

GE_GERICHTE ACJC/1473/2014 vom 8. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1473_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1473/2014 du 8 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1473/2014 del 8 dicembre 2014

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, celles-ci étaient de 58'409 fr., de sorte que le seuil prescrit pour l'appel est largement atteint.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Ainsi, contrairement à ce que prétend l'intimé, les griefs des appelantes portant sur la prétendue constatation inexacte des faits sont recevables et les conclusions préalables de l'intimé infondées. En tout état, les éléments que celles-ci mettent en évidence dans leur exposé des faits (appel, pp. 2 à 7) constituent des interprétations des faits et non pas, comme le soutient l'intimé, des "compléments apportés par les appelantes à l'état de fait du jugement" (réponse à l'appel, p. 3).

E. 1.5

Au vu de la nature du litige ainsi que de la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr., la Cour applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC; art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC a contrario).

E. 2

Les appelantes soutiennent que le transfert de bail est intervenu dès le 1er août 2011, alors que selon l'intimé le transfert n'a pas eu lieu.

- 12/17 -

C/27524/2012

E. 2.1.1

Selon l'art. 263 al. 1 CO, 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). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). Le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus (art. 263 al. 4 CO). Le transfert de bail se présente donc comme un contrat conclu entre le locataire initial et le locataire reprenant à l'effet d'opérer un changement de locataire. Le transfert du bail opérant une substitution de locataire, il a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur; le consentement du bailleur, qui doit être donné sous la forme écrite, est une condition suspensive du transfert. En cas de transfert de bail valable, le locataire reprenant prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1 et les références citées). La signature d'un avenant au bail, si elle est conseillée en pratique (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 585), n'est pas imposée par la loi, puisque le cessionnaire se substitue au locataire initial dans le bail cédé et il n'y a pas conclusion d'un nouveau contrat (CPra Bail- BISE et PLANAS, n. 68 ad art. 263 CO). L'art. 263 al. 3 CO est de droit absolument impératif (LACHAT, *op. cit.*, p. 591; SVIT, *Das schweizerische Mietrecht-Kommentar*, Zurich 2008, n. 6 ad art. 263 CO, p. 372; JACQUEMOUD-ROSSARI, *Le transfert du bail commercial*, 8ème séminaire Neuchâtel 1994, p. 9). Selon cette disposition, le transfert de bail est effectif le jour où le consentement du bailleur est donné (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.6.2), sauf si le transfert est autorisé à l'avance ou moyennant une condition (LACHAT, *op. cit.*, p. 588, note 150). En contrepartie de son obligation de poursuivre les relations contractuelles avec un tiers qu'il n'aura pas lui-même librement choisi, l'art. 263 CO offre au bailleur une solidarité limitée dans le temps. Cette obligation du bailleur naît dès que le transfert de bail est effectif et la durée, relative ou absolue, de la solidarité prévue à l'art. 263 al. 4 CO commence à courir dès ce jour (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.6.2 et les références citées). L'ancien locataire et le bailleur sont libérés de leurs obligations réciproques (sous réserve de la responsabilité solidaire du locataire sortant prévue à l'art. 263 al. 4 CO) dès que le consentement écrit du bailleur parvient au locataire (TERCIER/FAVRE/BUGNON, *Les contrats spéciaux*, 4ème éd. 2009, n° 2507). A l'ac-

- 13/17 -

C/27524/2012 complissement de la condition suspensive du consentement du bailleur, la cession au tiers de tous les droits découlant du bail et la reprise par le tiers de toutes les obligations de celui-ci ont lieu, entraînant la sortie du locataire et l'entrée du tiers dans les relations contractuelles. Le transfert a lieu même si tous les droits et obligations découlant de l'accord entre le locataire et le tiers ne sont pas effectivement exécutés (SVIT-Kommentar, n. 31-32 ad art. 263 CO, p. 380). Faute de consentement du bailleur, la convention passée entre le locataire et le tiers n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur. Si le bailleur ne donne pas de réponse ou refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en invoquant un refus sans justes motifs (ATF 125 III 226 consid. 2b et les références citées).

