

# BGer 4A 542/2014 vom 17. Februar 2015

Bundesgericht, 2015-02-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_542\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_542_2014)

FR: TF 4A 542/2014 du 17 février 2015

IT: TF 4A 542/2014 del 17 febbraio 2015

## Regeste

obligation de reprise d'un commerce et art. 261 al. 1 CO | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1.1

Interjeté par les défendeurs qui ont succombé dans leurs conclusions ( art. 76 LTF ) tendant au rejet de l'action en paiement de la demanderesse ( art. 72 al. 1 LTF ) et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue sur appel par un tribunal cantonal supérieur ( art. 75 LTF ) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint aussi bien le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), si l'on suit la thèse de la demanderesse, que celui de 30'000 fr. requis dans les autres cas ( art. 74 al. 1 let. b LTF ), si l'on suit celle des défendeurs, le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions. Conformément à l' art. 93 al. 3 LTF , les recourants s'en prennent aussi à l'arrêt incident du 18 juin 2012, lequel influe sur le contenu de l'arrêt final du 16 juillet 2014 puisqu'il a tranché définitivement en instance cantonale la question de l'application de l' art. 261 al. 1 CO et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers uniquement pour qu'il calcule la valeur du mobilier, du matériel et de la part immatérielle du fonds de commerce. Dès lors que, dans leur appel du 10 juin 2013 contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 3 mai 2013, les recourants ont remis en cause les points nouvellement tranchés sur renvoi par ledit tribunal, le présent recours interjeté contre l'arrêt 16 juillet 2014 a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF; pour le cas où seuls les points tranchés dans l'arrêt incident sont remis en cause, cf. l'arrêt 5A\_413/2013 du 30 août 2013 consid. 3.3.2). C'est le lieu de relever que, dans la mesure où la Cour de justice a rediscuté dans son arrêt du 16 juillet 2014 les points qu'elle avait définitivement tranchés dans son arrêt du 18 juin 2012, elle a violé le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi attaché à ce dernier arrêt. En effet, en vertu de ce principe, non seulement le tribunal de première instance auquel la cause est renvoyée est lié par ce qui a été tranché par l'autorité de recours (sur appel ou sur recours), mais celle-ci est aussi liée par son arrêt de renvoi et ne saurait donc réexaminer les questions qu'elle avait définitivement tranchées dans celui-ci ( ATF 140 III 466 consid. 4.2.1; sur l'autorité de l'arrêt de renvoi d'un arrêt du Tribunal fédéral, cf. ATF 135 III 334 consid. 2 et les arrêts cités; arrêt 5A\_585/2013 du 27 novembre 2013 consid. 2). Les considérants sur ces points contenus dans l'arrêt du 16 juillet 2014 n'ont donc pas à être pris en considération.

### E. 1.2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (

ATF 133 III 545 consid. 2.2).

## **E. 2**

Dans son arrêt incident du 18 juin 2012 ( art. 93 al. 3 LTF ), la Cour de justice a considéré en substance que dès l'instant où l'art. 25 des conditions particulières figurait dans le contrat de bail, l'obligation qui découlait de cet article a passé aux acquéreurs en vertu de l' art. 261 al. 1 CO . Les recourants soutiennent que l'art. 25 en question étant rattaché à la convention de remise de commerce, il ne faisait pas partie du contrat de bail et ne leur était pas opposable par le biais de l' art. 261 al. 1 CO . Quant à l'intimée, elle invoque que l'art. 25 était une convention fixant les principes et les modalités de l'indemnité qui lui est due conformément à l' art. 260a al. 3 CO et qu'il a passé aux acquéreurs en vertu de l' art. 261 al. 1 CO .

