

BGer 4A_130/2015 vom 2. September 2015

Bundesgericht, 2015-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_130_2015

FR: TF 4A_130/2015 du 2 septembre 2015

IT: TF 4A_130/2015 del 2 settembre 2015

Erwägungen

E. 1.1

Contrairement à ce que soutient l'intimée, le recours n'est pas interjeté contre une décision incidente de renvoi à l'autorité précédente, mais contre une décision partielle au sens de l'art. 91 LTF. En effet, dès lors que seul le ch. 2 du dispositif du premier jugement, confirmé par l'arrêt attaqué, par lequel l'action en " contestation du congé " formée par B. _____ SA, qui est en réalité une action en constatation de (sa qualité de locataire et de) ce que son bail court jusqu'au 31 décembre 2015, a été rejetée, le recours est dirigé contre une décision qui statue définitivement sur l'une des deux actions introduites (cumul d'actions subjectif) et donc met fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts au sens de l'art. 91 let. b LTF.

En tant qu'il est interjeté par B. _____ SA contre le rejet de sa propre action - en constatation (de sa qualité de locataire et) de la durée de son bail jusqu'au 31 décembre 2015 -, le recours est recevable au regard de l'art. 76 al. 1 LTF. En tant qu'il est interjeté par le consort A. _____, le recours est en revanche irrecevable. En effet, A. _____ et B. _____ SA ont agi conjointement en constatation que le congé n'a pas été notifié à la société, qui est la locataire, et qu'il est donc nul, subsidiairement en prolongation du bail en faveur des deux et plus subsidiairement encore en constatation que le bail de B. _____ SA court jusqu'au 31 décembre 2015. La cour cantonale a considéré que le titulaire du bail n'est pas B. _____ SA, mais A. _____. Elle a donc confirmé le rejet de l'action de B. _____ SA et, comme la procédure avait été limitée à la détermination de l'identité de la partie locataire, soit à la qualité pour agir, elle a admis le recours de A. _____ et renvoyé la cause à l'autorité précédente pour examen de l'action de celui-ci. Dès lors que les intérêts de B. _____ SA et de A. _____ sont divergents, ce dernier ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection, au sens de l'art. 76 al. 1 let. b LTF, à l'annulation de l'arrêt attaqué qui a rejeté l'action de B. _____ SA.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF), contre une décision rendue sur recours par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF), dans une affaire de bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile de B. _____ SA est donc recevable au regard de ces dispositions.

E. 1.2

La cour cantonale a considéré que la procédure de première instance a été limitée à la question de la détermination de l'identité de la partie locataire, soit à la qualité pour agir. En appel, B. _____ SA a conclu à ce qu'il soit dit et constaté qu'" elle a la légitimation active ". La cour cantonale a confirmé le prononcé de première instance rejetant son action. Devant le Tribunal fédéral, B. _____ SA conclut à ce qu'il soit dit et constaté que " le

titulaire du contrat de bail litigieux est B. _____ SA ". Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne s'agit pas là d'un chef de conclusions nouveau - qui serait irrecevable (art. 99 al. 2 LTF) -, en dépit des termes différents utilisés: en effet, matériellement, la recourante conclut toujours à ce qu'elle soit reconnue locataire et à ce que l'exception de défaut de qualité pour agir soulevée par la défenderesse soit rejetée. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours.

E. 2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (art. 105 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

E. 3

La recourante B. _____ SA soutient qu'elle est la locataire de la parcelle avec hangar appartenant à la bailleresse intimée. Il s'impose d'examiner tout d'abord si cette société anonyme est devenue titulaire du bail, conclu en 1992 par A. _____, par succession universelle en vertu de la LFus.

E. 3.1

Depuis l'entrée en vigueur le 1er juillet 2004 de la loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003 (LFus; RS 221.301), la cession du patrimoine d'une entreprise individuelle inscrite au registre du commerce n'est plus soumise à l' art. 181 CO , mais aux art. 69 ss LFus (cf. art. 181 al. 4 CO).

En vertu de l' art. 69 al. 1 LFus , l'entreprise individuelle peut transférer tout ou partie de son patrimoine avec actifs et passifs à un autre sujet de droit privé. Ce transfert nécessite un contrat de transfert (art. 70 s. LFus) et une inscription de ce transfert de patrimoine au registre du commerce (art. 73 al. 1 LFus). Conformément aux art. 138 et 139 ORC , l'entité juridique transférante doit joindre à sa réquisition d'inscription du transfert de patrimoine au registre du commerce, en particulier, le contrat de transfert (art. 138 let. a ORC) et la date de celui-ci doit être inscrite sous la rubrique de l'entité juridique transférante (art. 139 let. b ORC).

