

GE_GERICHTE ACJC/967/2013 vom 7. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_967_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/967/2013 du 7 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/967/2013 del 7 agosto 2013

Erwägungen

E. 1.1

A teneur de l'art. 308 al. 1 CPC, l'appel est recevable, notamment contre les décisions finales de première instance.

- 7/14 -

C/23349/2011 La décision finale est celle qui met fin au procès, qu'il s'agisse d'une décision d'irrecevabilité ou d'une décision au fond (art. 236 al. 1 CPC). La décision partielle, à savoir celle qui statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause ou qui met fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 LTF), est assimilée à une décision finale (TAPPY, CPC commenté, 2011, n. 6 ad art. 236 CPC). Lorsque le tribunal limite la procédure à une question préjudicielle, comme le permet l'art. 125 lit. a CPC, la décision qui statuera sur cet objet, par exemple la prescription ou la légitimation, sera finale si elle met un terme au procès ou incidente dans le cas contraire (HALDY, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 125 CPC).

E. 1.2

En l'occurrence, les premiers juges, en accord avec les parties, ont choisi d'instruire et de trancher à titre préjudiciel, la question de la légitimation de l'appelante dont la qualité de sous-bailleresse des intimés était contestée par ces derniers. Le Tribunal n'a en revanche pas examiné si tous les intimés, ou la société seule, avaient la qualité de sous-locataires. Cette question sera laissée indécise ici. Ayant constaté l'absence de légitimation, les premiers juges ont prononcé un jugement au fond mettant un terme à la procédure. Ce jugement est dès lors susceptible d'appel, si, la cause étant pécuniaire, la valeur litigieuse atteint la somme de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.3

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui comprend la période de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 lit. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007, consid. 1).

E. 1.4

Le sous-bail litigieux prévoyait initialement un loyer annuel, sans les charges de 63'780 fr., de sorte que la valeur minimale requise de 10'000 fr. est dépassée. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.1

L'appel, écrit, motivé et signé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 130 al. 1 CPC). Le

délai d'appel est suspendu du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 lit. a CPC).

E. 2.2

En l'occurrence, l'appelante a reçu la décision du Tribunal le 1er mars 2013, de sorte que le délai d'appel, prolongé de 14 jours en raison de la fête de Pâques survenant le 31 mars 2013, venait à échéance le 15 avril 2013.

- 8/14 -

C/23349/2011 L'appel ayant été déposé au greffe de la Cour de céans le 12 avril 2013, il a été formé en temps utile. Il satisfait par ailleurs aux exigences de forme précitées, de sorte qu'il est recevable.

E. 3

Les pièces nouvelles produites par l'appelante (nos 81 à 84) l'ont été tardivement, puisqu'elles auraient pu être soumises aux premiers juges; l'appelante n'a pas allégué avoir été empêchée sans sa faute de les verser aux débats en première instance déjà (cf. art. 317 CPC).

Il s'ensuit qu'elles seront écartées du dossier, à l'exception des extraits des registres foncier (pièce n° 81) et du commerce (pièce n° 82), en raison de la foi publique attachée aux inscriptions qu'ils contiennent.

E. 4

L'appelante soutient qu'elle revêtait bien, lors de la résiliation du bail, la qualité de sous-bailleresse des locaux loués aux intimés, sous-locataires, et qu'elle était donc légitimée à résilier ce contrat.

E. 4.1

La qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des questions de droit matériel, de sorte qu'elles ressortissent au droit privé fédéral s'agissant des actions soumises à ce droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.353/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.1; ATF 130 III 417; 136 III 365 consid. 2.1). Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse. Cette question doit en particulier être examinée d'office et librement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.353/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.1). Dans le cadre d'une contestation de congé, il incombe au bailleur d'établir sa légitimation, à tout le moins lorsque le bail ne le désigne pas en tant que tel (art. 8 CC).

