

## **GE\_GERICHTE ACJC/47/2009 vom 12. Januar 2009**

GE Cour de justice, 2009-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_47\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_47_2009)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/47/2009 du 12 janvier 2009

IT: GE\_GERICHTE ACJC/47/2009 del 12 gennaio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Conformément à l'art. 443 al.1 LPC, les jugements du Tribunal des baux et loyers peuvent, dans les limites de la loi, faire l'objet d'un appel devant la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès leur notification. En l'espèce, expédié au greffe de la Cour dans le délai prescrit et selon la forme requise, l'appel est recevable.

#### **E. 2**

Compte tenu de la valeur litigieuse, supérieure à 8'000 fr., le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56P LOJ). La Chambre d'appel revoit la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15, ad art. 291 et n. 2, ad art. 445). A cet égard, les pièces nouvelles produites par les deux parties sont donc recevables. S'agissant plus particulièrement des précisions nouvelles données par l'appelant au sujet de la nature du droit dont il a été titulaire sur la parcelle litigieuse, elles concernent l'exception soulevée par sa partie adverse selon laquelle il n'aurait pas de légitimation à agir, question que le juge doit examiner d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 et 5, ad art. 1). Par conséquent, et contrairement à ce que fait valoir l'intimée, tant les nouveaux allégués que la pièce produite en appel sont recevables.

#### **E. 3.1**

La légitimation active ou passive est l'aspect subjectif du rapport juridique invoqué en justice. Elle ne constitue pas une condition d'ordre procédural dont dépend la recevabilité de l'action. Elle concerne le fondement matériel de la demande. L'absence de légitimation active ou passive se traduit par un déboutement au fond et non par l'irrecevabilité de l'action. Seule est légitimée comme partie au procès celle qui possède personnellement un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 et 5, ad art. 1).

#### **E. 3.2**

L'art. 261 al.1 CO stipule que si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

- 5/7 -

C/28173/07 Selon l'art. 261a CO, lorsque le bailleur accorde à un tiers un droit réel limité et que cette opération équivaut à un changement de propriétaire, les dispositions sur l'aliénation de la chose louée sont applicables par analogie. Selon la jurisprudence, il convient aussi d'assimiler à une aliénation les cas du nu-propriétaire qui recouvre sa pleine

propriété suite à l'extinction de l'usufruit du précédent bailleur (ATF 113 II 121 consid.3). L'extinction de l'usufruit a pour effet que le nu-propiétaire dispose désormais du plein pouvoir de disposer de la chose, comme le serait un acquéreur de la chose. De son côté, le locataire se retrouve, sans faute de sa part, face à un tiers auquel ne le lie aucun contrat. Cette situation doit donc être traitée de manière analogue à une aliénation par le bailleur (Cahiers du bail 2/03, p. 62-63). L'acquéreur devient de par la loi partie au contrat de bail à la place du bailleur, dont il reprend pour l'avenir tous les droits et toutes les obligations découlant du bail. L'entrée de l'acquéreur dans le rapport de bail n'a cependant pas d'effet rétroactif et le locataire ne peut pas faire valoir contre le reprenneur de la chose louée toutes les prétentions qu'il avait contre l'ancien bailleur (ATF 127 III 273; arrêt du Tribunal fédéral du 5 juillet 2007, 4C.84/2007). Le précédent propriétaire continue ainsi de répondre à l'égard du locataire des obligations qui étaient les siennes et découlaient du bail avant le transfert de propriété (arrêt du Tribunal fédéral précité, consid. 3.2.1; CONOD, Action en répétition de l'indu : qualité pour défendre et prescription, in Cahiers du bail 4/05, p. 97 et ss; HIGI, Commentaire zurichois, Band V/2b, 1994, n. 26 ad art. 261-261a CO).

En particulier, la doctrine recommande d'examiner le fondement des droits du locataire. Si la prétention du locataire se fonde sur l'enrichissement illégitime du bailleur, il conviendra de diriger son action à l'encontre du bailleur effectivement enrichi. Si la prétention a un fondement contractuel, il faut distinguer selon que le devoir contractuel a pris naissance avant ou après le transfert de propriété. Font exception au principe de la non rétroactivité, l'éventualité d'une cession de créance(s) de l'ancien propriétaire au profit du nouveau propriétaire ou celle d'une reprise du bail avec un effet rétroactif expressément stipulé dans l'acte de vente (CONOD, op. cit., Cahiers du bail 4/05, p. 106-107 et réf. citées).

Sur le plan procédural, 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 par exemple d'une procédure ayant pour objet l'existence du bail et subsidiairement la prolongation de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral du 13 décembre 2006, 4P. 194/2006 consid.1; HIGI, op. cit., n. 23 ad art. 261-261a CO; LACHAT, Commentaire romand, n. 3 ad art. 261 CO).

- 6/7 -

C/28173/07

### **E. 3.3**

De jurisprudence constante, le bailleur n'est pas nécessairement propriétaire de la chose louée (Cahiers du bail 1995, p. 25). Ainsi, le bailleur peut être titulaire d'un autre droit réel, tel l'usufruit ou un droit de superficie ou d'un droit personnel (Cahiers du bail 1993 p. 58). Il suffit qu'en vertu d'un droit réel ou personnel, l'intéressé soit en mesure de donner l'objet à bail (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 70).

### **E. 4**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelant a valablement remis à bail la parcelle concernée à l'intimée. Peu importe à cet égard qu'il disposait d'un droit d'usufruit sur l'ensemble de la parcelle ou seulement sur une moitié dès lors que ses fils, copropriétaires de l'autre moitié, lui en ont laissé le libre usage, ce qui n'a pas été remis en question par l'intimée.

Les droits de l'appelant sur la parcelle se sont éteints le 27 septembre 2007 avec la radiation de l'usufruit et la récupération de la pleine propriété par ses quatre fils, laquelle a conduit dans le même temps à la vente de trois parts en faveur d'un de ses fils et de son épouse. Ces deux opérations constituent des aliénations de l'immeuble au sens de l'art. 261 CO, de sorte qu'elles ne rompent pas le bail qui pourrait être en vigueur en application de cette disposition.

Cela étant, force est de constater que le bail liant les parties a pris fin le 31 mars 2007 et la villa a été restituée le 2 avril 2007, ce qui n'est pas contesté par l'intimée. Le bail n'était donc plus en vigueur lors de la signature de l'acte de vente du 19 septembre 2007. Aucun droit tiré du contrat de bail n'a donc pu être transféré à l'un ou l'autre de ses fils ou de sa belle-fille, étant précisé que l'acte de vente ne contient aucune cession de créance en faveur des acquéreurs. La vente de la villa est donc sans portée sur la légitimation active de l'appelant, laquelle est incontestable dès lors que, pour le surplus, le fondement contractuel des prétentions émises par l'appelant n'est pas litigieux, seule l'existence d'une violation des obligations contractuelles par l'intimée et celle du dommage sont en cause.

L'appelant était ainsi légitimé à saisir le Tribunal d'une demande en paiement concernant les frais de remise en état de la parcelle remise à bail à l'intimée.

#### **E. 5**

Le jugement querellé sera donc annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux et loyers afin de statuer sur le fond, en vue de respecter le double degré de juridiction.

#### **E. 6**

L'intimée qui succombe sera condamnée au paiement d'un émolument de 300 fr. envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

#### **E. 7**

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr.

- 7/7 -

C/28173/07

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