

Conclusion du bail par actes concluants ; absence de manifestation objective par le bailleur de sa volonté d'être lié par un contrat de bail

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Conclusion du contrat de bail par actes concluants : quelques réflexions
Newsletter Bail.ch juin 2012

Art. 1 al. 2 CO ; 641 al. 2 CC

Conclusion du contrat de bail par actes concluants : quelques réflexions

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la conclusion d'un contrat de bail par actes concluants, suite au versement d'indemnités pour occupation illicite.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

La Caisse de prévoyance Y. est liée aux époux A. par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces. Les locataires ont sous-loué ce logement sans autorisation aux époux X. Ces derniers ont tenté, en vain, d'obtenir un contrat de bail directement auprès de la bailleuse principale. En raison du retard des époux A. dans le paiement des loyers, celle-ci a mis fin au contrat de bail en question. Les époux X. se sont maintenus dans les locaux loués au-delà de la fin du bail principal. La bailleuse les a informés qu'ils occupaient ainsi l'appartement de manière illicite. Le mandataire des époux X. a alors informé la gérance que ses clients n'entendaient pas « s'incruster dans un logement où le propriétaire refusait la conclusion d'un bail » et qu'ils libéreraient immédiatement l'appartement s'ils trouvaient un logement. Dix jours plus tard, la régie a alors transmis au mandataire des époux X. des bulletins de versement pour les mois à venir, avec la mention « occupation illicite ». Par la suite, la Caisse de prévoyance Y. a introduit une action en revendication, au sens de l'art. 641 al. 2 CC. Les époux X. se sont opposés à cette action invoquant notamment une procédure pendante, visant la constatation de la conclusion tacite d'un contrat de bail à loyer entre la bailleuse principale et eux-mêmes. Tour à tour, les diverses instances judiciaires ont rejeté l'argument tiré de la conclusion d'un bail tacite et ont retenu le bien-fondé de l'action en revendication.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral relève tout d'abord que le litige ne porte que sur la question de savoir si les époux X. et la Caisse de prévoyance Y. ont conclu ou non un contrat de bail. Il rappelle ensuite qu'un bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concluants. Cette situation se présente notamment lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Un simple silence du destinataire d'une offre de contracter de l'autre n'est cependant pas suffisant. Il convient en revanche de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas.

Notre haute Cour a ainsi confirmé qu'en l'occurrence, aucune circonstance ne pouvait être interprétée de bonne foi par les époux X. comme la manifestation objective, émanant de la bailleuse principale, de sa volonté de se lier à eux par un contrat de bail.

Elle a dès lors estimé que les premiers juges avaient appliqué correctement le droit fédéral en accueillant l'action en revendication déposée par la Caisse de prévoyance Y., propriétaire de l'immeuble.

III. Analyse

L'arrêt ici commenté constitue un utile rappel de jurisprudence en matière de conclusion d'un contrat par actes concluants.

L'art. 1 al. 1 CO dispose en effet que le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. L'alinéa 2 de cette disposition précise que cette manifestation peut être expresse ou tacite. Le législateur a ainsi exprimé l'idée que la forme de l'expression de la manifestation de la volonté était indifférente¹. Partant, la conclusion d'un contrat peut sans autre intervenir par actes concluants².

Comme le rappelle l'arrêt examiné, il en ira ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Si la problématique est souvent appréhendée de sorte de reconnaître, cas échéant, en faveur du locataire la conclusion d'un nouveau bail (dont il peut de ce fait se prévaloir), il appert que la conclusion d'un tel contrat peut aussi être opposée au locataire lorsqu'en dépit de sa volonté initiale de mettre fin aux rapports contractuels, il ne restitue ensuite pas la chose louée et verse le loyer au-delà de l'échéance du congé, ceci sans opposition du bailleur. Dans ce cas de figure, il y a dès lors également lieu de retenir que les parties ont manifesté, par actes concluants, leur volonté de se lier par un nouveau contrat.

En l'occurrence, notre haute Cour a jugé à bon escient qu'il y avait absence totale de volonté chez la bailleuse principale de poursuivre une relation contractuelle avec les sous-locataires. Le simple fait pour la régie d'adresser aux époux X. des bulletins de versement pour le règlement d'indemnités d'occupation illicite (selon mention expresse en ce sens) ne pouvait, il est vrai, être interprété de manière objective comme une volonté de se lier par un nouveau bail, ce d'autant plus que la Caisse de prévoyance a rapidement déposé une action en revendication (art. 641 al. 2 CC) à l'encontre des recourants (époux X.).

Même si l'arrêt ne s'y attarde pas, l'on notera encore que les époux X., par la plume de leur mandataire, avaient déjà pris acte auparavant du refus de la Caisse de prévoyance de conclure un bail avec eux, prétendant même ne pas vouloir s'incruster dans ce logement en de telles circonstances. Il leur était donc en toutes hypothèses difficile ensuite de soutenir le contraire.

Enfin, on ne rappellera jamais suffisamment aux parties qu'elles se doivent d'adopter, en fin de rapports contractuels, une position exempte de toute ambiguïté, ceci afin d'éviter de se voir imposer la conclusion d'un nouveau bail qu'elles ne voulaient pas. Ainsi et comme déjà relevé, le bailleur n'acceptera pas des mois durant, sans réserve, le paiement de mensualités au-delà de l'échéance contractuelle ; de son côté, le locataire, après avoir résilié le contrat, ne continuera pas à occuper les lieux et à verser les loyers.

¹ CR CO-I-Dessemontet, art. 1 CO N 33.

² Ces principes peuvent naturellement être transposés *mutatis mutandis* au droit du bail. Sur la question, voir aussi, C-Pra-Bohnet/Dietschy, art. 253 CO N 53 et C-Pra-Aubert, art. 267 CO N 17.