E. 4.2

En l'occurrence, l'appelante prétend avoir bénéficié du transfert du bail principal en vertu d'une convention de transfert conclue le 22 décembre 2008 avec une société, locataire transférante, qui n'était pas non plus la locataire initiale. Le Tribunal des baux et loyers n'a pas examiné la validité du transfert de bail et des substitutions des locataires antérieures à la convention du 22 décembre 2008. Il a laissé cette question indécise et s'est borné à constater que le transfert du bail dont l'appelante se prévalait, fondé sur la convention précitée, n'avait pas été soumis à E_____ qui n'y avait pas consenti, que ce soit par écrit ou de quelque autre façon. En outre, il était sans importance, pour la validité du transfert de bail, que les intimés, sous-locataires, l'aient accepté, le cas échéant, en s'acquittant de leurs loyers auprès

de l'appelante.

- 9/14 -

C/23349/2011 Cette dernière fait reproche au Tribunal d'avoir conféré à l'art. 263 al. 1 CO une portée allant au-delà de la seule relation bailleur-locataire découlant du bail principal pour l'étendre à la sous-location. Or, selon l'appelante, le sous-locataire ne pouvait déduire aucun droit de l'absence de consentement au transfert du bail principal. Elle fait également grief aux premiers juges d'avoir apprécié arbitrairement les faits en ne déduisant pas de la convention qu'elle avait signée en 2007 avec les intimés et du paiement par ceux-ci des factures de loyer, qu'elle leur adressait à son nom depuis janvier 2009, qu'ils avaient reconnu sa qualité de sous-bailleresse.

4.3.1 Le transfert d'un contrat est considéré comme admissible en vertu du principe de la liberté contractuelle. Il requiert cependant un accord tripartite entre le reprenant et les parties au contrat à transférer (PROBST, CR CO I n. 19 ad art. 181 CO; GUGGENHEIM, Droit suisse des contrats : les effets des contrats, 1995 p. 349; REYMOND, La cession du contrat, 1989, p. 46, 47; BARBEY, Le transfert du bail commercial, in SJ 1992 ch. 4 p. 36). Font exception les règles légales spéciales instaurées par le contrat de travail (art. 333 CO) ou le bail (art. 261 et 263 CO). 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 (art. 263 al. 2 CO).

4.3.2 Le transfert de 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, exigé par l'art. 263 al. 1 CO, suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve. Le bailleur doit ensuite consentir au transfert. Faute de consentement de sa part, la convention passée entre le locataire sortant et le tiers reprenant n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur. Le consentement du bailleur est une condition suspensive du transfert. Pour des raisons de preuve, l'art. 263 al. 1 CO exige que le consentement soit donné sous la forme écrite. Il peut y avoir abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite si le consentement a été donné par actes concluants. L'existence d'un abus de droit ne doit être admise qu'avec retenue. Cette question ne se pose pas si aucun consentement du bailleur n'a été prouvé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_352/2012 du 21 novembre 2012, consid. 3.3; 4C_45/2003 du 28 avril 2003 consid. 2.2.2; ATF 125 III 226).

- 10/14 -

C/23349/2011 4.3.3 Le silence conservé par le bailleur face à une demande de transfert du bail doit être interprété comme un refus. L'on ne peut rien déduire non plus du fait que le bailleur accepte des versements de loyer par le débit d'un compte qui n'est pas celui du locataire. Il ne s'agit pas là d'un indice de consentement au transfert; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement et ce dernier peut charger un tiers, notamment par contrat, d'effectuer les versements (ATF 125 III 226 consid. 2 c; arrêt du Tribunal fédéral 4C_352/2012 du 21 janvier 2012, consid. 3.4.2). La jurisprudence précitée observe à cet égard que la rigueur de l'art. 263 CO - qui exige un consentement écrit - est précisément conçue pour permettre de trancher lorsqu'une situation confuse s'est installée.

E. 4.4

Le cas litigieux est encore compliqué par l'existence de la sous-location. La légitimation de l'appelante, contestée ici, suppose non seulement qu'elle puisse établir la validité du transfert du bail principal en sa faveur mais encore que par l'effet de ce transfert, le sous-bail dont la locataire transférante était (par hypothèse) titulaire lui soit aussi transféré, ipso iure.

