

La reprise de contrat par l'un des héritiers du locataire décédé

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt se penche sur la question du transfert de bail à l'un des cohéritiers après le décès du locataire.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

En 1971, la bailleresse X. SA a remis à bail à M.U. un appartement de sept pièces au 3^e étage de son immeuble à Genève pour une durée de trois ans et deux mois, le contrat se renouvelant ensuite tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de trois mois. Deux ans plus tard, la bailleresse a encore loué au locataire deux boxes situés dans le même immeuble.

En mars 1995, la bailleresse a remis à bail au fils de M.U., A.Z., et à sa femme B.Z., un appartement de trois pièces et demie contigu à l'appartement précité, pour une durée initiale d'un an, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

En 2003, suite au décès de M.U., son épouse N.U. en est devenue locataire, selon avenant au contrat de bail. Celle-ci est décédée à son tour, le 30 novembre 2010, laissant pour héritiers ses enfants A.Z. et C.Z.

A.Z. a entamé des démarches pour que les baux de l'appartement de sept pièces et des deux boxes de sa mère soient établis à son seul nom. Il a ainsi rencontré l'administrateur-président de la bailleresse, notamment le 29 novembre 2010, pour lui demander le transfert du bail à son nom. Le premier cité soutient qu'il a obtenu un accord oral au transfert du bail et le second qu'il n'a rien promis. Le 5 janvier 2011, la régie de la bailleresse a écrit à A.Z. que la société propriétaire était « disposée » à conclure les baux aux mêmes conditions. A réception de cette lettre, A.Z. a téléphoné à la régie, déclarant être surpris de n'avoir pas reçu un simple avenant au bail, comme cela avait été le cas lors du décès de son père. Par lettre du 11 janvier 2011, A.Z. a fourni 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 qui lui étaient demandées par la régie. Celle-ci a accusé réception de ces pièces le 24 janvier 2011 et a rappelé qu'elle attendait encore le certificat d'héritiers. Le 23 février suivant, elle a à nouveau requis la production du certificat d'héritiers, afin de pouvoir « statuer sur [la] demande ». Ce certificat lui a été transmis le 1^{er} mars 2011. En février 2011, la propriétaire a pris la décision de ne pas conclure le bail.

Les 14 et 17 mars 2011, par avis de résiliation adressés à l'hoirie de la locataire décédée, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement de sept pièces et des deux boxes pour les respectivement 30 juin 2011 et 31 mars 2012. Elle a précisé qu'elle entendait les attribuer à un locataire de son choix. Les héritiers ont saisi l'autorité de conciliation compétente pour contester les résiliations, puis ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux et loyers. Ils ont précisé que la sœur cohéritière consentait à ce que son frère soit le seul locataire. Cette procédure a été suspendue.

Le 13 avril 2011, A.Z. a saisi les autorités successivement compétentes d'une demande en constat de l'existence d'un contrat de bail portant sur l'appartement de sept pièces et les deux boxes. Après avoir perdu en première instance, A.Z. a obtenu gain de cause en appel. La bailleresse recourt au Tribunal fédéral, sans succès.

B. Le droit

D'après l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur. Selon la jurisprudence toutefois, seul le ou les héritiers qui habitaient avec le défunt dans le logement et qui lui succèdent dans la relation contractuelle jouissent de la protection conférée par l'art. 271a al. 1 lit. f CO ; lorsqu'un enfant adulte succède au locataire décédé, cette protection est réservée à une personne qui habitait le logement à titre principal avec le défunt, mais est refusée à celui qui ne séjournait que de manière intermittente avec celui-ci (TF, 18.04.2017, 4A_34/2017, consid. 5 ; TF, 09.09.2016, 4A_195/2016, consid. 1.2). Le Tribunal fédéral admet que, par exception à l'action commune des membres de l'hoirie (art. 602 CC), chaque héritier peut agir seul en annulation du congé lorsque son ou ses cohéritiers s'y refusent, pour autant qu'il assigne également celui ou ceux-ci en justice à côté du bailleur (ATF 140 III 598, consid. 3.2 ; TF, 28.08.2017, 4A_689/2016, consid. 4.1). Il en découle que l'héritier qui habitait à titre principal avec le défunt a la qualité pour agir seul en annulation – ou nullité ou inefficacité – de la résiliation du bail et, s'ils étaient plusieurs dans ce cas et que leur(s) cohéritier(s) refuse(nt) d'agir en justice, à condition d'assigner celui-ci (ou ceux-ci) en justice à côté du bailleur. En l'espèce, la cour cantonale n'a pas constaté si le demandeur et sa famille utilisaient l'appartement (et les deux boxes) avec la défunte. En revanche, elle a retenu qu'il était établi que la sœur était d'accord avec le transfert du bail à son frère et donc qu'elle ne faisait valoir aucune prétention à ce titre. Ainsi, puisque la bailleresse ne soutient même pas que la sœur résidait dans l'appartement litigieux et qu'elle aurait eu, à ce titre, un droit à se voir transférer le bail, son grief d'établissement incomplet des faits porte sur un fait non pertinent.

