

## **GE\_GERICHTE ACJC/1331/2013 vom 7. Mai 2013**

GE Cour de justice, 2013-05-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1331\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1331_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1331/2013 du 7 mai 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1331/2013 del 7 maggio 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 308 al. 1 let. a, 308 al. 2 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable à la forme.

Les conclusions de première instance portent sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. en capital (soit 522'695 fr. 45; art. 91 al. 1 CPC), de sorte que la Cour connaît de la présente cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

#### **E. 1.5**

mio de francs. Par le transfert du bail, l'intimé s'est notamment engagé envers l'appelante à assumer le remplacement éventuel des installations faites par celle-ci, ainsi que leur entretien et leur renouvellement éventuel. Il a en outre indemnisé l'appelante pour ces installations, non entièrement amorties, en lui versant un montant de 9'100'000 fr. le 27 septembre 2010. Ainsi, l'installation de chauffage avait été décidée et payée par l'appelante, quand bien même les locaux appartenaient à la bailleuse, et son coût avait été ensuite mis à la charge de l'intimé, lors de la reprise du bail de l'appelante. L'intimé avait alors payé un prix à l'appelante pour cette installation et les autres travaux effectués par elle. Ce type d'accord ne relève pas des dispositions sur le bail à loyer. Il s'agit d'une convention supplémentaire à l'accord sur le transfert de bail, laquelle comprend des obligations contractuelles auxquelles les règles du contrat de vente doivent être appliquées par analogie, conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitées. En cas de défauts démontrés et imputables à sa faute, l'appelante doit ainsi répondre de sa promesse envers l'intimé, à l'égal d'un vendeur. Enfin, contrairement à l'avis de l'appelante, le fait que les parties aient inclus des clauses spécifiques à la reprise des installations faites par l'appelante dans leur contrat de transfert de bail n'exclut pas qu'elles aient conclu un contrat sui generis comprenant des aspects relevant du droit du bail et d'autres relevant de la reprise de commerce à laquelle les règles du contrat de vente s'appliquent par analogie. Les parties ont certes été liées dans un premier temps par un contrat de sous-

- 8/9 -

C/4541/2012 location - dans le cadre duquel l'intimé payait un loyer majoré à l'appelante, ce qui permettait à celle-ci d'amortir les travaux qu'elle avait effectués -, mais il n'en demeure pas moins que les parties ont ensuite, lors de la conclusion du transfert du bail, prévu des obligations contractuelles supplémentaires ne relevant plus de la location des locaux mais bien du paiement définitif des travaux pris en charge par l'appelante conformément au bail initial. Compte tenu de ce qui précède, le litige n'est pas fondé sur un contrat de bail à loyer. Le Tribunal de première instance a donc retenu avec raison que la compétence ratione materiae pour connaître de la demande en paiement formée par l'intimé revenait à la juridiction ordinaire et non pas à la juridiction des baux et loyers. L'appel est infondé, ce qui

conduit à la confirmation du jugement déferé.

## **E. 2**

La question litigieuse se rapporte à la juridiction compétente à raison de la matière pour connaître de la demande en paiement formée par l'intimé, question que la Cour examine d'office.

### **E. 2.1**

A teneur de l'art. 86 al. 1 LOJ, le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative. Le Tribunal des baux et loyers connaît en particulier des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a et c LOJ). Afin de trancher la question de la compétence de la juridiction des baux et loyers ou du Tribunal de première instance, il convient de déterminer la nature du litige opposant les parties au regard des rapports contractuels les ayant liées et sur lesquels l'intimé a fondé sa demande en paiement contre l'appelante.

- 5/9 -

C/4541/2012

#### **E. 2.1.1**

L'art. 263 CO traite du transfert du bail à un tiers par le locataire. A teneur de cette disposition, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO) et, lorsqu'il donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). En cas de transfert de bail valable, le locataire reprenant prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 5e éd. 2011, n° 6 ad art. 263 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, n° 44 ad art. 263 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 588 ch. 3.4.1). L'opération de transfert de bail ne saurait toutefois être assimilée à la simple juxtaposition d'une cession des créances et d'une reprise des dettes contractuelles (BARBEY, Le transfert du bail commercial (art. 263 CO) in SJ 1992 p. 33 ss, p. 36). Dans l'hypothèse où les locaux présentent des défauts postérieurement au transfert de bail, le reprenant ne peut agir contre le transférant en invoquant les règles sur les défauts de la chose louée (art. 259 et ss CO), dès lors que le locataire transférant a perdu toute maîtrise sur la chose louée. Seules les normes du contrat de vente concernant les défauts (art. 197 ss CO) peuvent être appliquées par analogie (BARBEY, op. cit., p. 42; GIGER, Commentaire bernois, nos 47, 84 ad art. 197 CO). Si le locataire peut se libérer du bail en présentant au bailleur un nouveau locataire solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser conformément à l'art. 264 CO, l'intérêt du transfert de bail au sens de l'art. 263 CO réside dans le fait que le locataire peut imposer au bailleur un nouveau locataire déterminé auquel il veut, en plus du bail, aussi faire reprendre une plus-value qu'il a conférée à la chose louée, par exemple sa clientèle. Un tel intérêt ou, par exemple, l'intérêt de vendre des stocks de marchandises à des conditions favorables n'existe cependant que pour les baux de locaux commerciaux. Pour les baux relatifs aux autres choses, la cession est autorisée en vertu des dispositions générales du Code des obligations (art. 164 s. CO), de sorte que la libération du locataire ne s'opère valablement que moyennant le consentement du bailleur à la reprise de dette par le

tiers cessionnaire (art. 176 CO; cf. Message du Conseil Fédéral FF 1985 I 1369 ss, p. 1424). Lorsque les parties conviennent d'un transfert de bail, elles peuvent ainsi prendre en considération la valeur des installations payées par l'ancien locataire et le profit que ces installations représentent pour le nouveau, ainsi que tous autres avantages rattachés à la cession d'un commerce ou à une opération s'en rapprochant. Un tel accord constitue un contrat sui generis qui n'est pas sans autre soumis aux règles de la vente mobilière. Le fait que les installations de l'ancien preneur sont devenues parties intégrantes de l'immeuble du bailleur est sans incidence sur la

