique" de la part de la bailleuse de soutenir que ceux-ci disposaient d'un logement de sept pièces de sorte qu'ils n'avaient plus besoin d'un appartement de trois pièces et demie, alors qu'elle-même avait entrepris "toutes les démarches pour attribuer le bail de l'appartement de sept pièces à un autre locataire de son choix"). L'autre est un courrier du conseil de B_____ du 20 avril 2012.

- b.** Par mémoire-réponse du 15 septembre 2014, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

- c.** Par réplique et duplique respectives, les parties ont persisté dans leurs conclusions antérieures.

Les parties ont été avisées le 3 novembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est une société immobilière, dont l'administrateur-président est actuellement C_____.

Elle est propriétaire de l'immeuble sis _____ à Genève, dont la gérance est assurée par la régie _____ (depuis 2001 par le responsable du service location, D_____).

Elle a son siège à cette adresse, chez E_____, société anonyme dont C_____ est l'administrateur unique.

Le directeur financier, F_____, et le comptable, G_____, de E_____ assurent le lien entre C_____ et la régie.

b. **b.a.** Le 23 avril 1971, B_____ a remis à bail à H_____ un appartement de sept pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le contrat, conclu pour une durée initiale de trois ans et deux mois, s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Le 20 juillet 1973, H_____ a pris à bail de la même propriétaire deux boxes situés dans le même immeuble.

b.b. Le 31 mars 1995, B_____ a remis à bail à A_____, fils de H_____, et à sa femme I_____ un appartement de trois pièces et demie, contigu à l'appartement de sept pièces précité.

Le contrat, conclu pour une durée initiale d'une année du 1^{er} avril 1995 au 31 mars 1996, s'est renouvelé ensuite tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

b.c. Le 26 février 2003, un avenant au contrat de bail du 23 avril 1971 a été conclu en faveur de J_____, devenue seule locataire de l'appartement de sept pièces, à la suite du décès de son mari H_____.

b.d. Le 30 novembre 2010, J_____ est décédée, laissant pour héritiers ses enfants A_____ et K_____.

c. A_____ a allégué, dans sa demande en justice, qu'il avait entamé des démarches dès la fin 2010 afin que les baux susmentionnés soient établis à son seul nom, et obtenu un accord oral de C_____, administrateur-président avec signature individuelle de B_____.

Celle-ci a contesté cet allégué, et formé pour sa part l'allégué suivant : après le décès de sa mère, A_____ était "brusquement réapparu pour solliciter un bail à son

nom s'agissant de l'appartement de sept pièces"; C_____ lui avait répondu ne pouvoir se déterminer sur le moment "entre deux portes" et sans aucun document.

Les deux parties ont offert l'interrogatoire des parties en preuve de leur allégué respectif, le locataire se référant en outre à un courrier reçu de la régie le 5 janvier 2011, produit à la procédure (cf. ci-dessous).

Lors de l'audience du Tribunal du 3 septembre 2012 (tenue dans le cadre de la procédure C/_____ - cf. ci-dessous - et dont le procès-verbal a été versé avec l'accord des parties, exprimé en fin d'audience, au dossier de la présente procédure), aucune des parties ne s'est exprimée sur la réalité, le contenu ou les circonstances d'une entrevue entre A_____ et C_____, survenue entre le décès de la mère du locataire et le 5 janvier 2011.

Le comptable de E_____ avait eu des discussions informelles, situées en fin d'année 2010, avec C_____ sur l'éventualité d'une continuation de la relation contractuelle avec A_____; C_____ n'était pas opposé à cette idée, mais la propriétaire attendait d'être en possession du dossier complet avant de prendre position. C_____, qui connaissait A_____ pour discuter avec lui dans l'immeuble, était a priori favorable à une poursuite de la relation avec celui-ci, mais devait respecter les règles de la régie. Un accord sur la conclusion d'un bail de sept pièces n'avait pas été donné à la régie; s'il y avait eu un tel accord, un message électronique ou un courrier aurait été adressé à celle-ci (témoin F_____).

