

GE_GERICHTE ACJC/744/2025 vom 23. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_744_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/744/2025 du 23 juin 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/744/2025 del 23 giugno 2025

Erwägungen

E. 1.1

L'appel, formé dans les délais et forme légaux, contre une décision finale rendue dans une affaire patrimoniale avec une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. est recevable (art. 308 et 311 CPC).

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Le Tribunal a considéré, sur l'un des deux points encore litigieux à ce stade, que la question de savoir si l'avenant n° 5 au contrat de bail devait être qualifié de transfert de bail, de nouveau contrat de bail ou de transfert de bail suivi de la conclusion d'un nouveau contrat pouvait demeurer indécise. La volonté des appelantes d'être solidairement responsables aux côtés des nouvelles locataires de tous les droits et obligations découlant des baux jusqu'au 15 juin 2019 était clairement mentionnée dans l'avenant, ce avec quoi les autres parties étaient d'accord. Cette solidarité avait été confirmée par l'intimée dans un courrier du 18 avril 2018 qui n'avait pas suscité de réaction de la part des appelantes. La vente du fonds de commerce prévoyait également la responsabilité solidaire de celles-ci jusqu'au 15 juin 2019. Les appelantes devaient dès lors être condamnées solidairement à paiement des arriérés de loyer et indemnités pour occupation illicite jusqu'au 15 juin 2019 en 89'853 fr. 50, intérêts en sus.

Les appelantes font valoir que le bail initial avait été transféré aux nouvelles locataires dans un premier temps, puis "modifié" entre celles-ci et l'intimée qui avaient conclu un nouveau contrat à de nouvelles conditions, puisque le montant du loyer avait été diminué, les garanties financières augmentées et la durée du bail prolongée. La conclusion d'un nouveau bail excluait leur responsabilité solidaire prévue par l'art. 263 al. 4 CO. Les conditions légales pour admettre un engagement solidaire indépendant de leur part au sens de l'art. 143 al. 1 CO n'étaient par ailleurs pas réalisées, ce d'autant plus qu'elles ne connaissaient pas

- 9/15 -

C/8307/2021 bien la signification du vocabulaire juridique utilisé dans le contrat de bail qu'elles avaient signé. Elles n'avaient de plus aucun intérêt direct à accepter un tel

engagement solidaire. Deux des appelantes étant des personnes physiques, cet engagement aurait dû prendre la forme d'un cautionnement solidaire conclu en la forme authentique, laquelle n'avait pas été respectée, ce qui entraînait sa nullité. De plus, le montant total dû par la caution aurait dû être indiqué dans l'acte, ce qui n'était pas le cas. Les prétentions financières de l'intimée à leur encontre devaient dès lors être rejetées.

2.1.1 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

Si les parties se sont mises d'accord sur tous les points essentiels, le contrat est réputé conclu, alors même que des points secondaires ont été réservés (art. 2 al. 1 CO).

A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves - il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective). Le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid. 3.3; 140 III 134 consid. 3.2; 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1).

2.1.2 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. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3). 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 (al. 4).

- 10/15 -

C/8307/2021

Cette norme vise à faciliter la remise de commerce, convention, en règle générale de vente mobilière, dont dépend d'ordinaire le transfert de bail (LCHAT/BOHNET, Commentaire romand, Code des Obligations I, 2021, n. 2 ad art. 263 CO).

Lorsque le bailleur consent au transfert, le bénéficiaire est subrogé aux droits du transférant. Il prend sa place dans le contrat au jour où le bailleur donne son consentement. Pour que les sûretés au sens de l'art. 257e CO constituées par le transférant garantissent le bénéficiaire du transfert, la banque doit y consentir; d'où en pratique la constitution de nouvelles sûretés par le bénéficiaire du transfert et la libération de celles constituées par le transférant (LCHAT/BOHNET, op. cit., n. 8 ad art. 263 CO).

Avec le transfert du bail, le transférant perd ses droits vis-à-vis du bailleur, mais il reste solidairement responsable, au sens des art. 143 à 149 CO, des obligations découlant du contrat jusqu'à son échéance, mais au plus tard durant deux ans, à dater du jour où le bailleur donne son consentement. De ce chef, le transférant répond non seulement du paiement du loyer, mais de toutes les autres obligations découlant du bail : remise en état de la chose louée (art. 267 CO) ou paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux suite à une résiliation anticipée du contrat consécutive à la demeure (art. 257d al. 2 CO) du bénéficiaire du transfert (LCHAT/BOHNET, op. cit., n. 9 ad art. 263 CO).