- 6/9 -

C/4541/2012 validité du contrat, celui-ci étant un contrat mixte régi par les règles qui s'adaptent le mieux à sa nature, soit en général par celles qui se rapportent à son élément prépondérant. Plus spécifiquement, en ce qui concerne les défauts des biens transférés ou dont l'usage promis a été cédé à l'acquéreur, les règles relatives à la garantie des défauts de la chose sont celles qui s'adaptent le mieux à la nature du contrat. En effet, du point de vue économique, les installations remises équivalent à des objets vendus, même si, au regard des droits réels, elles sont devenues parties intégrantes de l'immeuble; sans doute l'usage de ces installations peut-il n'être promis que pour une durée limitée, mais, dans cette hypothèse, le prix en tient compte et il se justifie néanmoins que l'ancien preneur ait à répondre de sa promesse, selon l'objet de celle-ci, à l'égal d'un vendeur (cf. arrêt du Tribunal fédéral C.294/1986 du 10 décembre 1986 consid. 2a, publié in SJ 1987 p. 177 du 10 décembre 1986 citant notamment un arrêt du Tribunal fédéral non publié, Pache c. Jaquet, du 12 janvier 1982). Le transfert du bail devrait ainsi toujours être assorti d'une convention de remise de commerce, le législateur ayant voulu éviter les "pas de porte" - soit le prix du transfert du droit au bail sans contrepartie, lequel a été jugé nul au sens de l'art. 20 CO - pour empêcher le preneur de négocier uniquement la valeur de son bail en période de pénurie de locaux commerciaux ou de logements (arrêt de Cour de céans du 25 janvier 1991 publié in SJ 1991 p. 467). Les dispositions sur les défauts de la chose vendue ne trouvent cependant application que si le transfert de bail comprend également un transfert définitif et complet d'un bien lui-même affecté d'un défaut, en particulier d'une installation mise en place par le locataire transférant et cédée par lui à son successeur (ATF 129 III 18 consid. 2.2 et 2.3).

### **E. 2.1.2**

En l'espèce, le Tribunal de première instance a retenu que le locataire transférant et le locataire reprenant étaient liés par un contrat sui generis, qui comportait plusieurs obligations distinctes de part et d'autre, lesquelles s'articulaient autour d'une cession et d'une reprise de dettes et dépendaient de la convention conclue entre les parties. Ces obligations ne relevaient cependant pas du droit du bail, le contrat de sous-location qui liait précédemment les parties ayant pris fin, et la demande en paiement ne comportait pas de prétentions liées au contrat de sous-location, mais était fondée sur une violation ou une mauvaise exécution de la convention de transfert de bail. L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir qualifié le contrat des parties et d'avoir considéré que la mauvaise exécution qui lui était reprochée ne relevait pas du contrat de sous-location ayant lié les parties ou celui de transfert du bail.

- 7/9 -

C/4541/2012 Le premier juge a considéré qu'en sus du transfert de bail, les parties avaient passé un contrat sui generis auquel différentes règles légales pouvaient s'appliquer, en plus de celles sur le bail à loyer. Le premier reproche tombe dès lors à faux. Le litige portant sur le défaut affectant une installation de chauffage dans les locaux loués, est déterminante la question de savoir qui, de l'appelante ou du bailleur, s'est chargé de cette installation. En effet, si l'appelante a, en sus du transfert du bail, promis à l'intimé de lui transférer cette installation qu'elle avait elle-même exécutée pour un prix qu'elle avait reporté sur l'intimé dans leur convention lors du transfert de bail, et que celle-ci se révélait être affectée d'un défaut, l'intimé pourrait - conformément à l'ATF 129 III 18 et à l'arrêt du Tribunal fédéral C.294/1986 précités - invoquer la garantie des défauts du contrat de vente et ce, quand bien même l'installation, partie intégrante de l'immeuble, ne pouvait lui être transférée pour une durée illimitée. En l'occurrence, dans le cadre du contrat de bail initial, l'appelante - en sa qualité de locataire - avait accepté de prendre les locaux en l'état et de prendre à sa charge la totalité des travaux qu'elle souhaitait y effectuer. Au nombre des travaux qu'elle envisageait de faire figurait l'installation de chauffage d'un coût de plus d'un

### **E. 3**

Les frais de la présente décision, fixés à l'000 fr., seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 7, 17 et 35 RTFMC). Ils sont compensés avec l'avance de frais versée par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat.

Il n'est pas alloué de dépens à l'intimé, celui-ci n'étant pas représenté par un avocat et n'ayant pas justifié avoir exposé des frais.

### **E. 4**

Le jugement déféré constitue une décision incidente qui porte sur la compétence, laquelle peut faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral en application de l'art. 92 LTF. \*  
\* \* \* \*

- 9/9 -

C/4541/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/6537/2013 rendu le 7 mai 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4541/2012-11. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais d'appel à l'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA, les compense avec l'avance de frais du même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat. Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière. La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

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