

BGer 4P.194/2006 vom 13. Dezember 2006

Bundesgericht, 2006-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.194_2006

FR: TF 4P.194/2006 du 13 décembre 2006

IT: TF 4P.194/2006 del 13 dicembre 2006

Regeste

art. 9 Cst.; appréciation arbitraire des preuves; droit d'être entendu | Procédure civile

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

Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ). L'arrêt entrepris, rendu en dernière instance cantonale, est une décision finale qui ne peut être soumise au Tribunal fédéral par aucun autre moyen de droit dans la mesure où la recourante se plaint de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel; en conséquence, la règle de la subsidiarité absolue du recours de droit public (art. 84 al. 2 OJ) n'a pas été méconnue in casu. En revanche, si la recourante soulevait une question relevant de l'application du droit fédéral, le grief correspondant ne serait pas recevable, car il aurait pu faire l'objet du recours en réforme déposé parallèlement (art. 43 al. 1 OJ). La recourante est touchée personnellement par la décision attaquée, qui confirme le jugement de première instance donnant tort à la partie à laquelle elle a succédé ex lege. Elle a donc un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de ses droits constitutionnels; dès lors, sa qualité pour recourir doit être admise (art. 88 OJ). Exercé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ en liaison avec l' art. 34 al. 1 let. b OJ) et dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le recours est en principe recevable.

E. 3

Le recourant se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits.

E. 3.1

Selon la jurisprudence fédérale, l'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. En outre, pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 132 III 209 consid. 2.1 et les arrêts cités), ce qu'il appartient au recourant de démontrer (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 124 I 247 consid. 5 p. 250). S'agissant de l'appréciation des preuves et des constatations de fait, il convient de rappeler que le juge dispose d'un large pouvoir. L'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision attaquée, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 127 I 38 consid. 2a). Il appartient au recourant d'établir la réalisation de ces conditions en tentant de démontrer, par une argumentation précise, que la décision incriminée est insoutenable (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 129 I 185 consid. 1.6; 122 I 70 consid. 1c p. 73). Il ne suffit pas que la partie recourante invoque seulement quelques moyens de preuve dont elle souhaiterait qu'ils aient une portée différente de celle retenue dans l'arrêt attaqué. Le recours de droit public n'étant pas un appel, il n'appartient pas au Tribunal fédéral de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale (cf. ATF 128 I 295 consid. 7a), de sorte que la partie recourante ne peut discuter librement les faits et le droit en présentant sa propre version des événements (cf. ATF 129 III 727 consid. 5.2.2 in fine).

E. 3.2.1

Pour conclure à l'existence du contrat de bail litigieux, la Chambre d'appel, se référant aux pièces comptables produites devant elle et dûment contrôlées selon les règles applicables en la matière, a constaté que l'intimée (i.e. la locataire) disposait d'une importante créance à l'encontre de la V. _____ SA (i.e. la bailleuse) et qu'elle payait régulièrement des loyers, depuis 1996 au moins, à raison de 22'000 fr. par an, par voie de compensation avec ladite créance, celle-ci ayant diminué, d'année en année, dans une proportion qui tenait manifestement compte aussi bien du loyer convenu que des frais d'entretien assumés par la locataire. Sans doute les juges d'appel ont-ils relevé le caractère insolite de cette manière de procéder, mais il l'ont expliqué par la proximité ayant dû exister entre l'actionnariat des deux sociétés, tout en soulignant que rien ne permettait d'affirmer que les ayants droit économiques de celles-ci auraient entendu porter atteinte à des tiers, ce faisant. Selon la recourante, il est fort probable que la signature du contrat de bail, en 1957, n'était qu'un montage entre deux sociétés ayant les mêmes actionnaires. Cette affirmation péremptoire, qui ne repose sur aucun élément de preuve, ne saurait constituer un grief en bonne et due forme (art. 90 al. 1 let b OJ). Aussi n'y a-t-il pas lieu de la prendre en considération. En mettant en évidence l'évolution des postes "créance", "loyer" et "entretien" de 1997 à 2002 dans la comptabilité de l'intimée, la recourante en déduit que la diminution de la créance ne suit pas de règle et, surtout, qu'elle ne correspond pas aux montants cumulés du prétendu