L'article 263 CO limite la liberté contractuelle du bailleur en faveur du locataire de locaux commerciaux. Le locataire a un intérêt à imposer au bailleur un nouveau locataire déterminé dans le cas où, en plus du bail, il veut aussi faire reprendre le commerce avec une plus-value qu'il a conférée à la chose louée, par exemple, sa clientèle. Dans un tel cas, il peut imposer au bailleur, même contre sa volonté, la substitution d'un tiers déterminé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_453/2022 du 29 août 2023 consid. 4.1.3).

Étant donné que le bailleur n'est pas libre de s'opposer au transfert du contrat, l'article 263 al. 4, 2ème phr., CO prévoit en contrepartie que le locataire initial répond solidairement avec le locataire reprenant pendant une certaine durée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_453/2022 du 29 août 2023 consid. 4.1.3). Il s'agit d'une responsabilité solidaire au sens de art. 143 ss CO entre le locataire reprenant et le locataire sortant (ATF 140 III 344 consid. 5).

2.1.3 L'engagement solidaire au sens de l'art. 143 CO, duquel l'on rapprochera la reprise cumulative de dette, fait naître à charge du débiteur une obligation indépendante et principale. Le créancier peut s'en prendre à l'un ou à l'autre des débiteurs. Le reprenant devient directement et personnellement le débiteur de la dette; il s'oblige comme un débiteur et non seulement pour un débiteur. L'obligation n'est pas accessoire (bien qu'elle dépende de l'existence de la dette d'origine), mais principale. A la différence du cautionnement, la reprise

- 11/15 -

C/8307/2021 cumulative de dette n'est soumise à aucune forme (MEIER, Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 32 intro ad art. 492-512 CO).

En cas de doute quant à l'engagement voulu par les parties, il appartient au juge d'examiner si les situations juridiques qui présentent des caractéristiques semblables au cautionnement doivent lui être rattachées ou non. Lorsque les termes de l'accord laissent planer un doute, il faudra rechercher le but économique et juridique visé et comment il serait le mieux réalisé. L'on optera pour l'engagement solidaire ou la reprise cumulative de dette lorsque le débiteur reprenant a un intérêt propre et marqué, immédiat et matériel à l'exécution de l'obligation ou qu'il en retire un avantage. Si le doute devait subsister, l'on tranchera en faveur du cautionnement, que le législateur a soumis à des prescriptions plus rigoureuses pour éviter des engagements inconsidérés (MEIER, op. cit., n. 33 intro. ad art. 492-512 CO).

E. 2.2

En l'espèce, l'avenant n° 5 au bail principal a été qualifié par les parties de transfert de bail et la transaction exécutée par celles-ci correspond en tous points à cette opération, telle que prévue par l'art. 263 CO. Le contrat est clair et précis et il n'y a aucun motif de considérer

qu'il ne reflèterait pas la volonté des parties.

Ce transfert de bail était dans l'intérêt des appelantes car il leur était indispensable pour leur permettre de vendre leur fonds de commerce, ce qui est précisément le but de l'art. 263 CO, qui vise à favoriser les locataires qui, comme les appelantes, souhaiteraient remettre leur entreprise.

Le fait que le loyer ait été légèrement baissé et que les nouvelles locataires aient obtenu une option de renouvellement du contrat de bail, qu'elles n'ont d'ailleurs jamais utilisée, ne sont pas des éléments permettant de retenir que les nouvelles locataires auraient, immédiatement après le transfert du bail en leur faveur, conclu avec l'intimée un nouveau contrat de bail, avec la conséquence que les appelantes seraient libérées de leur responsabilité solidaire pour le paiement du loyer.

Comme le relève à juste titre l'intimée, le nouveau loyer est entré en vigueur le 1er juin 2017, soit avant l'entrée en vigueur du transfert du bail. Le montant du loyer n'a donc pas changé au moment du transfert.

Quant à l'augmentation du montant de la garantie de loyer, il s'agit d'une opération usuelle dans le cadre d'un accord tendant au transfert d'un bail, de sorte que cet élément ne confirme pas la thèse des appelantes.

Les appelantes n'ont d'ailleurs, au moment des faits, jamais remis en question le fait qu'elle avaient bien conclu un accord tendant à la reprise du bail du centre de soins litigieux par les nouvelles locataires au sens de l'art. 263 CO et qu'elles restaient solidairement engagées pour le paiement du loyer pendant la période

- 12/15 -

C/8307/2021 prévue par l'art. 263 al. 2 CO. L'intimée leur a notamment rappelé cette obligation en avril 2018 sans qu'elles ne la contestent.

Aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'elles n'auraient pas compris la portée de l'engagement qu'elles avaient pris au moment du transfert du bail. Leur prétendue inexpérience est contredite par le témoignage du courtier chargé de la vente de leur fonds de commerce, qui a affirmé que les appelantes géraient plusieurs commerces. Le contrat de vente du centre de soins litigieux, qui prévoyait également la responsabilité solidaire des appelantes pour le paiement du loyer, avait d'ailleurs été rédigé par le représentant de celles-ci, de sorte que l'on ne saurait considérer qu'elles n'en avaient pas compris la teneur.