### **E. 2.1**

En vertu de l' art. 261 CO , si le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (al. 1); le nouveau propriétaire peut cependant résilier le bail, en particulier des locaux commerciaux, à certaines conditions (al. 2); si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, le bailleur précédent répond de tous les dommages ainsi causés au locataire (al. 3). Selon la jurisprudence, le transfert du bail prévu par l' art. 261 al. 1 CO a pour effet que l'acquéreur devient de par la loi partie au contrat de bail à la place du bailleur, dont il reprend pour l'avenir tous les droits et toutes les obligations découlant du bail. L'entrée de l'acquéreur dans le rapport de bail n'a cependant pas d'effet rétroactif, et le locataire ne peut pas faire valoir contre le repreneur de la chose louée toutes les prétentions qu'il avait contre l'ancien bailleur. Le précédent propriétaire continue ainsi de répondre à l'égard du locataire des obligations qui étaient les siennes et découlait du bail avant le transfert. L'entrée de l'acquéreur dans la relation contractuelle n'est pas subordonnée à la condition qu'il ait connu ou dû connaître cette dernière ( ATF 127 III 273 consid. 4c/aa et les références citées; arrêt 4C.84/2007 du 5 juillet 2007 consid. 3.2.1). Toujours selon la jurisprudence, dès lors que l' art. 261 al. 1 CO déroge au principe de la liberté contractuelle et de la relativité des conventions, il ne s'applique qu'à un véritable contrat de bail, et non à d'autres contrats conférant l'usage d'un objet. Il ne s'applique ni au contrat mixte, qui combine dans un seul et même contrat des obligations relevant de plusieurs contrats nommés (arrêt 4C.84/2007 précité consid. 3.2.2; sur la notion de contrat mixte, cf. ATF 131 III 528 consid. 7.1 et les arrêts cités), ni au contrat composé, qui repose sur plusieurs contrats objectivement distincts, mais dépendants entre eux au point qu'ils ne sauraient être dissociés (arrêt 4C.84/2007 précité consid. 3.3; sur la notion de contrat composé, cf. ATF 131 III 528 consid. 7.1 et l'arrêt cité). En particulier, lorsque le propriétaire de l'immeuble et exploitant d'un café-restaurant conclut avec un repreneur une convention de remise de commerce et un contrat de bail à loyer pour l'usage des locaux commerciaux, ces deux contrats sont manifestement en lien l'un avec l'autre et constituent un contrat composé. La remise du commerce suppose en effet la conclusion d'un bail pour les locaux et le bail prévoit qu'en cas de résiliation par le propriétaire, celui-ci devra racheter le mobilier ainsi que le matériel et restituer l'indemnité de reprise de la clientèle. Bien qu'elle soit subordonnée à la condition de la résiliation du bail, cette obligation de restituer les prestations effectuées en vertu de la convention de remise de commerce relève clairement des rapports contractuels entre " acheteur " et " vendeur " du commerce, et non du rapport de bail. Il s'ensuit qu'en cas d'aliénation de l'immeuble, cette obligation ne passe pas à l'acquéreur en vertu de l' art. 261 al. 1 CO . Il ne peut rien être

déduit en sens contraire du fait que l' art. 260a al. 3 CO donne au locataire la possibilité de réclamer une indemnité pour la plus-value résultant de la rénovation ou de la modification de la chose louée acceptées par le bailleur, dès lors que cette indemnité concerne la chose louée elle-même, et non des biens mobiliers qui se trouvent à l'intérieur de celle-ci ou la valeur de la clientèle (arrêt 4C.84/2007 précité consid. 3.3).

## E. 2.2

En l'espèce, en 1987, les anciens propriétaires de l'immeuble et exploitants de la brasserie ont conclu avec la repreneuse/locataire, qui est demanderesse dans la présente procédure, un contrat de remise de commerce portant sur le matériel, les installations, l'emplacement et la clientèle au prix de 1'200'000 fr. et un contrat de bail d'une durée de 15 ans. Selon l'art. 25 des clauses particulières du bail, si le bailleur résilie le bail, il s'engage à reprendre le commerce au prix de l'inventaire estimatif du mobilier et du matériel qui sera effectué, augmenté de la valeur du goodwill, le prix devant être déterminé par experts en cas de désaccord. L'obligation découlant de cet art. 25 a pour objet la restitution des prestations effectuées en vertu du contrat de remise de commerce: elle impose aux précédents exploitants de reprendre le mobilier et le matériel à une valeur à déterminer par inventaire, plus la valeur du goodwill. Même si elle est formellement insérée dans le contrat de bail et suppose la résiliation du bail par les bailleurs, cette obligation de reprise est matériellement une obligation du contrat de remise de commerce; sa nature n'est pas modifiée parce que les parties l'ont insérée formellement plutôt dans le contrat de bail que dans le contrat de remise de commerce. L' art. 261 al. 1 CO ne s'y applique donc pas. Les circonstances de la présente espèce sont, contrairement à ce que croient la Cour de justice et la demanderesse, identiques à celles de la cause qui a fait l'objet de l'arrêt 4C.84/2007 déjà cité. Dans celle-ci en effet, le précédent propriétaire et exploitant avait bien passé avec le repreneur/locataire un contrat composé et l'art. 5 des dispositions complémentaires pour établissements publics, signées par les parties, avait en substance le même contenu que l'art. 25 dans la présente affaire. Ce n'est pas parce que le bail ne se référait pas à l'art. 5 des dispositions complémentaires pour établissements publics que le Tribunal fédéral a jugé dans cette cause que l'obligation de reprise ne passait pas à l'acquéreur de l'immeuble, mais parce que, matériellement, une telle clause de restitution des prestations effectuées en vertu du contrat de remise de commerce ne relève pas du rapport de bail, mais du rapport entre " acheteur " et " vendeur " du commerce. Le fait que les acquéreurs ne pouvaient ignorer l'existence de cette obligation de reprise au moment de l'acquisition est sans pertinence du point de vue de l' art. 261 al. 1 CO ; cette obligation demeure celle de l'ancien propriétaire. C'est également à tort que la demanderesse croit que l'art. 25 serait une convention écrite réservée par l' art. 260a al. 3 CO , qui passerait à l'acquéreur en vertu de l' art. 261 al.1 CO . Comme le Tribunal fédéral l'a déjà précisé dans l'arrêt 4C.84/2007 (consid. 3.3.4 in fine), l' art. 260a al. 3 CO donne au locataire la possibilité de réclamer une indemnité pour la plus-value résultant de la rénovation ou de la modification de la chose louée elle-même, mais non pour les biens mobiliers qui se trouvent dans celle-ci ou pour la reprise de la clientèle. C'est donc en vain que la demanderesse invoque que l' art. 260a al. 3 CO est de droit dispositif, permettant aux parties de prévoir une indemnité plus élevée, et qu'elle soutient qu'elle n'aurait pas conclu le bail sans cette garantie. La créance qui découle pour elle de l'art. 25 des dispositions particulières doit être invoquée contre l'ancien propriétaire/exploitant de la brasserie avec lequel elle a conclu le contrat de remise de commerce en 1987. Le grief de violation de l' art. 261 CO soulevé par les recourants est ainsi bien fondé.