E. 2.1.2

L'acquiescement est l'acte unilatéral par lequel une partie reconnaît le bien-fondé de la prétention adverse et admet ses conclusions. Un acquiescement total est possible, mais relativement peu fréquent, car la partie prête à admettre en totalité les prétentions de son adversaire a généralement avantage à négocier une transaction dans laquelle celui-ci fasse au moins quelques concessions (TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 19 ad art. 241).

E. 2.2

En l'espèce, le locataire n'a pas immédiatement obtenu le consentement au transfert, en dépit de sa requête du 7 mars 2011, de sorte qu'il a saisi le 22 juin 2011 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une action tendant à faire constater le transfert du bail à M_____ dès le 1er août 2011. L'art. 4 de la convention de remise de commerce du 17 janvier 2011 lui imposait en effet, à l'égard du repreneur, l'obligation d'"entamer toute démarche judiciaire en vue de faire constater la validité du transfert". Lors de l'audience de conciliation du 18 octobre 2011, les appelantes ont acquiescé à la demande, en acceptant le transfert requis; elles ont en outre souscrit un engagement supplémentaire, à savoir transmettre dans les jours suivants au repreneur et au locataire le contrat de transfert de bail pour signature. Cet acquiescement total a eu les effets d'une décision entrée en force (art. 208 al. 2 CPC). Selon le texte clair du procès-verbal de conciliation du 18 octobre 2011, la transmission du nouveau contrat au locataire et au repreneur n'était pas une condition du transfert, lequel était "accepté". En tout état, vu le caractère absolument impératif de l'art. 263 al. 3 CO, les parties ne pouvaient pas soumettre la subrogation à d'autres conditions que celle du consentement du bailleur. En effet, le repreneur n'a pas à acquiescer au transfert de bail, puisque, par définition, il a conclu le transfert de bail avec le locataire sortant. La signature d'un avenant au bail n'était pas non plus nécessaire.

- 14/17 -

C/27524/2012 Ainsi, le transfert est devenu effectif le 18 octobre 2011, date à laquelle le consentement a été donné, le 1er août 2011 devant être considéré comme la date de départ (convenue entre les parties au bail initial) de la durée de la solidarité prévue à l'art. 263 al. 4 CO. Le 18 octobre 2011, M_____ a dès lors pris la place de l'intimé dans le contrat de bail, et ce, indépendamment du contenu de l'accord entre le locataire et le repreneur (résultant de la convention de remise de commerce du 17 janvier 2011, de l'avenant du 3 août 2011 ou d'autres conventions conclues oralement) et de l'exécution des droits et obligations découlant de celui-ci. Aucun manquement à leurs obligations ne peut être reproché aux appelantes à ce titre.

E. 3

L'intimé soutient qu'en ne transmettant pas le contrat de transfert de bail dans les jours suivants au locataire et au repreneur pour signature contrairement à l'engagement pris, les appelantes ont violé leurs obligations. Elles devraient ainsi, en application de l'art. 97 CO, réparer le dommage en résultant, qui correspondrait au prix que M_____ s'était engagée à lui payer pour la remise du commerce. Cette question peut demeurer ouverte, au vu des considérations qui suivent.

E. 3.1

Les parties à un contrat peuvent convenir de mettre fin globalement à leurs relations juridiques par un contrat résolutoire, qui est soumis aux règles habituelles et n'est soumis

au respect d'aucune forme, sauf disposition spéciale (arrêt du Tribunal fédéral 4C.54/2000 du 19 janvier 2001 consid. 5 c); TERCIER/ PICHONNAZ, Le droit des obligations, 5ème éd., 2012, n. 1467).