Le Tribunal fédéral examine ensuite si les parties ont convenu de transférer le bail de la locataire défunte à son fils. 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). Par conséquent, lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante, qu'elles se sont effectivement comprises et qu'elles ont voulu se lier, il y a accord de fait ; en revanche, si, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient conscientes, il y a désaccord patent 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 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 ; dans ce cas, l'accord est normatif (cf. ATF 144 III 93, consid. 5.2.1 ; 123 III 35, consid. 2b). 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 (ATF 132 III 268, consid. 2.3.2 et 3.1 ; 131 III 606, consid. 4.1). 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 objective et déterminer 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 (interprétation selon le principe de la confiance) (ATF 144 III 93, consid. 5.2.3 et les arrêts cités).

Lorsqu'une société recourt, comme l'a fait la bailleresse, à un représentant au sens des art. 32 ss CO, la volonté exprimée par le représentant est déterminante pour savoir si un contrat a été conclu (art. 1 CO). Ainsi, l'interprétation de celui-ci quant à son contenu (art. 18 CO) se détermine en fonction de ce que voulait le représentant. Les déclarations de ce dernier sont imputées au représenté (art. 32 al. 1 CO), le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir (ATF 140 III 86, consid. 4.1 et les références).

En l'espèce, le demandeur, fils de la locataire décédée, se prévaut d'avoir obtenu l'accord oral de l'administrateur de la bailleresse au transfert du bail en sa faveur lors d'un entretien qu'ils ont eu le 29 novembre 2011, accord concrétisé dans le courrier de la régie du 5 janvier 2011 ; de l'autre côté, la bailleresse soutient que son administrateur n'avait alors jamais donné son accord à un transfert, invitant le demandeur à s'adresser à la régie, une décision ne pouvant être prise qu'une fois son dossier complet. En présence d'interprétations divergentes d'un entretien oral dont le contenu n'a pas été établi et de circonstances peu claires de la rédaction du courrier de la régie du 5 janvier 2011, la cour cantonale n'est pas tombée dans l'arbitraire en constatant l'échec de la détermination de la volonté subjective des parties et a à bon droit procédé à la détermination de leur volonté objective, en application du principe de la confiance. L'appréciation de la cour cantonale, selon laquelle, de bonne foi, on doit déduire du courrier rédigé par la régie, indiquant être « disposée » à transférer le bail, que le transfert était accepté, les pièces requises l'étant pour la bonne forme. Il faut rappeler à cet égard trois principes : d'abord, si la recherche de la volonté subjective n'a pas abouti, il n'y a pas lieu d'appliquer la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC, mais le juge doit déterminer comment la déclaration de volonté de la bailleresse pouvait ou devait être comprise selon la bonne foi ; ensuite, selon le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager de la bailleresse n'est pas seule déterminante, une obligation à sa charge pouvait découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait de bonne foi déduire une volonté de s'engager ; enfin, lorsque la bailleresse manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant – en l'occurrence sa régie –, est déterminante la volonté du représentant telle qu'elle a été exprimée et pouvait ou devait être comprise de bonne foi, même si elle ne correspond pas à la volonté interne de celui-ci ou encore à la volonté interne de la bailleresse. Vu l'ensemble de ces considérations, le recours de la bailleresse est rejeté.

III. Analyse

Le Tribunal fédéral rappelle d'abord la jurisprudence rendue en matière de résiliation donnée à des locataires cohéritiers, d'une part quant à la jouissance de la protection conférée par les art. 271 ss CO¹, d'autre part quant à la qualité pour agir en annulation du congé². Pourtant, en l'espèce, la procédure ne portait pas sur la contestation de la résiliation du bail, mais sur le constat de l'existence d'un transfert de bail en faveur d'un seul des héritiers de la locataire décédée. La question litigieuse ne portait donc pas sur le congé – notifié en l'occurrence au mois de mars 2011 – et ses conséquences, mais sur la prétendue conclusion d'un contrat de reprise en février 2011, soit avant même que la résiliation n'ait été donnée. Lorsque le Tribunal fédéral indique que le demandeur ne soutient pas que sa sœur aurait habité l'appartement litigieux et « aurait eu, à ce titre, un droit à se voir transférer le bail », il faut comprendre que celle-ci aurait eu le droit de demander l'annulation de la résiliation, mais non le droit au transfert de bail ; celui-ci est intervenu *ex lege* au décès de sa

¹ TF, 18.04.2017, 4A_34/2017, consid. 5 ; TF, 09.09.2016, 4A_195/2016, consid. 1.2.

