

N° 30/2018

# Droit du bail

Publication annuelle  
du Séminaire sur le droit du bail  
Université de Neuchâtel



Helbing  
Lichtenhahn  
Verlag

4

**Places dans un parking souterrain. Qualification du contrat. Bail ou prêt à usage. Théorie des faits de double pertinence. Interprétation du contrat.**

Tribunal fédéral

04.12.2017

A.X. c. SA N.

4A\_186/2017

Art. 18, 253a CO ; 1 OBLF

1. Par contrat de bail, N. SA a loué à A.X deux appartements dans un même immeuble.
2. Par la suite, un parking souterrain a été construit sous l'immeuble. Depuis, A.X. dispose de trois places de parking. Aucun loyer séparé n'a été payé par A.X. pour les dites places de parking et les loyers de ses appartements n'ont pas été modifiés. A l'origine, les emplacements de parking étaient loués à la société de A.X., M. SA, cette dernière apparaissant alors dans les relevés d'encaissement comme locataire de 18 places. M. SA sous-louait les places de parking aux locataires des appartements. La société M. SA a ensuite été remplacée par O. SA, qui apparaissait à son tour dans les relevés d'encaissement comme locataire des mêmes 18 places de parking.
3. Pour certaines de ces places, des loyers ont été encaissés alors que pour d'autres, le loyer était inclus dans les loyers des appartements. S'agissant des places occupées par la famille X, un relevé au 31 décembre 2013 indiquait la mention « loyer inclus ».
4. Le 1<sup>er</sup> mai 2014, le conseil d'administration de la société N. SA a décidé de réattribuer deux des places de parking occupées par A.X. Conformément à cette décision, un avis de résiliation daté du 20 mai 2014 a été notifié à A.X. Celui-ci a contesté les congés en temps utile.
5. Compte tenu de l'échec de la conciliation, A.X. a ensuite déposé deux demandes devant le Tribunal des baux et loyers, concluant à la nullité, subsidiairement à l'annulabilité des congés, et plus subsidiairement à la prolongation des baux jusqu'à droit jugé dans la procédure successorale en cours entre les parties. Par demande reconventionnelle, N. SA a conclu à la constatation de l'inexistence du contrat de bail et à la condamnation de A.X. à lui restituer sans délai les deux places de parking. Subsidiairement, elle a conclu à la validation des congés portant sur les places et à l'évacuation immédiate de A.X. Par jugement de première instance, le tribunal des baux et loyers a déclaré la demande et les conclusions reconventionnelles en restitution et évacuation irrecevables, considérant que les parties étaient liées par un contrat de prêt à usage, et non un contrat de bail, et qu'il n'était dès lors pas compétent à raison de la matière.
6. Ladite décision étant par la suite confirmée par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, A.X. a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral, qui l'admet.
7. En vertu de la théorie de la double pertinence, lorsque la qualification du contrat est contestée, la compétence de la juridiction des baux doit être admise sur la seule base des allégués, moyens et conclusions de la demande. En l'espèce, la question de l'existence d'un contrat de bail liant les parties constitue un fait doublement pertinent, fait donc déterminant à la fois pour la compétence du tribunal et pour le bien-fondé de l'action. Il s'ensuit que la Chambre des baux et loyers a en réalité, sous couvert d'irrecevabilité suite à un constat d'incompétence quant à la matière, admis définitivement l'inexistence d'un contrat de bail et a rejeté la demande en contestation des résiliations (c. 2).
8. En matière de droit des contrats, le juge recherchera dans un premier temps la réelle et commune intention des parties (question de fait). S'il ne parvient pas à la déterminer, il recourra alors à la recherche de la volonté objective en appliquant le principe de la confiance (question de droit) (c. 4.2).
9. En l'espèce, la Cour cantonale a examiné la question de la réelle et commune intention des parties et a exclu l'existence d'un contrat de bail sur la base de sept motifs, à savoir que : (1) les places n'étaient pas des accessoires des appartements, parce qu'elles n'existaient pas lors de la conclusion des baux relatifs aux appartements