La thèse que les appelantes soutiennent devant la Cour n'a au demeurant été énoncée que plusieurs années après les faits, en cours de procédure, visiblement pour les besoins de la cause.

A cela s'ajoute que l'intimée n'aurait certainement pas accepté de conclure un nouveau bail sans que les appelantes demeurent responsables du paiement du loyer aux côtés des nouvelles locataires. Une telle exigence était légitime, étant rappelé que le législateur l'a précisément prévue pour compenser le fait que le bailleur ne peut s'opposer au transfert du bail que s'il peut invoquer des justes motifs, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Il résulte de ce qui précède que les parties ont bien conclu un contrat de transfert de bail et que les appelantes sont tenues solidairement du paiement du loyer, conformément à l'art. 263 al. 4 CO et aux engagements qu'elles ont pris.

En tout état de cause, même à supposer que la transaction litigieuse ne doive pas être qualifiée de transfert de bail, comme le soutiennent les appelantes, avec la conséquence que l'art. 263 al. 4 CO ne serait pas applicable, les appelantes sont liées par la teneur de l'engagement auquel elles ont expressément souscrit.

En signant l'avenant n° 5 au bail, ainsi que le contrat de vente de leur fonds de commerce, elles se sont valablement engagées envers les nouvelles locataires et l'intimée à rester solidairement responsables du paiement du loyer pendant une période de deux ans.

Un tel engagement ne constitue pas un cautionnement mais un engagement solidaire au sens de l'art. 143 CO, qui ne nécessite pas la forme authentique pour être valable. En effet, la volonté des appelantes de s'engager solidairement comme débitrices, de manière non accessoire, mais principale, résulte clairement de la formulation des deux contrats qu'elles ont signés. Les termes de l'accord des parties ne laissent ainsi planer aucun doute sur la teneur de leur volonté.

- 13/15 -

C/8307/2021

A cela s'ajoute que, comme déjà relevé, l'opération était dans l'intérêt des appelantes, puisqu'elle leur permettait de vendre leur fonds de commerce, ce qui est un critère caractéristique de l'engagement solidaire, permettant d'exclure la qualification de cautionnement.

Le Tribunal a dès lors considéré à juste titre que les appelantes étaient tenues solidairement du paiement du loyer jusqu'au 15 juin 2019, soit une période de deux ans à compter de la signature de l'avenant n° 5.

E. 3

Le Tribunal a indiqué au consid. 8 f) de son jugement du 6 septembre 2024 que la garantie de loyer de 30'312 fr. versée par les nouvelles locataires devait être portée en déduction des montants dus. Il n'a cependant pas mentionné cette déduction dans le dispositif du jugement querellé. Suite à la requête de rectification formée par les appelantes, il a exposé, dans son jugement du 20 septembre 2024, que le dispositif du jugement du 6 septembre 2024 était correct, contrairement au considérant précité. Puisque la bailleuse n'avait pas conclu à la libération de la garantie de loyer, il n'y avait pas lieu de retenir de déduction à ce titre.

Les appelantes font valoir, à titre subsidiaire, que la garantie de loyer de 30'312 fr. versée par les nouvelles locataires et celle du même montant qu'elles auraient dû constituer, devraient être déduites du montant qu'elles ont été condamnées à payer solidairement avec les nouvelles locataires à l'intimée, de sorte qu'elles ne devraient être condamnées à payer que 29'229 fr. 50 à l'intimée.

E. 3.1

Selon l'art. 144 al. 1 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation. Les débiteurs demeurent tous obligés jusqu'à l'extinction totale de la dette (al. 2).

Celui des débiteurs solidaires dont le paiement ou la compensation éteint la dette en totalité ou en partie libère les autres jusqu'à concurrence de la portion éteinte (art. 147 al. 1 CO).

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal n'a à juste titre pas opéré les déductions réclamées par les appelantes.

La garantie de loyer de 30'312 fr. versée par les nouvelles locataires sera prise en compte au stade de la procédure d'exécution du jugement querellé. Il n'y a dès lors pas lieu d'opérer de déduction à ce titre en l'état.

Il n'y a pas non plus lieu de déduire des montants dus à l'intimée une garantie inexistante, qui n'a jamais été versée par les appelantes, en violation de leurs obligations. Contrairement à ce que celles-ci font valoir, une telle déduction ne

- 14/15 -

C/8307/2021 saurait se justifier au motif que l'intimée aurait dû s'assurer qu'elles avaient bien fourni la garantie prévue par l'avenant n° 5.

Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 15/15 -

C/8307/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 octobre 2024 par A_____, B_____ et C_____ SARL contre le jugement JTBL/868/2024 rendu le 6 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8307/2021. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Nathalie RAPP, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.

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