C_____ n'avait pas dit au directeur financier de E_____ qu'il aurait accepté de conclure un bail pour l'appartement de sept pièces avec A_____. C_____ n'aurait jamais donné d'ordres directs à la régie, même s'il pouvait côtoyer le propriétaire _____ en privé, et qu'il lui arrivait d'intervenir auprès de la régie pour favoriser l'attribution d'un bien (témoin G_____).

d. Au 1^{er} janvier 2011, le loyer de l'appartement de sept pièces présentait, pour la première fois, un retard d'un mois.

e. Par courrier du 5 janvier 2011, la régie en charge de l'immeuble a écrit à A_____ en ces termes : "Vous avez été en contact avec la société propriétaire et celle-ci est disposée à conclure les baux aux mêmes conditions pour les objets cités en marge [i.e. appartement de sept pièces et deux garages]. Pour le bon ordre de nos dossiers et afin que nous puissions procéder à l'établissement de ces documents, nous vous saurions gré de nous transmettre la photocopie du certificat d'héritiers. En outre, vous voudrez également nous retourner la demande de location ci-jointe, dûment complétée et signée, avec photocopie des pièces d'identité, trois dernières fiches de salaire et attestations de l'Office des poursuites".

Ce courrier a été rédigé par K_____, secrétaire de régie, le responsable du service de locations, D_____, lui en ayant dicté les grandes lignes. Les deux personnes précitées ont signé cette lettre.

K_____ souhaitait faire référence, dans la première phrase de ladite lettre, aux propos de A_____; D_____, qui avait contresigné le courrier, lui avait par la suite reproché cette formulation malheureuse, lorsque la présente procédure avait été introduite (témoin K_____).

La lettre était maladroite. C'est par maladresse que le courrier avait été signé alors que l'accord du propriétaire n'était pas certain. La première phrase du courrier n'était pas utilisée souvent. Il revenait à K_____ de vérifier si l'accord du propriétaire était donné; l'autre signataire n'avait pas demandé si cela avait été fait. Avant de conclure tout contrat, il faut avoir le certificat d'héritiers et vérifier la situation financière du locataire. Si tout avait été en ordre, c'est un bail qui aurait été envoyé le 5 janvier 2011 (témoin D_____).

La teneur de ce courrier n'avait pas été évoquée avec le comptable de E_____ (témoin F_____).

Auparavant, K_____ avait eu des contacts téléphoniques (situés en novembre ou décembre 2010) avec A_____, lequel lui avait annoncé avoir eu un entretien avec C_____ et solliciter un changement de titularité du bail en sa faveur. Elle avait indiqué avoir besoin de constituer un dossier, comportant notamment un certificat d'héritiers. Elle n'avait pas pris contact avec C_____, dans la mesure où il lui était nécessaire de constituer auparavant un dossier complet (témoin K_____).

D_____ avait également eu des contacts téléphoniques, dans le courant du mois de décembre 2010, avec A_____, lequel demandait le transfert du bail de l'appartement de sept pièces à son nom. Celui-ci avait affirmé être seul héritier, ce qui n'était pas exact puisqu'il avait une sœur, et évoquait une éventuelle répudiation de la succession. La question avait été évoquée avec G_____, lequel avait indiqué attendre la production du certificat d'héritiers ainsi que l'évolution du problème des arriérés de loyer. Il n'avait fait aucune promesse à A_____ (témoin D_____).

Des contacts informels avaient eu lieu avec la régie, soit avec K_____ soit avec D_____, au sujet du certificat d'héritiers et de la problématique du paiement de loyer (témoin F_____).

f. Après réception de la lettre du 5 janvier 2011, A_____ a téléphoné à la régie. Le 6 janvier 2011, K_____ a établi, de sa propre initiative s'agissant d'un "cas spécial, une note d'entretien téléphonique, dont il résulte que A_____ ne pouvait pas fournir le certificat d'héritiers requis, car il ne savait pas encore s'il répudierait

ou non la succession de sa mère; il espérait un "avenant changement nom" comme lors du décès de son père et selon entretien avec M. C_____, ne voulait pas payer le loyer si pas de B.V. à son nom (au cas où il répudie la succession il ne peut utiliser les BVR au nom de la défunte), allait réfléchir et rappellerait la semaine suivante". Au bas de sa note, K_____ a ajouté : "tel. M. F_____, attendre pour suivi du dossier, faire les choses selon les règles".

Par pli du 11 janvier 2011, A_____ a envoyé la demande de location, l'attestation de l'Office des poursuites, une photocopie de sa carte d'identité et les attestations de salaire de sa femme et de lui-même.

