

BGer 4A 55/2008 vom 26. März 2008

Bundesgericht, 2008-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_55_2008

FR: TF 4A 55/2008 du 26 mars 2008

IT: TF 4A 55/2008 del 26 marzo 2008

Regeste

évacuation de locaux commerciaux | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Selon la jurisprudence relative à l' art. 42 al. 1 LTF , le mémoire de recours doit comporter des conclusions portant sur le sort de l'action et la partie recourante n'est en principe pas recevable à réclamer seulement l'annulation de la décision attaquée. Ce procédé-ci n'est admis que dans l'hypothèse où le Tribunal fédéral, en cas de succès du recours, ne pourrait de toute manière pas rendre un jugement final et devrait, au contraire, renvoyer la cause à la juridiction cantonale pour complètement de l'état de fait et nouvelle décision selon l' art. 107 al. 2 LTF (ATF 133 III 489 consid. 3; voir aussi ATF 95 II 433 consid. 1 p. 436; 132 III 186 consid. 1.2 p. 188). A première vue, les conclusions de la défenderesse ne satisfont pas aux exigences légales. La motivation du recours permet toutefois de reconnaître sans équivoque que, sur la compétence de la juridiction civile ordinaire, la demande introduite le 25 octobre 2006 doit être déclarée irrecevable, et que subsidiairement, sur le droit litigieux, l'action tendant à l'évacuation des locaux doit être rejetée. Le mémoire est donc conforme à l' art. 42 al. 1 LTF . Pour le surplus, le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La compétence du Tribunal de première instance n'a pas été reconnue par une décision incidente à attaquer séparément (cf. art. 92 LTF). Calculée d'après la valeur présumable de l'intérêt de la demanderesse à récupérer l'usage des locaux commerciaux en cause, la valeur litigieuse excède le minimum légal de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 2 et 74 al. 1 let. b LTF). Le recours est formé par une partie qui a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), le recours en matière civile est en principe recevable. Le recours peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254) et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; même arrêt, consid. 1.4.2). En règle générale, il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF).

E. 2

Aux termes de l'art. 56M de la loi genevoise sur l'organisation judiciaire (OJ gen.), le Tribunal des baux et loyers est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de

bail à loyer ou au contrat de bail à ferme non agricole d'après les titres VIII et VIIIbis du code des obligations, portant sur une chose immobilière, ainsi que sur les litiges relevant de la loi cantonale du 18 avril 1975 protégeant les garanties fournies par les locataires. Invoquant l' art. 9 Cst. , la défenderesse reproche à la Cour de justice d'avoir appliqué arbitrairement cette disposition de droit cantonal. Une décision est arbitraire, donc contraire à l' art. 9 Cst. , lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17; 131 I 467 consid. 3.1 p. 473/474; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9). La Cour de justice retient que la demanderesse exerce une action fondée sur l' art. 641 CC , prévoyant que le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit, ou repousser toute usurpation, et que cette action ressortit au Tribunal de première instance. Cela n'est pas contesté. La Cour retient encore que l'objection de la défenderesse tendant au rejet de l'action, tirée du contrat de bail à loyer censément transféré par Z. _____ SA, soulève une question préjudicielle que l'autorité compétente à titre principal, soit le Tribunal de première instance, peut résoudre alors même que cette question ressortit en principe au Tribunal des baux et loyers. A l'appui du grief d'arbitraire, la défenderesse se réfère surtout à une opinion doctrinale selon laquelle le juge ordinaire, saisi d'une action fondée sur l' art. 641 CC , doit décliner sa compétence en faveur de la juridiction des baux et loyers lorsque la partie résistante à l'action invoque un contrat de bail à loyer (Gwendoline Egger Rochat, Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble, thèse, Lausanne 2000, ch. 915 p. 360). La défenderesse se réfère aussi à un arrêt du Tribunal fédéral pour souligner que là où les cantons ont institué des autorités paritaires et spécialisées dans le contentieux des baux et loyers, les règles de compétence à raison de la matière doivent être strictement observées (arrêt 4P.155/2005 du 21 septembre 2005, consid. 3.5). Ces éléments sont dignes de considération mais l'approche adoptée par la Cour de justice correspond néanmoins à une manière classique, en droit suisse, d'appliquer les règles de compétence à raison de la matière (ATF 124 III 134 p. 142 in fine; voir aussi l' art. 31 LTF); cette approche ne saurait donc être tenue pour contraire à un principe juridique clair et indiscuté. Cela conduit au rejet du moyen tiré de l' art. 9 Cst.