² ATF 140 III 598, consid. 3.2 ; TF, 28.08.2017, 4A_689/2016, consid. 4.1.

mère. On ne voit donc pas en quoi les références jurisprudentielles relatives aux art. 271 ss CO seraient pertinentes dans la procédure en cause.

Ensuite, sur la question du transfert de bail au seul fils de la défunte, l'arrêt fédéral se contente d'examiner la correcte application, par la cour cantonale, des méthodes d'interprétation de la volonté des parties (priorité de l'interprétation subjective sur l'interprétation objective). Il faut lire la décision cantonale³ pour obtenir un raisonnement juridique complet, propre à sceller le sort de cette affaire. Il en ressort que les parties ont convenu d'une reprise de contrat (*Vertragsübernahme*), laquelle consiste à transférer l'intégralité du rapport contractuel en cause d'une partie contractante (ici : les membres de l'hoirie) à un tiers (ici : l'un des cohéritiers, le fils de la locataire décédée) qui se substitue à celle-ci⁴. Il s'agit d'un contrat *sui generis*⁵, qui n'est soumis à aucune forme particulière si le contrat principal ne l'est pas non plus⁶. La reprise de contrat suppose l'accord de tous les intéressés⁷. Dans le cas d'espèce, le contrat de reprise de bail nécessitait donc l'accord de la bailleresse, de tous les locataires (soit le frère et la sœur cohéritiers) et du repreneur (ici : le frère cohéritier). D'après la cour cantonale, le demandeur a allégué que sa sœur avait accepté le transfert de bail et cette allégation n'a été contestée par la bailleresse qu'au stade des plaidoiries finales, soit tardivement. Il ressortait au demeurant des écritures du demandeur et de la sœur que celle-ci avait consenti au transfert, si bien que son accord a été suffisamment démontré. Le Tribunal fédéral balaye le grief d'établissement incomplet des faits soulevé par la bailleresse en se fondant sur sa jurisprudence rendue en lien avec la contestation du congé, qui, comme on l'a dit, semble pourtant sans pertinence dans le cas d'espèce.

Notre haute cour revient, en revanche, sur la question de la volonté de la bailleresse de transférer le bail au fils de la locataire décédée. Elle confirme l'interprétation objective (selon le principe de la confiance) opérée par la dernière instance cantonale. En effet, un tel accord doit être admis, dans la mesure où la régie avait écrit au repreneur être « disposée » à transférer le bail et avait demandé la production de documents complémentaires « pour le bon ordre de ses dossiers » uniquement. De bonne foi, le repreneur pouvait en déduire que le transfert était accepté. Le Tribunal fédéral précise à cet égard un point important : ce n'est pas parce que le juge ne parvient pas à déterminer la volonté subjective des parties que doit intervenir la règle sur le fardeau de la preuve, c'est-à-dire qu'il faut faire supporter l'échec de la preuve à la partie qui en a la charge ; le juge doit dans ce cas procéder à une interprétation selon le principe de la confiance, au moyen des faits établis, et imputer à une partie la volonté qui pouvait ou devait être comprise de bonne foi par l'autre.

³ Chambre des baux et loyers du 29.01.2018, n° ACJC/94/2018 (disponible sous : <http://ge.ch/justice/dans-la-jurisprudence>).

⁴ TF, 05.06.2015, 4A_650/2014, consid. 6.1 ; TF, 28.05.2004, 5C.51/2004, consid. 3.1.

⁵ ATF 47 II 416, consid. 2 ; TF, 08.07.2014, 4A_258/2014, consid. 1.3 ; TF, 28.05.2004, 5C.51/2004, consid. 3.1.

⁶ TF, 04.07.2017, 4A_30/2017, consid. 4.1 ; TF, 05.06.2015, 4A_650/2014, consid. 6.1 ; TF, 08.07.2014, 4A_258/2014, consid. 1.3 ; TF, 28.05.2004, 5C.51/2004, consid. 3.1.

⁷ ATF 47 II 416, consid. 2 ; TF, 04.07.2017, 4A_30/2017, consid. 4.1 ; TF, 05.06.2015, 4A_650/2014, consid. 6.1 ; TF, 28.05.2004, 5C.51/2004, consid. 3.1.