Par lettre du 24 janvier 2011, la régie a accusé réception des pièces fournies et rappelé que, conformément à sa correspondance du 5 janvier précédent, elle demeurait dans l'attente d'un certificat d'héritiers.

Par courrier du 23 février 2011, elle a à nouveau requis la production d'un certificat d'héritiers, afin de pouvoir "statuer sur [sa] demande".

En février 2011, une réunion avait eu lieu avec la régie, représentée par son juriste (ce qui n'était pas habituel, mais s'expliquait par la complexité de la constitution du dossier faite par vagues successives, une certaine pression du postulant sur le gestionnaire, la problématique des loyers impayés et le certificat d'héritiers), dans le but de se déterminer sur le dossier produit par A_____. Vu la charge locative et les revenus du pré cité, la décision avait été prise de ne pas conclure de bail. C_____ n'avait pas indiqué qu'il aurait pris des engagements envers A_____ (témoin F_____).

Le 1^{er} mars 2011, A_____ a transmis le document requis.

g. Par courriers et avis de résiliation des 14 et 17 mars 2011, adressés à "l'hoirie _____", B_____ a résilié les baux des appartements de sept pièces et garages pour le 30 juin 2011, respectivement le 31 mars 2012. Elle a précisé qu'elle entendait attribuer l'appartement à un locataire de son choix.

h. Le 13 avril 2011, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'actions en contestation de ces congés (enregistrées sous C/_____, C/_____ et C/_____, introduites ensuite au Tribunal, jointes sous C/_____ et actuellement suspendues), ainsi que d'une "demande en exécution de contrats de bail", dirigée contre B_____ (enregistrée sous C/9104/2011, objet de la présente procédure).

Non conciliée, la présente cause a été portée devant le Tribunal le 8 août 2011. A_____ a conclu à ce que B_____ soit condamnée à exécuter les contrats conclus en fin d'année 2010, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP.

Par mémoire-réponse du 22 novembre 2011, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

i. Le 27 octobre 2011 les époux _____ ont porté au Tribunal leur action en contestation de congé et subsidiairement prolongation de bail (non conciliée après avoir été soumise à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 7 juillet 2011), s'agissant de la résiliation reçue le 17 juin 2011 pour le 31 mars 2012 du bail portant sur l'appartement de trois pièces et demie. Cette cause a été enregistrée sous C/_____.

j. A l'audience du Tribunal du 21 février 2012, A_____ a déclaré préciser ses conclusions, en ce sens qu'il demandait la constatation de l'existence d'un bail portant sur l'appartement de sept pièces ainsi que sur les deux boxes, puis l'exécution de ces trois baux.

Par lettre du 1^{er} novembre 2013, A_____ a requis une nouvelle audition du témoin D_____, entendu à l'audience du 22 janvier précédent, au sujet de la question du paiement du loyer à temps entre décembre 2010 et février 2011. Il ne résulte pas du dossier que le Tribunal aurait statué sur cette requête.

A l'audience du Tribunal du 11 février 2014, A_____ a sollicité une dernière comparution personnelle des parties, à laquelle B_____ s'est opposée.

Par lettre déposée au Tribunal le 6 mars 2014, A_____ a réitéré sa requête de comparution personnelle des parties.

Par ordonnance du même jour, le Tribunal a notamment retenu qu'une nouvelle audition des parties ne se justifiait pas, "celles-ci ayant déjà pu s'exprimer et leurs déclarations écrites figurant aux procès-verbaux"; il a clos la phase d'administration des preuves et réservé la suite de la procédure.

Les parties ont déposé des plaidoiries écrites. A_____ a conclu principalement à ce que soit constatée l'existence d'un bail portant sur l'appartement de sept pièces ainsi que sur les deux boxes susvisés, alternativement à ce que B_____ soit condamnée à exécuter les contrats précités, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP. Cette dernière a persisté dans ses conclusions en déboutement de A_____ de toutes ses 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'occurrence, il n'est pas contesté que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Le présent appel, qui respecte pour le surplus les conditions de forme et de délai prévus par la loi, est ainsi recevable.

2. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, le jugement rendu de façon concomitante à la décision attaquée est recevable. Le courrier daté du 20 avril 2012, au demeurant sans pertinence, ne l'est pas, puisqu'il aurait pu être produit en première instance.