E. 3.2

En l'espèce, alors que le transfert de bail conclu entre l'intimé et M_____ était devenu effectif le 18 octobre 2011, ni le locataire sortant, ni les appelantes n'ont effectué les démarches nécessaires à son exécution, alors que la reprise du commerce par M_____ devait intervenir, selon les accords conclus entre celle-ci et le locataire sortant, le 1er février 2012. Le locataire sortant ne s'est pas manifesté auprès des appelantes jusqu'au 17 février 2012, date à laquelle il leur a reproché d'être "en demeure dans l'exécution" du contrat de transfert de bail et d'être responsables du retrait du repreneur. L'intimé n'a pas agi à l'encontre des appelantes en exécution (art. 335 ss CPC) de l'obligation de remettre au locataire et au repreneur un contrat de transfert de bail, résultant de l'acquiescement consigné dans le procès-verbal du 18 octobre 2011. Il ne les a même jamais mises en demeure d'exécuter ladite obligation, ni par écrit, ni oralement, alors même qu'il savait que ce document revêtait une importance particulière pour le repreneur. Il n'a pas mis en demeure le repreneur de prendre possession des locaux à la date convenue du 1er février 2012 et n'a pas agi à l'encontre de celui-ci en exécution du contrat de remise de commerce, en dépit du fait qu'il avait obtenu le consentement au transfert. Au contraire, le locataire est demeuré dans les locaux, a continué à payer le loyer, puis a résilié le bail.

- 15/17 -

C/27524/2012 Pour leur part, les appelantes sont intervenues pour la première fois auprès du locataire sortant le 1er mars 2012, date à laquelle elles lui ont répondu que l'accord passé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers valait transfert de bail. Elles n'ont pas transmis au repreneur et au locataire le contrat de transfert de bail, en dépit de l'engagement pris lors de l'audience du 18 octobre 2011. Par ailleurs, elles n'ont pas mis en demeure l'intimé de libérer les locaux et le repreneur d'en prendre possession. Elles ont accepté que le locataire continue à verser les loyers. Enfin, le repreneur n'a pas pris possession des locaux à la date convenue du 1er février 2012 et n'a pas demandé l'exécution de la convention de remise de commerce. Il n'a jamais mis en demeure par écrit les appelantes de lui remettre le nouveau contrat. Par ailleurs, alors qu'il avait reçu le procès-verbal de conciliation du 18 octobre 2011, qu'il avait fixé oralement à B_____ un délai au 31 décembre 2011 pour lui faire parvenir le contrat (cf. sa lettre du 29 août 2012 au conseil du locataire, confirmée lors de l'audience du Tribunal du 21 novembre 2013) et que la date de la reprise du commerce avait été reportée au 1er février 2012, il a communiqué le 23 décembre 2011 déjà au locataire sa volonté de se départir du contrat de remise de commerce. De plus, il n'a jamais communiqué par écrit directement à B_____ cette volonté. Enfin, alors que le 2 janvier 2012 celle-ci lui avait confirmé qu'il était locataire de l'arcade, il a persisté à renoncer à la reprise du commerce qui devait avoir lieu un mois plus tard et n'a pas intégré les locaux à la date convenue avec le locataire. Il résulte ainsi du comportement adopté après le 18 octobre 2011 par tous les intéressés, tel qu'il a été résumé ci-dessus, que les parties et le repreneur ont conclu par actes concluants un contrat résolutoire, emportant renonciation au transfert et rétablissement de la situation juridique antérieure. Ainsi, l'intimé, qui a repris sa place dans le contrat de bail initial, puis a résilié le bail, sans rechercher un nouveau repreneur, ne peut plus invoquer à l'encontre des appelantes une responsabilité fondée sur une inexécution de l'obligation de transmettre le

contrat de transfert de bail, devenue inopérante depuis lors. Le jugement attaqué sera donc annulé et la demande en paiement du locataire sera rejetée. Dans la mesure où la demande est infondée, il n'est pas nécessaire de déterminer si les appelantes ont toutes deux la légitimation passive, étant rappelé que cette question, de droit matériel, doit, contrairement à ce que soutient l'intimé, être examinée d'office et librement (ATF 126 III 59 consid. 1a).

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC au-

- 16/17 -

C/27524/2012 torise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 17/17 -

C/27524/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 avril 2014 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/258/2014 rendu le 12 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27524/2012-4-OOD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Et statuant à nouveau : Déboute C_____ de toutes ses conclusions. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maité VALENTE

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 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).

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