

BGer 4C.274/2006 vom 13. Dezember 2006

Bundesgericht, 2006-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.274_2006

FR: TF 4C.274/2006 du 13 décembre 2006

IT: TF 4C.274/2006 del 13 dicembre 2006

Regeste

contrat de bail à loyer; prolongation du bail | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les immeubles donnés à bail ont été acquis par un tiers - la société X. _____ SA - avant que la Chambre d'appel n'ait rendu l'arrêt attaqué. La cour cantonale n'a pas tenu compte de pareille circonstance, bien que celle-ci ait été portée à sa connaissance en temps utile par le conseil de l'acquéresse. Lorsque le transfert de propriété intervient en cours de procédure judiciaire, l'acquéreur entre dans le procès à la place du vendeur, en vertu de l' art. 261 al. 1 CO , pour autant que le procès pendant ait trait à un état de fait qui continue à influencer sur le rapport de bail même après le changement de partie, ce qui est le cas d'une procédure, telle la présente, ayant pour objet l'existence du bail et, subsidiairement, la prolongation de celui-ci (Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 23 ad art. 261-261a CO ; David Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 3 ad art. 261 CO). Il ressort d'ailleurs d'un jugement du Tribunal des baux et loyers produit par la recourante, lequel se réfère lui-même à un arrêt de la Cour de justice, que, sur le plan procédural, les juridictions genevoises considèrent la vente de la chose louée comme un cas de substitution d'office d'une partie au litige, imposée par le droit fédéral. Dans ces conditions, le présent arrêt sera rendu à l'égard de X. _____ SA. L'intimée ne s'oppose pas, au demeurant, à ce qu'il en aille ainsi, qui désigne elle-même cette société comme recourante dans sa réponse.

E. 2.1

Interjeté par le successeur ex lege de la partie ayant succombé dans ses conclusions tendant à faire constater l'inexistence d'un contrat de bail la liant à la défenderesse, le recours est recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ en liaison avec l' art. 34 al. 1 let. b OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 2.2

Selon la jurisprudence, la valeur litigieuse de la contestation portant sur la prolongation du bail correspond au loyer et aux frais accessoires dus pour la durée de la prolongation demandée; lorsque le preneur a déjà bénéficié d'une prolongation de fait, cette valeur se détermine d'après le solde de la prolongation réclamée, c'est-à-dire en fonction de la durée résiduelle de la prolongation requise à compter du prononcé de l'autorité cantonale de dernière instance (ATF 113 II 406 consid. 1 et l'arrêt cité). Devant la Chambre d'appel, autorité genevoise de dernière instance, la défenderesse a conclu à la confirmation du jugement du Tribunal des baux et loyers, lequel lui avait accordé une première prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2007. La Chambre d'appel a statué le 12 juin 2006. Le reliquat de la prolongation de bail sollicitée est ainsi légèrement supérieur à une année en l'espèce. A

considérer le montant du loyer annuel (22'000 fr.), la valeur litigieuse minimale de 8'000 fr., requise par l' art. 46 OJ , est donc atteinte.

E. 2.3

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas de dénoncer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2 e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). L'appréciation des preuves échappe également à l'examen de la juridiction fédérale de réforme (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3). Le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties, qui ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b OJ), mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc in fine).

E. 3.1

L' art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323; 129 III 18 consid. 2.6 p. 24). On déduit également de l' art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 126 III 315 consid. 4a). En particulier, le juge enfreint cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 p. 601 s.; 114 II 289 consid. 2a p. 291). En revanche, l' art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25; 127 III 248 consid. 3a, 519 consid. 2a p. 522). Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 25; 127 III 520 consid. 2a p. 522), ni la preuve par indices (ATF 114 II 289 consid. 2a p. 291). Au demeurant, lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi à satisfaction de droit ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l' art. 8 CC devient sans objet. Il s'agit alors d'une question d'appréciation des preuves, qui ne peut être soumise au Tribunal fédéral que par la voie du recours de droit public pour arbitraire (cf. ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 122 III 219 consid. 3c p. 223).

E. 3.2

En l'espèce, sous le couvert de l' art. 8 CC , la recourante cherche à remettre en cause l'appréciation des preuves à laquelle la cour cantonale s'est livrée pour conclure à l'existence du contrat de bail litigieux. Il en va ainsi de toutes les longues explications fournies par l'intéressée en vue de démontrer le caractère non probant des pièces comptables sur lesquelles la Chambre d'appel a fait fond pour arriver indirectement à cette conclusion en constatant l'existence d'une importante créance de la locataire à l'égard de la bailleuse et le paiement des loyers par compensation de la dette relative à ceux-ci avec ladite créance. Quoi qu'en dise la recourante, les juges d'appel n'ont pas tiré pareille conclusion des simples allégations de la défenderesse, mais ils ont procédé à l'appréciation des preuves figurant dans leur dossier pour y aboutir. Une telle démarche, qui échappe à l'examen de la juridiction fédérale de réforme, rend sans objet le moyen pris de la violation de l' art. 8 CC . Relève de la pure conjecture l'argument, avancé dans ce contexte par la recourante, selon lequel "tout porte à croire que le montage réalisé par V._____ SA et l'intimée visait à favoriser ses actionnaires, lesquels étaient identiques, en cas de faillite de la société immobilière et ce au détriment des créanciers de celle-ci". En tout état de cause, on ne voit pas comment rattacher cet argument à la disposition citée.

E. 4

La recourante prétend, en second lieu, que la Chambre d'appel a transgressé l' art. 274d al. 3 CO pour n'avoir pas demandé des explications à la défenderesse, lorsque celle-ci avait produit ses comptes révisés avec sa réponse à l'appel.