3. L'appelant reproche en premier lieu aux premiers juges d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits, et a requis des compléments sur plusieurs points.

Les faits pertinents ont été directement intégrés dans la partie "en fait" ci-dessus, en vertu du plein pouvoir d'examen dont dispose la Cour (art. 310 CPC).

4. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu, son droit à la preuve et les règles de la procédure, en ne donnant pas de suite à sa requête d'interrogatoire complémentaire des parties, en particulier de C_____.

4.1 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; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, AT I, 9^e éd., 2008, n. 611; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 6.4.1 p. 179 s. et ch. 22.3.4 p. 557). 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. La doctrine majoritaire, suivie par la jurisprudence, admet que le transfert de contrat n'est pas la simple combinaison d'une cession de créance et d'une reprise de dette, mais un contrat sui generis soumis à aucune forme particulière, dans la mesure où le contrat initial ne l'était pas lui-même (arrêt du Tribunal fédéral 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1, in

SJ 2005 I 46; cf. aussi ATF 47 II 416 consid. 2; BAUER, Parteiwechsel im Vertrag : Vertragsübertragung und Vertragsübergang, 2010, n^{os} 227-233 avec réf. et n^{os} 465 s. concernant le partage successoral; contra LACHAT, op. cit., ch. 3.6.2 p. 592, selon qui le transfert d'un bail d'habitation doit revêtir la forme écrite, compte tenu de l'art. 165 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du 8 juillet 2014 consid. 1.3).

4.2 En l'occurrence, il est constant que l'appartement de sept pièces faisait l'objet d'un bail entre l'intimée et la mère de l'appelant. Au décès de celle-ci, ce bail a été repris par ses deux héritiers, soit l'appelant et sa sœur, qui se sont désormais trouvés liés à l'intimée (cf. art. 560 CC et art. 266i CO).

L'appelant se prévaut d'avoir obtenu l'accord oral de l'intimée, s'exprimant par son administrateur C_____, au transfert du bail en sa seule faveur, c'est-à-dire non plus à la communauté héréditaire qu'il formait avec sa sœur (dont au demeurant la position à cet égard n'est pas connue, faute d'allégués des parties sur ce point), accord ultérieurement concrétisé dans le courrier du 5 janvier 2011.

Il a offert en preuve (cf. art. 168 al. 1 let. f CPC) à ce propos l'interrogatoire de C_____. Lors de l'audience du Tribunal 3 septembre 2012, aucun élément en lien avec l'allégué de l'appelant n'a été porté au procès-verbal, étant précisé que celui-ci a été dressé dans le cadre de la procédure C/9104/2011 et, versé, avec l'accord des parties donné en fin d'audience, au dossier de la cause C/_____. Ultérieurement, malgré les requêtes en ce sens de l'appelant, C_____ n'a pas été réentendu, le Tribunal ayant considéré qu'une nouvelle audition des parties ne se justifiait pas, au motif, à tout le moins imprécis, que celles-ci s'étaient déjà exprimées, leurs déclarations écrites figurant au procès-verbal.

Or, le contenu et les circonstances de l'entretien, dont la réalité n'est pas contestée, représentent un élément pertinent pour la solution du litige, puisqu'un transfert de bail peut être opéré oralement. L'administration de la preuve régulièrement offerte par l'appelant devait ainsi être effectuée.

L'appelant a également requis une nouvelle audition du témoin D_____, lequel aurait déposé de façon contraire aux faits et à la chronologie, comme il l'avait relevé dans son courrier du 1^{er} novembre 2013 au Tribunal, s'agissant de la question de savoir si oui ou non le loyer était à jour entre décembre 2010 et février 2011. Outre qu'il revient au juge, dans le cadre de l'appréciation des preuves, de tirer des conclusions d'éventuelles contradictions dans un témoignage, le point n'apparaît pas décisif pour résoudre la question d'espèce qui a trait à un éventuel transfert de bail, de sorte que les premiers juges, procédant par administration anticipée des preuves, ont, certes implicitement, écarté à raison cette requête.

Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris sera annulé.

La cause sera renvoyée aux premiers juges (art. 318 al. 1 let. c CPC) pour instruction complémentaire par interrogatoire des parties et nouvelle décision.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 14 juillet 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/645/2014 rendu le 10 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9104/2011-9-D.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire au sens des considérants et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. 1.1).