ments et ne figuraient donc pas sur ceux-ci; (2) le demandeur n'apparaissait pas dans les relevés produits comme locataire de places de parking, fût-ce avec la mention de l'inclusion du loyer dans celui des appartements; (3) le demandeur a admis le souhait de la bailleuse de ne pas lier les baux des appartements et les places de parking; (4) il a allégué que tous les locataires n'étaient pas nécessairement locataires d'un appartement; (5) les locataires des places en sous-sol, à l'exclusion de la bailleuse (sic), paient un loyer distinct de celui des logements; (6) le fait que la bailleuse ait utilisé une formule officielle de résiliation pour mettre fin à la cession de l'usage de ces places ne saurait conduire à lui seul à admettre l'existence d'un contrat de bail, qui plus est gratuit; (7) le demandeur n'a pas versé de loyer pour les places (c. 4.3).

10. Le Tribunal fédéral constate que, parmi ces sept motifs, six d'entre eux ne permettent ni de confirmer la décision prise par la Cour cantonale, à savoir retenir l'existence d'un contrat de prêt à usage, ni d'admettre l'existence d'un contrat de bail portant sur la place de parking et l'appartement. Selon l'autorité de céans, la Cour cantonale s'est en réalité fondée sur un seul et unique motif afin d'établir la volonté réelle des parties, soit le fait que le demandeur n'apparaissait pas dans les relevés produits comme locataire de place de parking. Il ressort cependant des deux derniers relevés produits que le nom de A.X. figure à côté de deux des places litigieuses et que le loyer était « inclus ». La Cour cantonale s'est ainsi fondée sur une constatation arbitraire des faits pour établir la volonté réelle des parties, et il était dès lors arbitraire de retenir que les parties avaient eu la volonté commune de conclure un prêt gratuit (c. 4.4).
11. Aucun élément supplémentaire invoqué par les parties ne permettant de déterminer leur volonté réelle commune, celle-ci ne peut être établie et le Tribunal fédéral peut ainsi déterminer directement – sans renvoi à l'instance précédente – la volonté objective des parties selon le principe de la confiance. En appliquant ce principe, le Tribunal fédéral retient que le critère décisif réside dans le fait que la situation a été modifiée, que le nom de A.X. a été indiqué dans les états locatifs, que celui-ci avait un intérêt à ce que les places de parking soient liées juridiquement à ses appartements et que, partant, il pouvait de bonne foi déduire du comportement de la bailleuse, qui a modifié les états locatifs, que les places de parking lui étaient désormais louées, loyers inclus dans ceux de ses appartements. Dès lors, l'application du principe de la confiance permet de déduire du comportement de la bailleuse que les places de parc étaient louées au demandeur, avec un loyer inclus dans ceux des appartements qu'il louait dans le même immeuble. Le Tribunal fédéral conclut qu'un contrat de bail a bel et bien été conclu s'agissant des places de parking et que, de ce fait, les résiliations des baux des places de parking signifiées indépendamment de toute

résiliation des baux d'appartements auxquels celles-ci sont liées doivent être annulées (c. 5).