Les effets du transfert de patrimoine se produisent dès l'inscription de celui-ci au registre du commerce (art. 73 al. 2 1 ère phr. LFus), consistent en une succession universelle partielle (Amstutz/Mabillard, in Commentaire romand, Code des obligations II, 2008, nos 411 ss ad Intro. LFus) et portent sur tous les actifs et passifs désignés dans l'inventaire accompagnant le contrat de transfert (art. 71 al. 1 let. b LFus). La question de savoir si le transfert peut englober des contrats passés avec des tiers, sans qu'une approbation de leur part ne soit nécessaire (cf. sur ce point, par exemple, Amstutz/Mabillard, op. cit., nos 239 ss ad Intro. LFus), n'a pas à être examinée en l'espèce, le recours étant infondé pour le motif qui suit.

E. 3.2

Il ressort des constatations de fait qu'aucun acte relevant de la LFus n'a été établi. La société demanderesse n'a pas allégué, ni produit un contrat de transfert au sens de l' art. 70 LFus , ni l'inventaire précisant les objets du patrimoine, actifs et passifs, qui sont transférés. Le seul

extrait du registre du commerce produit n'est d'ailleurs pas celui de l'entité transférante (art. 139 ORC), mais celui de la société reprenante, qui, sous la rubrique " apport en nature et reprise de biens ", indique que les actifs et passifs liés à l'exploitation de l'entreprise individuelle " Entreprise A. _____ " selon contrat du 24 juin 2004 et bilan au 31 décembre 2003, sont apportés et repris et qu'en contrepartie 100 actions de 1'000 fr. sont remises à l'apporteur et le solde à son compte créditeur.

La publication officielle de cet apport et de cette reprise de biens ne prouve donc pas un transfert de patrimoine au sens des art. 69 ss LFus , pas plus que ne le fait l'utilisation par la société de la parcelle objet du bail, qui serait nécessaire à son activité.

C'est donc sans violer l' art. 8 CC que la cour cantonale a mis l'échec de la preuve d'un transfert de patrimoine à la charge de la société demanderesse, qui en supportait le fardeau.

En tant que la recourante invoque la violation de l' art. 22 LFus , à l'appui de laquelle elle cite pêle-mêle les art. 1 al. 1, 2 let. a, 69 al. 1, 70 al. 1 s. et 73 al. 2 LFus, son grief est manifestement infondé. En effet, si la société anonyme s'était vu transférer partiellement le patrimoine de l'entreprise individuelle, dans la mesure où elle a repris l'activité dans le domaine de la maçonnerie et des travaux du bâtiment, l'entreprise individuelle conservant celle dans le domaine de la promotion immobilière - ce qui, comme on vient de le voir, n'a pas été établi -, il ne pourrait s'agir d'une fusion de sociétés au sens du chapitre 2 (art. 3 ss), dont fait partie l' art. 22 LFus .

E. 4

Le contrat de bail n'ayant pas passé à la société anonyme par succession universelle selon la LFus, il faut examiner encore s'il est possible d'admettre un transfert du bail conventionnel en faveur de celle-ci, conformément à l' art. 263 CO .

E. 4.1

Aux termes de l' art. 263 CO , le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1); le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2); si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3); le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4 1ère phr.). Ces règles sont absolument impératives (arrêt 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1; David Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, no 10 ad art. 263 CO).

Le transfert du bail commercial est un accord tripartite: le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant à l'effet d'opérer un changement de locataire; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial (art. 263 al. 3 CO); il reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail (arrêt 4A_75/2015 ibidem). Cette substitution modifie fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1; 125 III 226 consid. 2b p. 228).

Le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (ATF 125 III 226 consid. 2b p. 228; arrêts 4A_87/2013 du 22 janvier 2014 consid. 2.1 publié in SJ 2014 I p. 384; 4A_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3).

Le bailleur doit ensuite consentir au transfert; son consentement est une condition suspensive du transfert (ATF 125 III 226 consid. 2b p. 228; 4A_352/2012 précité consid. 3.3). Il convient dès lors d'interpréter le silence du bailleur (consécutif à la demande du locataire sortant) comme un refus (cf. art. 6 al. 1 CO ; arrêt 4A_87/2013 déjà cité consid. 2.1). Selon la jurisprudence, le fait que le bailleur ait accepté des versements par le débit d'un compte n'appartenant pas au locataire ou dont celui-ci n'est pas le seul titulaire n'emporte pas consentement par actes concluants; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement, ce dernier pouvant en charger un tiers, notamment par contrat (ATF 125 III 226 consid. 2c).

