

GE_GERICHTE C/10278/2013 vom 27. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10278_2013

FR: GE_GERICHTE C/10278/2013 du 27 février 2014

IT: GE_GERICHTE C/10278/2013 del 27 febbraio 2014

Regeste

BAIL À LOYER; CONTESTATION DU CONGÉ; LOCAL PROFESSIONNEL;
DÉCISION PARTIELLE; TRANSFERT DE BAIL; LÉGITIMATION ACTIVE ET
PASSIVE | CPC.125.a; CPC.247.2; CPC.229.3; CO.263.1

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 ; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'objet loué s'élève à 6'000 fr. En prenant en compte le délai de protection de 3 ans, le délai de résiliation de 6 mois et l'échéance au 31 décembre de chaque année, le congé pourrait être donné à nouveau, compte tenu de la fin de la procédure à la fin de l'année 2014 ou au début de l'année 2015, pour l'échéance du 31 décembre 2018. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (6'000 fr. x 4 ans = 24'000 fr.).

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 avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants produisent des pièces nouvelles dans le cadre de leur réplique du 30 mai 2014. Il s'agit d'éléments de comptabilité et de taxations datant de l'année 2004 (soit d'il y a environ 10 ans). Par ailleurs, les appelants savaient depuis, au plus tard la réponse de l'intimée en première instance du 8 octobre 2013, que la question de la titularité du bail se posait. Ils n'invoquent toutefois aucune circonstance expliquant la tardiveté avec laquelle ces pièces anciennes ont été produites. Par conséquent, lesdites pièces seront écartées, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3

3.1 L'art. 125 let. a CPC permet au tribunal de limiter le procès à des questions ou conclusions déterminées, dans l'optique de simplifier le procès. Dans une affaire récente, le Tribunal fédéral a considéré que lorsque la limitation du procès à une question déterminée était claire, les parties pouvaient de bonne foi admettre que les autres questions ne seraient jugées que dans la phase ultérieure du procès. Si le Tribunal procédait autrement, il enfreignait le droit des parties à une procédure équitable, dès l'instant où il ne s'était pas tenu aux assurances qu'il avait données quant au déroulement du procès. Le Tribunal fédéral a encore retenu que les parties avaient en outre été privées du droit de faire administrer les preuves sur les questions réservées, ce qui constituait une violation du droit d'être entendu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_267/2014 du 8 octobre 2014 consid. 4.2).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont limité la procédure à la question de la détermination de l'identité de la partie locataire, soit à la légitimation active. Seule cette question a été instruite et les plaidoiries ont été limitées à cette seule question. Contrairement à l'assurance ainsi donnée, les premiers juges ont toutefois jugé non seulement cette question, mais également celle de la recevabilité de la requête de A_____, qui soulève la question d'un éventuel formalisme excessif, et tranché la demande reconventionnelle en évacuation, y compris l'exécution directe de l'évacuation.

E. 3.3

Ce faisant, les règles d'une procédure équitable et le droit d'être entendu des parties ont été violées, de sorte que seule la question limitée, soit celle de la détermination de l'identité de la partie locataire, pourra être examinée. Les chiffres 3, 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris seront en conséquence annulés et l'affaire sera renvoyée aux premiers juges pour instruction et nouvelle décision sur les questions réservées.

E. 4

4.1 Préalablement à l'examen de la question de fond relative à la légitimation active, se pose la question de l'admission des éléments nouveaux produits en première instance, mais postérieurement à l'audience du 27 janvier 2014, lors de laquelle la clôture des débats principaux fut prononcée.

E. 4.2

S'agissant d'une affaire dans laquelle les faits sont établis d'office (art. 247 al. 2 CPC), les fait et moyens de preuve nouveau sont admis jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC, par renvoi de l'art. 219 CPC). Il faut entendre par les termes «jusqu'aux délibérations» la clôture des débats, soit la fin des plaidoiries orales ou l'échéance du délai pour le dépôt des plaidoiries écrites (Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 27 ad. art. 229 CPC).

E. 4.3

Il en découle que les pièces et moyens produits après les plaidoiries finales orales le 27 janvier 2014 ont été écartées à bon droit par les premiers juges. Il n'en sera donc pas tenu compte.

E. 5

5.1 Les appelants font valoir que le bail, certes conclu avec A_____, était par la suite passé à A_____ SA, par transfert de bail au sens de l'art. 263 CO par acte concluant, ainsi qu'en application de la LFus. 5.2.1 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; ATF 139 III 353 consid. 2.1.1). 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 (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1; 125 III 226 consid. 2b p. 228). Lorsque le bailleur n'a pas consenti par écrit au transfert de bail, mais l'a fait oralement ou tacitement par acte concluant, il peut être abusif de sa part de se prévaloir de l'absence de consentement écrit (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT, le Droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 10 ad art. 263 CO). Le seul fait que le bailleur ait accepté des versements par le débit d'un compte, dont le locataire transférant n'est pas titulaire, ne constitue pas un indice en faveur d'un consentement, dès lors que le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement, ce dernier pouvant charger un tiers d'effectuer les versements (ATF 125 III 226 consid. 2c). 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; Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 5 e éd. 2011, n. 6 ad art. 263 CO; Higi, Zürcher Kommentar, 4 e éd. 1994, n. 44 ad art. 263 CO; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 588 ch. 3.4.1). 5.2.2 En l'espèce, les appelants n'établissent ni avoir requis le transfert de bail, ni avoir obtenu une réponse écrite, de sorte qu'à priori, l'art. 263 CO ne saurait trouver application. Reste l'éventualité où le bailleur consent oralement ou par acte concluant au transfert et commet un abus de droit en se prévalant de l'absence de consentement écrit. Le dossier ne comprend aucun tel élément. Les appelants font uniquement valoir que la bailleresse connaissait l'existence d'A_____ SA et que c'est cette dernière qui a procédé au paiement des loyers. Comme on l'a vu, le seul fait qu'A_____ SA ait payé le loyer n'est pas suffisant pour