E. 3

Devant le Tribunal de première instance, la défenderesse a allégué que lors d'un entretien entre un représentant de Z. _____ SA et A. _____, qui était un collaborateur de B. _____ SA, ce dernier a déclaré qu'il « ne s'opposerait pas » au transfert de bail alors envisagé. Devant la Cour de justice, la défenderesse alléguait qu'aux dires de A. _____, « ni la régie ni la société propriétaire ne s'opposaient au transfert ». Cet entretien précédait, censément, les démarches de Z. _____ SA comprenant la demande d'autorisation adressée à la demanderesse. En instance fédérale, la défenderesse se plaint de n'avoir pas pu prouver les déclarations de A. _____ par l'audition de ce dernier ou d'autres personnes en qualité de témoins; son droit d'être entendue est prétendument violé. Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. confère à toute personne le droit de s'expliquer avant qu'une

décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, d'offrir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 127 I 54 consid. 2b p. 56; 126 I 97 consid. 2b p. 102). Cette garantie inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité. Par ailleurs, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 428; 125 I 417 consid. 7b p. 430). Aux termes de l' art. 263 al. 1 CO , le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Si la forme écrite n'est pas observée pour ce consentement, celui-ci n'est pas valable et le transfert du bail ne s'accomplit donc pas. Cependant, si le consentement du bailleur se déduit d'actes concluants de ce dernier, soit des actes dont l'accomplissement implique une certaine volonté relative à la relation des parties (François Dessemontet, Commentaire romand, ch. 35 ad art. 1 CO ; Eugen Bucher, Commentaire bâlois, 4e éd., ch. 17 et 18 ad art. 1 CO), il peut y avoir abus de droit à invoquer l'inobservation de la forme écrite (ATF 125 III 225 consid. 2b p. 228). La défenderesse voulait prouver que Z. _____ SA avait reçu, verbalement, la promesse que le consentement écrit nécessaire selon l' art. 263 al. 1 CO lui serait accordé; selon sa version des faits, cette promesse a précédé la sollicitation adressée à la demanderesse le 12 mai 2006. Or, même avérée, cette promesse verbale ne suppléerait pas le consentement écrit auquel la demanderesse s'est ensuite refusée. Cette promesse verbale n'aurait non plus rien à voir avec d'hypothétiques actes de la demanderesse propres à dénoter sa volonté d'accepter, par la suite, un transfert du bail. Au regard de cette situation, les précédents juges pouvaient considérer que les témoignages offerts au sujet de la promesse verbale ne seraient pas utiles à la cause, le fait à prouver se trouvant dépourvu de pertinence. Cela conduit au rejet du moyen tiré de l' art. 29 al. 2 Cst.

E. 4

Selon l' art. 263 al. 2 CO , le bailleur ne peut refuser que pour de justes motifs le consentement qui lui est demandé en vue d'un transfert du bail. En cas de refus injustifié de ce consentement, le locataire peut agir en justice contre le bailleur afin de faire reconnaître son droit de transférer le contrat au candidat qu'il a proposé (ATF 125 III 225 consid. 2b in fine p. 229; Roger Weber, Commentaire bâlois, 4e éd., ch. 3a ad art. 263 CO). A première vue, faute d'être partie au contrat, le candidat à la reprise n'a pas qualité pour entreprendre lui-même cette action; il n'a dès lors pas non plus qualité pour l'exercer par voie d'exception, le cas échéant, s'il occupe déjà les locaux et qu'une action en évacuation lui est intentée. La défenderesse argue donc vainement que la demanderesse devait répondre favorablement à la demande faite le 12 mai 2006 par Z. _____ SA. La Cour de justice constate d'ailleurs, à supposer que la qualité pour agir doive être admise, que la défenderesse n'a fourni aucun document propre à accréditer sa solvabilité, tel qu'une attestation de l'office des poursuites, ni à l'appui de la démarche de Z. _____ SA, ni, plus tard, dans le procès entrepris contre elle; la Cour retient que dans cette situation, le refus du consentement prévu par l' art. 263 al. 1 CO est justifié. La défenderesse conteste vainement cette appréciation en invoquant divers faits qui ne sont pas constatés dans la décision attaquée. Pour le surplus, le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve une décision de dernière instance cantonale relative à l'appréciation de justes motifs (ATF 133 III 257 consid. 3.2 p. 272; 132 III 758 consid. 3.3

in fine p. 762). Or, le bailleur peut légitimement refuser son consentement lorsque le candidat à la reprise du bail est insolvable (Weber, op. cit., ch. 5 ad art. 263 CO); il peut donc aussi légitimement réclamer des renseignements à ce sujet et refuser son consentement s'il ne les obtient pas. Ainsi, le jugement de la Cour échappe à toute critique.

E. 5

Aux termes de l' art. 2 al. 2 CC , l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Invoquant cette disposition, la défenderesse soutient que l'autre partie exige abusivement l'évacuation des locaux. Selon son exposé, elle verse régulièrement à la demanderesse des sommes correspondant au loyer; elle peut « justifier d'une excellente santé financière, ses activités commerciales étant plus que prospères », et elle n'a modifié ni l'état ni la destination de l'emplacement qu'elle occupe. Or, ces circonstances ne sont pas constatées et, de toute manière, elles ne sont pas non plus pertinentes. En effet, réclamer l'évacuation des locaux ne saurait être abusif, de la part de leur propriétaire, lorsque celui-ci peut se prévaloir d'un juste motif pour ne pas accepter l'occupant à titre de locataire.

E. 6

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui entraîne son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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