E. 4.1

L' art. 274d al. 3 CO prescrit au juge d'établir d'office les faits et aux parties de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Il pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime d'office absolue et ne libère pas les deux parties de leur devoir de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 3.2).

E. 4.2

La Fondation, bien qu'elle ait reçu les pièces comptables annexées à la réponse à l'appel, n'a formulé aucune réquisition en rapport avec ces pièces avant ou lors de la séance de plaidoiries du 6 mars 2006. La cour cantonale n'était pas tenue de suppléer d'office à l'inaction de l'appelante. Elle avait d'autant moins de raison de le faire qu'elle était d'avis que lesdites pièces suffisaient à établir l'existence du contrat de bail litigieux, ce qu'elle pouvait faire sans tomber dans l'arbitraire, comme on l'a démontré par ailleurs. De plus, la Cour de céans a indiqué, dans son arrêt sur le recours de droit public (consid. 3.2.1, dern. §), que la conclusion à laquelle la cour cantonale a abouti pouvait déjà être tirée d'autres éléments de preuve que ceux à propos desquels la recourante se plaint, à tort, de la violation de l' art. 274d al. 3 CO .

E. 5

L'adjudicataire qui acquiert un immeuble à la suite d'une double mise à prix dans une procédure d'exécution forcée peut résilier, à titre extraordinaire, un bail de longue durée pour le plus prochain terme légal. Toutefois, même dans ce cas, le bail peut être prolongé aux conditions de l' art. 272 ss CO . (ATF 128 III 82). A juste titre, la recourante ne conteste pas ce principe. Elle fait valoir, cependant, que les conditions d'une prolongation de bail n'étaient pas réunies en l'espèce.

E. 5.1

Selon l' art. 272 al. 1 CO , le locataire peut demander la prolongation d'un bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prescrit à l'autorité compétente de procéder à la pesée des intérêts du bailleur et du locataire en fonction d'un certain nombre de circonstances qu'il énumère de manière non exhaustive. Le juge gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b; plus récemment arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.1) ou, à tout le moins, tend à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour celui-ci (ATF 116 II 446 consid. 3b; plus récemment arrêt 4C.269/2004 du 4 octobre 2004, consid. 4.1).

E. 5.2.1

Appliquant ces principes, la Chambre d'appel a retenu, s'agissant de la Fondation, d'une part, qu'elle n'avait pas démontré le besoin qu'elle aurait eu de récupérer rapidement la chose louée et, d'autre part, qu'elle ne pouvait s'en prendre qu'à elle-même si elle n'avait pas reçu de loyer de la défenderesse. En ce qui concerne la situation de cette dernière, les juges cantonaux ont tenu compte de la durée exceptionnellement longue du bail (près de 50 ans), du fait que la locataire avait intégralement transformé, sinon construit, les bâtiments loués pour les adapter à ses besoins et, enfin, de l'impossibilité de trouver, à U._____, des locaux susceptibles d'accueillir ses activités qui nécessitent une machinerie lourde dont le déplacement s'avérerait coûteux pour une société qui n'est pas dans une situation financière florissante. Dans ces circonstances, la cour cantonale a jugé fondée la décision du Tribunal des baux et loyers d'accorder à la défenderesse une première prolongation de bail de 3 ans.

E. 5.2.2

Le résultat de cette pesée des intérêts antagonistes reste sans aucun doute dans les limites du large pouvoir d'appréciation dont le juge du fait jouit en ce domaine (cf. ATF 125 III 226 consid. 4b et les références). Pour en contester le bien-fondé, la recourante s'en prend, tout d'abord, de manière irrecevable, à une constatation de fait lorsqu'elle soutient que la Fondation devait pouvoir récupérer rapidement les locaux francs de tout bail pour les revendre aux meilleures conditions du marché. Force est d'ailleurs de constater que la présence dans ces locaux de la défenderesse n'a pas empêché la Fondation de vendre les immeubles en cause à un tiers, à savoir la recourante, et que cette dernière n'explique pas en quoi consisterait le besoin urgent qu'elle pourrait avoir d'utiliser elle-même les locaux litigieux. La recourante admet que le congé n'a pas été donné en raison de la demeure de la locataire. Aussi la prolongation du bail n'était-elle pas exclue du seul fait que celle-ci ne payait pas le loyer (cf. art. 272a al. 1 let. a CO). La nouvelle bailleresse ne l'avait d'ailleurs pas invitée à le faire et la cour cantonale relève la présence, au dossier, de pièces établissant que la locataire aurait offert de payer des montants conséquents en contrepartie de son occupation des lieux. Il reste, de toute façon, à la bailleresse la possibilité de procéder selon l' art. 257d CO au cas où la défenderesse ne payerait pas son loyer actuel ou futur, voire d'éventuels arriérés de loyer. C'est enfin à l'appréciation des preuves que s'en prend derechef la recourante, sous couvert d'une prétendue violation de l' art. 8 CC , lorsqu'elle reproche aux juges précédents d'avoir forgé leur conviction, quant à la situation actuelle de la défenderesse, sur la simple affirmation de celle-ci. En effet, la cour cantonale s'est fondée, à cet égard, sur les déclarations faites par le dénommé B._____, administrateur de la défenderesse, devant le Tribunal des baux et loyers. Elle a donc procédé à l'appréciation

d'un moyen de preuve. Ce n'est pas le lieu d'examiner les conclusions qu'elle a tirées de cette appréciation (art. 55 al. 1 let . c OJ).

E. 6

Cela étant, le recours soumis à l'examen de la Cour de céans ne peut qu'être rejeté dans la mesure où il est recevable. Son auteur, à savoir X. _____ SA, devra dès lors payer l'émolument judiciaire et verser des dépens à l'intimée (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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