

BGer 4C.262/2005 vom 22. November 2005

Bundesgericht, 2005-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.262_2005

FR: TF 4C.262/2005 du 22 novembre 2005

IT: TF 4C.262/2005 del 22 novembre 2005

Erwägungen

E. 1.1

Le juge de l'expulsion s'est prononcé sur la validité du congé à la suite de l'attraction de compétence prévue à l'art. 274g al. 1 let. a CO. De par le droit fédéral, cette décision est revêtue de l'autorité de la chose jugée (ATF 122 III 92 consid. 2c p. 95 et les arrêts cités). L'arrêt attaqué est par conséquent final au sens de l'art. 48 al. 1 OJ (ATF 119 II 241 consid. 5a p. 246).

E. 1.2

Pour le surplus, interjeté par la partie condamnée à évacuer les locaux loués et dirigé contre une décision rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) dans une cause dont la valeur litigieuse dépasse manifestement le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 2.1

Selon la défenderesse, le congé notifié le 10 août 2004 est nul, car il n'émane pas des bailleurs A. _____ et B. _____. Contrairement à ce que la cour cantonale a admis, l'avenant du 29 janvier 1998 n'établirait nullement que la demanderesse a «mis à disposition de la [défenderesse] les locaux en cause»; il résulterait de ce document uniquement le changement de locataire, et non de bailleur.

E. 2.2

La cour cantonale a constaté que la demanderesse est devenue propriétaire des locaux loués à une date indéterminée, postérieure à la conclusion du bail du 22 janvier 1997 mais antérieure à l'avenant du 29 janvier 1998. En cas de transfert de propriété résultant d'une vente, d'un échange, d'une donation, de l'apport à une société ou dans le cas de l'octroi d'un droit réel limité équivalant à un changement de propriété (Lachat, Le bail à loyer, p. 435), le bail passe à l'acquéreur, avec tous les droits et obligations qui lui sont attachés (art. 261 al. 1 CO). En l'espèce, aucun élément de l'arrêt attaqué ne permet d'admettre que la demanderesse ne serait pas devenue propriétaire des locaux en cause à la suite d'un tel transfert de propriété. C'est donc bien en qualité de bailleuse qu'elle a signé l'avenant du 29 janvier 1998; la demanderesse a donné ainsi son consentement écrit au transfert du bail commercial entre C. _____ et la défenderesse, qui est devenue locataire (art. 263 al. 1 CO). Il convient d'observer au passage que, même si elle n'est pas une personne morale (Meier-Hayoz/Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 9e éd., p. 314, n. 18), la demanderesse, organisée sous forme de société en nom collectif, peut être partie au contrat de bail et actionner en justice, conformément à l'art. 562 CO.

Il s'ensuit que la cour cantonale a admis à bon droit que les parties au procès étaient liées par un contrat de bail. Manifestement dilatoire, le recours ne peut être que rejeté.

E. 3

Vu le sort réservé au recours, les frais judiciaires seront mis à la charge de la défenderesse (art. 156 al. 1 OJ). Celle-ci n'aura pas à verser de dépens à la demanderesse, qui s'est abstenue de répondre au recours (cf. art. 159 al. 2 OJ).

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