### **E. 3**

A titre subsidiaire, la Cour de justice considère que les nouveaux propriétaires commettent un abus de droit ( art. 2 al. 2 CC ) lorsqu'ils invoquent que l'obligation de reprise découlant de l'art. 25 des dispositions particulières ne leur est pas opposable: ils ont repris la gestion du pub quinze jours à peine après la restitution des locaux, après quelques travaux de nettoyage et de réparation; ils n'ont pas exigé que la locataire débarrasse les locaux du mobilier et du matériel; ils ont eu connaissance de cet article. Les recourants contestent tout abus de droit: d'une part, ils avaient pour objectif de transformer l'immeuble et l'établissement et ont déposé une demande de permis de construire à cette fin; d'autre part, ils n'ont tiré aucun profit de l'exploitation du pub durant le temps de réaliser les transformations prévues, l'établissement n'étant plus exploitable en l'état. L'intimée soutient qu'en profitant de l'usage du mobilier et de la clientèle, les nouveaux propriétaires abusent de leur droit. Comme on l'a vu, l'obligation de reprise de l'art. 25 des dispositions particulières n'a pas passé aux acquéreurs de l'immeuble en vertu de l' art. 261 CO . Cela ne signifie toutefois pas que cette obligation aurait disparu: elle subsiste en effet contre les anciens propriétaires de l'immeuble, aux conditions prévues par le contrat qui les lie. Le simple fait, pour les nouveaux propriétaires, d'utiliser le mobilier d'hôtel se trouvant dans l'immeuble acheté n'emporte pas reprise de cette dette des anciens propriétaires, que précisément l' art. 261 CO a exclue, ni ne crée de relation contractuelle entre les nouveaux propriétaires et la locataire/repreneuse. On ne saurait ainsi retenir que les recourants abuseraient de leur droit en niant toute relation contractuelle. En l'état, comme on ignore si la demanderesse va faire valoir sa prétention en reprise contre les anciens propriétaires, que l'on ne sait pas si le mobilier et le matériel ont été vendus avec l'immeuble (ce que l' art. 644 al. 1 CC présume; cf. aussi l' art. 805 al. 2 CC ) et que, de surcroît, la demanderesse n'a pas pris de conclusions contre les défendeurs fondées sur les art. 938-940 CC , il n'y a pas lieu d'examiner la question d'une restitution du mobilier et du matériel fondée sur ces dispositions, voire d'une indemnisation qui lui serait due en raison de la destruction de ses biens.

### **E. 4**

Il s'ensuit que le recours doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que l'action de la demanderesse est rejetée, faute de qualité pour défendre des recourants. Les frais judiciaires doivent être mis à la charge de l'intimée qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Les recourants ayant procédé sans être représentés par un avocat, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

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