E. 4.4.1

Cette dernière conséquence semble admise par les auteurs, qui ont envisagé cette situation. Ainsi, BISE/PLANAS écrivent, après avoir relevé que la cessionnaire du bail cédé se substituait au locataire initial, reprenant tous les droits et obligations qui en découlent, que si un contrat de sous-location avait été conclu par le locataire initial, il sera repris par le bénéficiaire du transfert (BISE/PLANAS in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 68, 69; idem LACHAT, op. cit. ch. 23.3.4.1 p. 588). La situation du sous-locataire, dans le cadre d'un transfert de bail principal selon l'art. 263 CO, s'apparenterait ainsi à celle du locataire dont le bailleur change lors de la vente de la chose louée, l'acquéreur se substituant au vendeur dans le rapport de bail conformément à l'art. 261 al. 1 CO. Selon BARBEY, au contraire, en cas de sous-location antérieure au transfert des locaux commerciaux, la substitution automatique de locataire (sous-bailleur) ne saurait être valablement opposée au sous-locataire. Dans cette éventualité, l'art. 263 al. 2 CO régit uniquement le sort des rapports juridiques existant au niveau du bail principal. Le remplacement du sous-bailleur par un autre ne vaut, quant à lui, vis-à-vis du sous-locataire qu'à condition que ce dernier donne son consentement, qu'il peut refuser sans motif, en vertu du principe de la liberté contractuelle qui n'est, à son niveau, nullement restreint par l'art. 263 al. 2 CO (BARBEY, op. cit., p. 48 ch. 31).

E. 4.4.2

Cette dernière opinion est justifiée, dès lors qu'il ne peut être dérogé à l'adage *pacta sunt servanda* que s'il existe une base légale qui l'autorise, ce que démontrent les exceptions que constituent, en droit du bail, les art. 261 al. 1 et 263 CO. Dès lors, pour que le locataire reprenant - dans le cadre d'un transfert

- 11/14 -

C/23349/2011 fondé sur l'art. 263 CO - puisse se substituer au locataire sortant et sous-bailleur dans le rapport de sous-location, ipso jure et sans l'aval du sous-locataire, il aurait fallu une disposition légale qui fait défaut ici. Il est inutile d'examiner en l'espèce si le sous-locataire a donné son consentement à cette substitution, expressément ou par actes concluants, en particulier en versant les loyers de l'arcade à l'intimée pendant une longue période.

E. 4.5

En effet, la question à trancher ici, que ne résoudrait pas la réponse apportée à la problématique précitée, est celle de la légitimation de l'appelante qui ne peut prétendre être sous-bailleresse qu'à condition d'être aussi la locataire principale. Or, l'appelante ne prétend plus, devant la Cour, que le consentement écrit, voire tacite, de E_____ aurait été sollicité, puis obtenu. Elle admet donc, implicitement, que le transfert du bail principal en sa faveur ne s'est pas produit. Ce nonobstant, ce transfert, voulu par la locataire sortante et elle-même, déploierait néanmoins des effets entre elles, d'une part, et entre elles et le sous-locataire, d'autre part. Contrairement à ce qu'avance l'appelante, elle ne saurait avoir

acquis les droits et obligations de la locataire du bail principal, car l'efficacité du transfert de ce contrat dépend de la condition nécessaire que constitue le consentement du bailleur principal, consentement qui fait défaut ici. Il n'est pas question de dissocier relation interne entre le locataire transférant et le locataire reprenant de la relation "externe" impliquant le bailleur principal, la première demeurant valable alors que le transfert serait inefficace à l'égard du bailleur. Pareille thèse n'est pas compatible avec les principes applicables en matière de cession de contrats qui exigent à cet effet une convention tripartite, du moins l'accord du créancier pour les obligations reprises (art. 176 CO). De deux choses l'une : ou le transfert du bail satisfait aux exigences légales et il sera valable ou il n'y satisfait pas et il sera inexistant. La solution avancée par l'appelante aboutirait à une totale insécurité pour le sous-locataire qui serait contraint de s'acquitter de son loyer au sous-bailleur reprenant, alors que celui-ci n'aurait pas acquis de l'ayant droit (bailleur principal) la faculté d'user de la chose et, a fortiori, de la sous-louer; en outre, il serait exposé à de possibles prétentions du locataire transférant en paiement du loyer, si le transfert est litigieux. Le transfert du bail commercial entre locataires est régi par la règle spéciale de l'art. 263 CO qui requiert l'obtention du consentement écrit du bailleur. Dès lors, si le locataire transférant n'est pas au bénéfice de ce consentement, il n'a pas le droit de disposer du rapport d'obligation et n'a pas qualité pour le transmettre valablement.