loyer et des frais d'entretien. Elle s'interroge aussi sur le fait que le poste "créance" ait continué à diminuer au cours des années 2001 et 2002, après la mise en faillite de la bailleuse, alors que la compensation de la créance en question avec les loyers n'était plus possible. En dépit de ces explications, qui revêtent d'ailleurs un caractère nettement appellatoire, on ne voit pas ce qu'il pourrait y avoir d'insoutenable à retenir, sur le vu d'une comptabilité contrôlée par qui de droit faisant apparaître un loyer annuel de 22'000 fr., que ce loyer impliquait l'existence d'un rapport de bail. Il ressort, en outre, des chiffres présentés à la page 10 de l'acte de recours que, depuis 1998, la créance de l'intimée envers V. _____ SA a été réduite, chaque année, d'un montant égal ou supérieur à ces 22'000 fr. En tirer la conclusion, comme l'a fait la cour cantonale, en l'absence d'autres explications, que cette réduction périodique de la créance de la locataire correspondait au paiement des loyers annuels et des frais d'entretien par voie de compensation était à tout le moins soutenable. Il ne faut d'ailleurs pas perdre de vue, dans ce contexte, que les parties étaient liées par un contrat de bail écrit, conclu le 7 janvier 1957, et que la recourante n'a nullement démontré quand ni comment il y aurait été mis un terme. De surcroît, la contestation, par la recourante, de l'existence d'une relation de bail n'est guère compatible avec l'avis, exprimé par la Fondation dans sa lettre du 23 octobre 2003, selon lequel l'adjudication de la chose louée, dans le cadre des enchères forcées, s'était faite "sans reprise du contrat de bail liant le précédent propriétaire" à l'intimée (cf. let. A.c ci-dessus).

E. 3.2.2

Dans un moyen pour le moins confus, la recourante stigmatise le comportement de l'intimée à qui elle reproche d'avoir tu l'existence du bail, une fois prononcée la faillite de la bailleuse, ceci afin de ne pas devoir payer un quelconque loyer. Selon elle, les juges d'appel, en ne sanctionnant pas un tel comportement, auraient violé un principe juridique indiscuté - celui de la bonne foi - et, plus généralement, tous les principes régissant le droit des contrats, rendant ainsi une décision arbitraire. Les critiques formulées sur ce point par la recourante relèvent toutes du droit fédéral, qu'elles aient trait à l'application du droit des contrats (art. 1er et 18 CO) ou à la mise en oeuvre des règles de la bonne foi (art. 2 CC). Comme telles, elles sont irrecevables dans le présent recours, étant donné son caractère subsidiaire (art. 84 al. 2 OJ).

E. 4.1

En second lieu, la recourante fait grief à la Chambre d'appel d'avoir violé son droit d'être entendue. Elle allègue, à ce propos, que l'intimée n'a produit que dans sa réponse à l'appel les pièces comptables sur lesquelles les juges cantonaux ont fait fond et qu'il n'y a pas eu de second échange d'écritures, de sorte qu'elle-même n'a pas eu l'occasion de se déterminer sur ces nouveaux éléments de preuve.

E. 4.2

Le droit d'être entendu prévu par l' art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504/505; 127 III 576 consid. 2c p. 578/579; 126 I 15 consid. 2a/aa p. 16 et les arrêts cités). Le principe de la bonne foi - qui constitue un principe général du droit également applicable au domaine de la procédure - s'oppose toutefois à ce qu'une partie qui constate un prétendu vice de procédure ne le signale pas immédiatement, à un moment où il pourrait encore être le cas échéant corrigé, mais attende l'issue de la procédure

pour l'invoquer ultérieurement si celle-ci lui a été défavorable (ATF 126 III 249 consid. 3c p. 253/254; 124 I 121 consid. 2 p. 122/123; 119 Ia 221 consid. 5a p. 228/229; 119 II 386 consid. 1a p. 388 et les arrêts cités). En l'espèce, les pièces litigieuses ont été communiquées à la Fondation avec la réponse à l'appel, datée du 6 février 2006, et les parties ont été invitées à comparaître le 6 mars 2006 devant la Chambre d'appel pour plaider.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, la Fondation a bien donné suite à cette invitation. Cependant, comme cela ressort de la page de garde du dossier cantonal, elle n'a formulé aucune requête ou objection en rapport avec la production desdites pièces. La recourante ne soutient pas, dans son recours, que la Fondation aurait soumis alors à la cour cantonale des réquisitions dont cette autorité n'aurait pas tenu compte, ni qu'elle l'aurait fait dans le laps de temps qui s'était écoulé entre la réception de la réponse à l'appel et l'audience de plaidoiries. Par conséquent, le principe de la bonne foi s'oppose à ce que le vice de procédure allégué soit invoqué dans le présent recours, alors qu'il aurait pu être corrigé en temps utile si la Fondation s'en était plainte au moment où elle l'avait constaté.

E. 5

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.