Pour des raisons de preuve, l' art. 263 al. 1 CO exige que ce consentement soit donné en la forme écrite. Il ne faut pas confondre l'exigence du consentement et l'exigence de la forme écrite. Il ne peut y avoir abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite que si le consentement a été donné, oralement ou par actes concluants (art. 2 al. 2 CC ; ATF 125 III 226 consid. 2b p. 228); dès lors que l' art. 263 al. 1 CO prescrit explicitement l'exigence de la forme écrite pour l'octroi du consentement, l'existence d'un abus de droit ne doit être admise qu'avec retenue (4A_352/2012 précité consid. 3.3).

Concrètement, il faut donc examiner tout d'abord si le locataire a demandé au bailleur de consentir au transfert du bail, puis, dans l'affirmative, si le bailleur y a consenti oralement ou par actes concluants, et enfin seulement, dans l'affirmative, si le bailleur commet un abus de droit en se prévalant de l'absence de forme écrite.

E. 4.2

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'il n'y a jamais eu de consentement écrit de la part du bailleur.

La cour cantonale a considéré qu'il n'est pas établi que le locataire ait présenté au bailleur une demande de transfert du bail et qu'il n'est pas établi non plus que le bailleur aurait donné son consentement oralement ou par actes concluants: ni le fait que la société anonyme ait payé le loyer, ni le fait que la bailleuse connaissait l'existence de la société anonyme ne suffisent pour admettre un consentement au transfert du bail par actes concluants. Enfin, la cour cantonale a relevé que la société anonyme a même cédé deux créances pour des travaux effectués sur un bien immobilier de la bailleuse à A. _____ pour qu'il puisse les opposer en compensation avec ses dettes de loyer.

La recourante ne s'en prend pas à la constatation selon laquelle le locataire n'a pas présenté au bailleur une requête de transfert du bail, alors même qu'elle admet qu'une telle requête doit être présentée. On ne voit pas en quoi il pourrait y avoir abus de droit de la part du bailleur à invoquer l'absence d'une telle requête. L'action de la société doit donc déjà être rejetée pour ce motif.

En ce qui concerne le prétendu consentement par actes concluants, la recourante se limite à proposer l'appréciation (juridique) inverse à celle de la cour cantonale. Elle fait valoir que la bailleuse et son mari sont liés à A. _____ depuis 20 ans, que la société B. _____ SA a été créée par celui-ci, qu'elle a été inscrite au registre du commerce et publiée en 2004, que la société B. _____ SA a procédé au paiement des loyers par des chèques bancaires où son nom figurait, que la bailleuse et son mari ont utilisé les services de B. _____ SA pour la réalisation de travaux et que, depuis plus de 10 ans, les relations contractuelles passent par B. _____ SA, dont A. _____ n'est que le représentant. Ce faisant, elle ne se prévaut d'aucun acte de la bailleuse, d'aucun courrier que celle-ci lui aurait adressé

directement et dont on pourrait déduire qu'elle l'aurait acceptée comme étant désormais sa locataire. Même s'il faut concéder à la recourante que l'entreprise individuelle n'a plus eu d'activité que dans le domaine de la promotion immobilière et donc n'a plus utilisé elle-même la parcelle objet du bail, il n'y a pas eu pour autant un transfert du bail à la société anonyme. En effet, même si la bailleresse avait connaissance du fait que la société anonyme utilisait la parcelle et a reçu les paiements de loyers effectués par elle, le silence gardé par la bailleresse ne saurait valoir consentement tacite au transfert du bail (cf. supra consid. 4.1).

Aucun consentement au transfert du bail n'étant prouvé, la question de l'abus de droit à se prévaloir de la forme écrite ne se pose pas. Dans son argumentation, la recourante confond d'ailleurs régulièrement ces deux questions.

E. 5

Comme aucun consentement tacite, par actes concluants, au transfert du bail n'a été établi (art. 263 CO), il ne peut pas non plus y avoir conclusion tacite d'un bail, comme le soutient la recourante. En effet, s'il est établi que la bailleresse n'a pas accepté de prendre la société anonyme comme locataire - ensuite d'un transfert demandé par le locataire -, elle n'a logiquement pas non plus voulu conclure un nouveau contrat de bail avec cette société.

La recourante ne saurait donc valablement reprocher à la cour cantonale de n'avoir pas motivé spécialement le rejet de son argumentation portant sur le bail tacite, dès lors que celle-ci revient à présenter, formellement sous un autre titre, la (même) question de l'acceptation tacite du transfert du bail que celle-ci a tranchée. Les griefs de violation de l' art. 29 al. 2 Cst. et de l' art. 1 al. 2 CO sont ainsi infondés.

E. 6

Il s'ensuit que le recours de A. _____ doit être déclaré irrecevable et que le recours de B. _____ SA doit être rejeté.

Les recourants ayant procédé conjointement, les frais de la procédure seront mis solidairement à leur charge (art. 66 al. 1 LTF) et ils seront condamnés solidairement à verser à l'intimée une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.