

GE_GERICHTE ACJC/131/2009 vom 20. Mai 2008

GE Cour de justice, 2008-05-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_131_2009

FR: GE_GERICHTE ACJC/131/2009 du 20 mai 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/131/2009 del 20 maggio 2008

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrit (art. 443 et 444 LPC). Le Tribunal a statué en premier ressort, s'agissant d'une procédure en constatation de l'existence d'un bail (art. 56P al. 2 LOJ). Saisie d'un appel contre un jugement rendu en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (art. 291 LPC; ACJ n° 476 du 15.04.02 A. M. SA c/ G.; BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC).

- 7/11 -

C/2013/2006

E. 2

La Cour de justice doit examiner d'office sa compétence (article 98 LPC). 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 au sens des titres VIII et VIIIbis du code des obligations portant sur une chose immobilière (art. 56M let. a LOJ). Afin de déterminer si l'action est recevable, la Cour doit examiner s'il existe un contrat de bail à loyer entre les parties à la procédure. Il est à noter que dans le cas d'espèce, la question de la recevabilité et la question au fond se confondent. Si les parties ne sont pas liées par un contrat de bail, la Cour devra se déclarer incompétente à raison de la matière et déclarer l'action irrecevable, dans le cas contraire elle devra se déclarer compétente et confirmer le jugement rendu par l'instance inférieure.

E. 3

Les associations à but idéal qui ne poursuivent pas un but économique acquièrent la personnalité dès qu'elles expriment dans leurs statuts la volonté d'être organisées corporativement (art. 52 al. 2 et 60 CC). L'association est dissoute de plein droit lorsqu'elle est insolvable (art. 77 CC). Le jugement de faillite constitue un constat d'insolvabilité (PERRIN/CHAPPUIS, *Le droit de l'association*, 3ème éd., 2008, p. 206). La dissolution n'entraîne pas immédiatement la fin de la personnalité morale; l'association entre en liquidation (PERRIN/CHAPPUIS, *op. cit.*, p. 224; PATRY, *Précis de droit suisse des sociétés*, 1976, p. 122). A défaut de disposition spéciale applicable, la procédure de liquidation d'une association est régie par les règles applicables à la société coopérative (art. 58 CC; ACJC/1510/06 du 15 décembre 2006, consid. 7.1). La société garde sa personnalité morale aussi longtemps que la liquidation n'est pas terminée mais les pouvoirs des organes sociaux sont limités aux opérations qui relèvent de la compétence des liquidateurs (PERRIN/CHAPPUIS, *op. cit.*, p. 224). La liquidation qui fait suite à une procédure

d'exécution forcée doit intervenir selon les modalités prescrites par la LP (PERRIN/CHAPPUIS, op. cit., p. 225). L'achèvement de la phase de liquidation entraîne la fin de la personnalité morale, la radiation n'ayant qu'un effet déclaratif (PERRIN/CHAPPUIS, op. cit., p. 225; PATRY, op. cit., p. 123). Le prononcé de la faillite ne met pas un terme au contrat de bail; ce n'est que si le bailleur a exigé des sûretés pour les loyers à échoir et que celles-ci ne lui ont pas été fournies dans le délai convenable qu'il a imparti, qu'il peut résilier le bail avec effet immédiat (art. 266 h. CO). En l'occurrence, le prononcé de la faillite de l'ASSOCIATION A_____ a entraîné la dissolution de plein droit de cette association, en raison de son insolvabilité (art. 77 CC). La liquidation a pris fin au plus tard le 26 avril 2005, date à laquelle la faillite, suspendue par défaut d'actif, a été clôturée.

- 8/11 -

C/2013/2006 L'ASSOCIATION A_____ n'a donc plus de personnalité juridique depuis le 26 avril 2005 au plus tard. Elle est « morte » (PATRY, op. cit., p. 123). Dès cette date, elle ne peut par conséquent plus prendre d'engagement, ni contracter de dette. Il s'en suit qu'elle ne pouvait participer à une audience le 12 août 2005 et encore moins convenir de la « remise en vigueur » d'un bail l'obligeant dès le 1er septembre 2005.

E. 4

L'art. 253 CO dispose que le bail à loyer est un contrat par lequel, le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. Le bail à loyer n'est soumis à aucune condition de forme (ATF 119 III 78 JT 1995 II 114). La manifestation de volonté peut être expresse ou tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire et accepte le paiement du loyer sans protester, le contrat est réputé conclu. Cependant, le silence opposé à l'offre d'une des parties ne vaut pas acceptation (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 184 ss). Selon l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert lui ait été proposée par le locataire (ATF 125 III 226). Le consentement écrit du bailleur est une condition de validité du transfert (THEVENOZ/ WERRO, Commentaire romand du Code des obligations, ad. art. 263). Cependant, le refus du bailleur de reconnaître le transfert, même en l'absence de son consentement écrit, peut être considéré comme abusif lorsqu'il a pris connaissance du transfert et a accepté pendant une très longue période les loyers payés par le bénéficiaire du transfert sans réagir (LACHAT, op. cit., p. 585, ch. 3.3.5)