- 12/14 -

C/23349/2011 Il s'agit là du principe général fondé sur l'adage "nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet"; si le cédant n'a pas le droit de disposer de la créance, la cession est nulle (PROBST, Commentaire romand, CO I 2003 n. 52 et 53 ad art. 164 CO). L'on pourrait aussi considérer que cette cession, opérée sans consentement du bailleur, serait illicite (art. 164 al. 1 CO) et donc également nulle (art. 20 CO). Dans ces conditions, le locataire reprenant n'a pu acquérir valablement le droit d'user de la chose ou de la sous-louer. A cet égard, il est effectivement sans pertinence, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal des baux et loyers, que le sous-locataire accepte le transfert du bail de sous-location. Son accord n'est évidemment pas à même de procurer au sous-bailleur une légitimation qu'il ne peut tenir que du bailleur (et du locataire transférant). Il est dès lors inutile d'entrer en matière sur le grief d'appréciation arbitraire des faits soulevés par l'appelante, puisque ceux-ci ne permettraient que de constater, s'ils étaient fondés, que la sous-locataire tenait l'appelante comme étant la bailleresse, constat sur lequel ne peut se construire la légitimation active de l'appelante. Ainsi, cette dernière n'avait pas qualité de sous-bailleresse lorsqu'elle a résilié le bail de sous-location.

E. 5.1

La résiliation ne peut cependant être donnée valablement que par le bailleur ou son représentant. Dans ce dernier cas, le rapport de représentation doit alors résulter clairement soit de la lettre d'accompagnement, soit de l'avis officiel de résiliation ou encore des circonstances (art. 32 al. 2 CO; LACHAT op.cit., ch. 25.1.3 p. 626). Si le rapport de représentation n'est pas perceptible par le destinataire au moment où il reçoit la résiliation, le congé est nul (LACHAT, ibidem et réf. citées). La résiliation est également nulle si elle n'émane pas du bailleur. Cette nullité doit être constatée d'office à n'importe quel stade de la procédure (LACHAT, op. cit., 25.1.2 p. 626 et ch. 29.2.2 et 29.2.3 p. 727; ATF 128 III 82 consid. 1 c; ATF 118 II 119 consid. 3 a; TF in SJ 1995 p. 53 consid. 5b).

E. 5.2

L'appelante ne possédait pas la qualité de bailleresse, de sorte que la résiliation de la sous-location notifiée aux intimés le 22 septembre 2011 est nulle. Il sied d'ajouter qu'aucun rapport de représentation n'était exprimé dans l'avis de résiliation ou dans la lettre d'accompagnement; les destinataires de la résiliation ne pouvaient pas inférer non plus des circonstances, au vu des multiples transferts et changements de raison sociale intervenus, que l'appelante - qui se prétendait de surcroît bailleresse - n'aurait été qu'une représentante.

E. 5.3

Le jugement entrepris doit ainsi être confirmé.

- 13/14 -

C/23349/2011

E. 6

Conformément à 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 selon l'art. 116 al. 1 CPC, les cantons peuvent prévoir des dispenses de frais plus larges que celles instaurées par le droit fédéral. *
* * * *

- 14/14 -

C/23349/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ à l'encontre du jugement JTBL/166/2013 rendu le 25 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23349/2011- 4 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Maïté 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.

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