■ **Note**

12. Cet arrêt nous permet de rappeler les principes de la théorie des faits de double pertinence et de l'interprétation subjective et objective des manifestations de volonté des parties à un contrat.
13. Le juge examine d'office sa compétence à raison de la matière et du lieu (art. 59 al. 2 lit. b et 60 CPC). Dans certains cas, la compétence peut cependant rester indécise à mesure qu'elle dépend d'une situation factuelle constituant également la base du litige. Tel est le cas lorsque le défendeur à une action conteste l'existence d'un contrat de bail. En d'autres termes, la question de l'existence d'un tel contrat est déterminante à la fois pour le fond du litige et pour la compétence de l'autorité. Ces faits sont appelés « faits de double pertinence » ou « faits doublement pertinents » (*Bohnet, Procédure civile, Bâle/Neuchâtel 2014, p. 89 N 324 s.*).
14. Dans un tel cas, la preuve des faits déterminants pour la compétence et le bien-fondé de l'action est renvoyée à la suite de l'instance et le tribunal doit entrer en matière sur le fond. La jurisprudence du Tribunal fédéral est néanmoins partagée sur la question de savoir si le demandeur peut systématiquement bénéficier d'un tel régime ou si les faits qu'il allègue doivent répondre à un certain degré de preuve. Selon certains arrêts, la preuve des faits doublement pertinents n'est ainsi différée que s'ils sont allégués « avec une certaine vraisemblance » (*ATF 135 V 373 c. 3.2; 133 III 282 c. 3.2; 131 III 153 c. 5.1 et 6.4*), alors que d'autres arrêts ne mentionnent pas cette condition (*ATF 134 III 37 c. 6.2.1; 133 III 295 c. 6.2; 122 III 349 c. 3b*). En l'état, il convient de se rattacher au premier groupe d'arrêts, tout en précisant que l'exigence d'une « certaine vraisemblance » ne fait référence qu'aux hypothèses exceptionnelles où la thèse de la demande apparaît d'emblée spéculative ou incohérente, ou se trouve réfutée immédiatement et sans équivoque par la réponse et les documents de la partie défenderesse. Cette exigence protège le défendeur contre une tentative abusive, équivalente à un abus de droit, de l'attirer au for choisi par l'autre partie (*ATF 136 III 486 c. 4*).
15. En conclusion, conformément à la théorie des faits de double pertinence, lorsqu'un demandeur allègue l'existence d'un contrat de bail, la compétence de l'autorité saisie doit donc être admise sur la seule base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sauf en cas d'abus de droit du demandeur.
16. En droit des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu tel ou tel accord est soumise au principe de

la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 123 III 35 c. 2b; pour une critique doctrinale, cf. Müller, in: *Berner Kommentar Obligationenrecht, Art. 1-18 OR, Allgemeine Bestimmungen mit allgemeiner Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht, Berne 2018, Art. 18 OR N 768 ss*).

17. Le juge doit d'abord rechercher ce que les parties ont effectivement voulu et compris, à savoir la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective; accord de fait), le cas échéant empiriquement sur la base d'indices. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 132 III 268 c. 2.3.2; TF, 16.06.2017, 4A\_508/2016 c. 6.2; TF, 22.08.2017, 4A\_98/2016 c. 5.1). Si cette recherche aboutit à un résultat positif, le juge doit parvenir à la conclusion que les parties se sont comprises. Ce constat lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'il ne soit manifestement inexact (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraire.
18. Ce n'est que si la volonté réelle et commune des parties ne peut être découverte ou qu'il y a divergence entre les parties sur cette volonté que le juge doit recourir à l'interprétation normative (ou objective; accord de droit). Dans cette situation, le juge interprète la manifestation de volonté indépendamment de la volonté réelle des parties. Pour ce faire, il recourt à un critère juridique, à savoir le principe de la confiance, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (TF, 16.06.2017, 4A\_508/2016 c. 6.2). Conformément à ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est ainsi pas seule déterminante. Le principe de la confiance 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 c. 3.2).
19. Dans ce contexte, le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral diffère selon la méthode d'interprétation applicable et appliquée par l'instance précédente. Vu que la détermination de la volonté réelle des parties (interprétation subjective) relève des faits, le Tribunal fédéral ne peut revoir celle-ci que sous l'angle de l'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 105 al. 1 et 2 LTF). En revanche, la détermination de la volonté objective (interprétation objective) relève du droit, et le Tribunal peut la revoir librement (art. 106 al. 1 LTF). Dans cette dernière hypothèse, le Tribunal fédéral dispose d'un pouvoir d'examen total, de sorte qu'il peut se dispenser de renvoyer la cause à l'autorité précédente et trancher lui-même la question de droit litigieuse. Le fait que l'autorité précédente ne se soit jamais prononcée sur cette question de droit n'y change rien.

**B.C.**