E. 4.1

En l'espèce, le contrat conclu entre X_____ SA et l'ASSOCIATION A_____ a été valablement résilié le 22 juillet 2004 avec effet au 31 août 2004 en raison du défaut de paiement de loyer. L'association n'ayant pas libéré les locaux à l'échéance du bail, une requête en évacuation a été déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyer le 8 septembre 2004. Le 12 août 2005, X_____ SA et l'ASSOCIATION A_____ ont remis en vigueur le bail pour le 1er septembre 2005, la résiliation de bail et la requête en évacuation étant retirées, ce dont la Commission de conciliation a pris acte. Toutefois, cet accord est nul et de nul effet, l'ASSOCIATION A_____ ne disposant alors plus de la personnalité juridique. Par conséquent, le bail n'a pas pu être « remis en vigueur », l'ASSOCIATION A_____ ne pouvant plus contracter. Il en résulte que plus aucun bail ne liait X_____ SA à l'ASSOCIATION A_____ depuis le 31 août 2004. Eu outre, à

aucun moment l'ASSOCIATION A_____ n'a manifesté son intention de transférer le bail. Il ne pouvait y avoir de transfert de bail, celui-ci

- 9/11 -

C/2013/2006 supposant non seulement un bail, inexistant depuis le 31 août 2004 comme déjà mentionné, mais en outre un locataire (art. 263 CO); or, en l'occurrence le locataire a perdu la capacité de s'engager au plus tard le 26 avril 2005 et il n'a à aucun moment indiqué vouloir procéder à un transfert de bail. Bien au contraire, il ressort d'un courrier de son fondateur et responsable qu'il a toujours souhaité conserver le bail; bien que ce courrier date d'août 2005, ce qui lui enlève toute portée juridique en terme de capacité d'engagement, il n'en reste pas moins révélateur des intentions passées et présentes de son auteur. Les parties divergent sur la question de savoir si la lettre du 18 juillet 2005 de l'administrateur de l'appelante constitue un accord écrit du bailleur à un transfert de bail ou une information donnée aux intimées selon laquelle l'appelante n'était pas opposée par principe à un transfert de bail, pour autant que celui-ci soit agréé par l'ASSOCIATION A_____. Indépendamment du fait qu'F_____ informait le 2 août 2005 les intimées de ce qu'il appartenait à la régie de décider dans quelle mesure un transfert de bail pouvait avoir lieu, la question de l'accord du bailleur peut demeurer indécise, car elle est dénuée de portée. Aucun transfert de bail n'a en effet pu être opéré entre l'ASSOCIATION A_____ et les intimées, faute notamment de bail à transférer et de volonté du locataire de procéder à un tel transfert, puis faute de locataire.

E. 4.2

Depuis janvier 2005, Z_____ occupe tout ou partie des locaux; dès sa constitution, le 13 juin 2005, date de son inscription au Registre du commerce (art. 783 CO dans sa teneur antérieure à la modification du 16 décembre 2005 entrée en vigueur le 1er janvier 2008), Y_____ SARL a exploité l'établissement se trouvant dans ces locaux. Par lettre du 22 avril 2005, la régie a répondu par la négative à la requête des intimées du 29 mars 2005 tendant à la reprise du bail de l'ASSOCIATION A_____ par elles-mêmes. Les montants versés au titre de loyer ou d'indemnité pour occupation illicite ont été acceptés au nom et pour le compte de l'ASSOCIATION A_____ et la régie en charge de l'immeuble a clairement indiqué qu'elle se refusait à conclure un bail avec les intimées ainsi qu'à leur transférer le bail. Les intimées se prétendent néanmoins au bénéfice d'un bail conclu directement entre les parties le 18 juillet 2005 et invoquent notamment le fait que des loyers et indemnités pour occupations illicites ont été payés par Z_____ et/ou Y_____ SARL. Cet élément n'est toutefois pas déterminant, dès lors que le représentant du propriétaire a toujours indiqué que les paiements étaient réputés avoir été effectués par l'ASSOCIATION A_____, ce que Z_____ a d'ailleurs implicitement admis en acceptant une quittance établie au nom de

- 10/11 -

C/2013/2006 l'ASSOCIATION A_____ pour un paiement de 5'600 fr. auquel elle avait procédé. La régie, représentant autorisé du bailleur, a en outre toujours répondu par la négative aux requêtes des intimées visant à obtenir la conclusion d'un nouveau bail. Enfin, le fait que des travaux aient été réalisés dans ces locaux n'est pas déterminant, dès lors que ceux-ci visaient l'entretien du bâtiment et la préservation de sa fonctionnalité (chauffage); ils impliquent d'autant moins une relation contractuelle que le conseil de l'appelante précisait dans un courrier du 16 février 2006 que la régie vérifierait la réalité des défauts

invoqués et les corrigerait si nécessaire, sans reconnaissance aucune de l'existence d'un bail. De ce qui précède, il résulte que les parties ne sont pas et n'ont jamais été liées par un bail portant sur les locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble sis au 49, rue _____ à Genève. Z_____ ne l'ignore d'ailleurs pas, puisqu'elle a envoyé le 28 novembre 2005 un contrat de sous-location à l'ASSOCIATION A_____, attitude qu'elle a expliquée lors de son audition devant la juridiction inférieure : « la régie ne voulant pas me remettre le bail, j'ai fait une demande de sous-location ».

E. 4.3

En l'absence de relation entre les parties relevant du contrat de bail, la Cour ne peut que constater son incompétence à raison de la matière et déclarer la demande irrecevable.

E. 5

Vu l'issue de la procédure, un émolument sera mis à charge des intimés, qui se sont opposés à l'admission de l'appel et qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

E. 6

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est indéterminée (art. 51 al. 2 LTF). * * * * *

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