admettre un transfert de bail par acte concluant. Par ailleurs, la connaissance par la bailleuse de l'existence d'A_____ SA ne suppose pas que le bail lui soit transféré, ce d'autant plus que l'entreprise individuelle a continué une activité désormais modifiée. Le dossier ne contient ainsi aucune circonstance propre à laisser penser que le transfert de bail serait venu à chef par acte concluant ou oralement. 5.2.3 Au contraire, il apparaît que deux cessions de créance ont eu lieu, portant sur des créances dont A_____ SA était titulaire au titre de travaux effectués dans un bien immobilier de la bailleuse, créance dont on comprend qu'elle a été transférée à A_____, avant d'être compensée avec les montants de loyer dus à la bailleuse. L'objet de cette cession était ainsi précisément que la compensation intervienne au nom et pour le compte de A_____, plutôt qu'au nom et pour le compte d'A_____ SA. La Chambre des baux et loyers tient cette question pour un indice important de ce que le bail n'a pas été transféré à A_____ SA, mais que A_____ en est titulaire. 5.3.1 Les appelants font également valoir l'application de la loi sur les fusions (LFus). Cette loi règle l'adaptation des structures juridiques, notamment des sociétés de capitaux et des entreprises individuelles, par voie de fusion, scission, transformation ou transfert de patrimoine (art. 1 al. 1) en garantissant la sécurité du droit et la transparence, tout en protégeant les créanciers, les travailleurs et les personnes disposant de participations minoritaires (al. 2). Cette loi vise à réorganiser la fusion de sociétés, à introduire les processus de scission et de transfert de patrimoine, ainsi qu'à permettre des changements de forme juridique pour les sociétés du code des obligations et les personnes morales du code civil. Elle règle et simplifie la transformation d'institutions de droit public en sujet de droit privé. Le principe de la succession universelle s'applique aux opérations réglées dans la loi sur la fusion. En cas de séparation, de scission ou de transfert de patrimoine, seuls les éléments patrimoniaux énumérés dans l'inventaire sont transférés, raison pour laquelle il ne s'agit que d'une succession partielle. Si en vertu d'une succession universelle partielle, le nouveau sujet de droit se retrouve dans la même position juridique que son prédécesseur, le contrat de bail commercial passe d'emblée au sujet reprenant. L'art. 263 CO ne s'applique par conséquent pas aux opérations réglées dans la loi sur la fusion, car le transfert du contrat y a lieu d'emblée conformément à l'objectif visé par la LFus, à savoir faciliter la restructuration d'entreprise. La LFus prévoit différentes dispositions visant à protéger le créancier (Burkhalter/Martinez-Favre, op cit., n. 3 ad art. 263 CO). La LFus prévoit par ailleurs des exigences de forme qualifiée, s'agissant de fusion ou de scission, un contrat (art. 12 et 36 LFus) authentique (art. 20 et 44 LFus) publié à trois reprises dans la feuille officielle suisse du commerce (art. 25 et 45 LFus). Le transfert de patrimoine fait lui aussi l'objet d'un contrat (art. 70 LFus). 5.3.2 En l'espèce, les appelants n'ont pas établi avoir procédé à un acte relevant de la loi sur les fusions. Ils n'allèguent même pas quelle serait l'éventualité appréhendée par la loi sur les fusions qui pourrait entrer en considération. La seule éventualité envisageable serait celle du transfert de patrimoine, les autres possibilités n'apparaissant pas applicables, la fusion notamment n'étant pas possible entre une société de capital et une entreprise individuelle à teneur de l'art. 4 LFus, et les règles sur la transformation concernant uniquement les sociétés (art. 53 et 54 LFus). Or, les appelants n'ont produit aucun contrat de transfert au sens de l'art. 70 LFus. Ce contrat, s'il existe, devrait précisément comporter un inventaire désignant clairement les objets du patrimoine actifs et passifs qui sont transférés, les immeubles, papiers valeur et valeur immatérielle devant être mentionnés individuellement. A défaut de disposer d'éléments probants à ce sujet, l'on ne saurait examiner plus avant la question du transfert de la titularité du bail, de sorte que les appelants échouent à démontrer ledit transfert (art. 8 CC).

E. 5.4

Il s'en suit que le titulaire du contrat de bail est A_____, comme l'ont retenu les premiers juges. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera ainsi confirmé. Le chiffre 1 sera quant à lui annulé, pour les raisons exposées au considérant 3.3 ci-dessus.

E. 6

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 autorise 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 avril 2014 par A_____ et A_____ SA contre le jugement JTBL/195/2014 rendu le 27 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10278/2013-5-OSB. Au fond : Confirme le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Annule les chiffres 1, 3, 4 et 5 de ce jugement. Cela fait : Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il statue sur les questions qui ne faisaient pas l'objet de la limitation de la procédure au sens de l'art. 125 CPC. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Messieurs Thierry STICHER et Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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. Va leur 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.