

NE_GERICHTE CACIV.2012.49 vom 18. Dezember 2012

NE Tribunal cantonal, 2012-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2012.49

FR: NE_GERICHTE CACIV.2012.49 du 18 décembre 2012

IT: NE_GERICHTE CACIV.2012.49 del 18 dicembre 2012

Erwägungen

E. 1

SA en liquidation durant la procédure) et X

E. 3

était investisseur et propriétaire d'une partie des aménagements de la salle blanche louée; que X 2 SA était aussi « partie lésée », ayant acheté une partie des installations précitées, tandis que X 1 SA était « contractante du contrat de bail ». Sur le fond, constatant que « la seule prétendue cause de congé, le soi-disant non paiement des loyers » n'avait « pas été retenue », les demandeurs en déduisaient que leur requête en annulation aurait dû être acceptée. Ils indiquaient par ailleurs que X 1 SA était, en 2008, créancière de Y. à raison de plus de Fr. 88'500.-. Le

E. 4

Sur le fond de l'appel, et quoi que puissent penser les appelants de la logique judiciaire (voir leurs remarques sous ch. 102 de l'appel), il convient d'examiner d'abord leur qualité pour agir, qui conditionne l'examen de leurs moyens de fait et de droit. Seul le locataire est habilité à demander l'annulation d'une résiliation de bail (Higi, Commentaire zurichois, N. 31-2 ad art. 273 CO), sous réserve du cas du logement de famille (art. 273a CO) non en cause ici. Le premier juge a dénié une telle légitimation à X 3 et X 2 SA. Il l'a fait à bon droit: a) Pour tenter de fonder sa légitimation active, X 3 se prévaut de la mention de son nom sur ce qu'on appellera par simplification le « bail apparent », ainsi que sur divers autres documents. Il consacre cependant plusieurs pages de l'appel à démontrer que ce « bail apparent » était un faux (et non seulement un document jamais signé, comme l'admettait le représentant de la bailleresse à l'audience du 17 mars 2008, dont le procès-verbal a été déposé par les demandeurs le 4 octobre 2010). L'explication relative à cette pièce réside très probablement dans ce qu'écrivait l'appelant X 3 lui-même, dans un fax du 23 mars 2004 à G. de la gérance L. « [L]es locaux du 12 b sont à la disposition de X 1 SA (à l'époque vous aviez pourtant souhaité de retenir mon nom personnel afin de vous donner les assurances supplémentaires des paiements des loyers) ». Il est maintenant établi (voir les explications de Me N., du 12 novembre 2012) que seule la première page du « bail apparent » a été conservée. On reviendra plus loin sur son éventuelle portée mais, en tous les cas, le fax précité, largement postérieur au début de contrat mentionné sur le « bail apparent », démontre que X 3 n'entendait pas avoir la qualité de locataire. Il insistait encore le 7 mars 2007 pour que l'adresse du preneur (au bail dont il plaçait le départ au 5 février 2003 précisément, ce qui fournit l'indice d'un accord exprès à cette date) soit corrigée au nom de X 1 SA et il l'affirmait toujours et encore à l'audience du 17 mars 2008 susmentionnée. Il faut donc être prêt à saisir n'importe quel argument pour invoquer, dans un sens contraire à ce qu'on a toujours prétendu, un document dont on affirme par ailleurs la

fausseté. L'absence de légitimation de X 3 apparaît ainsi indiscutable. b) S'agissant de X 2 SA (à ne pas confondre avec la société T., société de droit anglais qui louait les locaux adjacents, sis rue C.12 c ; voir le dossier EX.2009.35), les appelants voient dans le procès-verbal d'audience du 8 septembre 2008 la preuve que la bailleuse connaissait son installation dans les locaux sis rue C.12 b. En réalité, il est probable que la mention figurant au procès-verbal (comme celle du procès-verbal du 17 mars 2008, telle que rappelée au chiffre 12 de la requête d'expulsion du 26 juin 2009, dossier Ex.2009.35) procède d'une confusion avec la société T., dont le dernier dossier précité démontre précisément qu'elle était locataire de l'espace sis rue C.12 c. Il est difficile de dire, dans la profusion des actes figurant au dossier et dans ses annexes, à quelle date la bailleuse a appris l'existence de X 2 SA. Dans un courrier du 15 février 2010 au juge de l'expulsion (voir la troisième liasse du dossier EX.2009.35), X 3 indique que la société T. était locataire du local sis dans le bâtiment 12 c ; X 1 SA locataire du 12 b et X 2 SA sous-locataire de X 1 SA dans les locaux 12 b. Aucune preuve n'a cependant été fournie à l'appui d'un tel sous-bail (qui, rappelons-le, exige le consentement du bailleur selon art. 262 CO), ni par document formel, ni même par preuve de versements de loyer. Dans l'appel, il n'est d'ailleurs plus fait état d'un sous-bail et les appelants admettent au contraire que, surpris par la faillite de X 1 SA, ils n'ont « malheureusement pas fait une note écrite pour le transfert formel de bail à X 2 SA ». Un tel transfert serait d'ailleurs opéré « 30 secondes, voire 30 millisecondes après » une annulation du congé. Il y a là un clair aveu – conforme d'ailleurs à la réalité du dossier – du fait qu'en l'état, X 2 SA n'a pas la qualité de locataire ni de sous-locataire de l'immeuble en cause (laquelle ne serait d'ailleurs pas suffisante pour contester la validité du congé; voir par exemple l'arrêt du TF du 03.09.2012 [4A_366/2012] , cons. 2.1). Elle n'a donc pas la légitimation requise. A cela s'ajoute qu'elle n'a pas participé à la procédure ouverte devant l'ARC, de sorte qu'elle ne serait pas recevable, quoi qu'il en soit, à se joindre ultérieurement au procès.

E. 5

X 1 SA avait incontestablement qualité de locataire de l'espace sis rue C.12b. Le premier juge a retenu ce fait, ainsi que les pouvoirs de X 3 aux fins de représenter la société en justice. En revanche, il a considéré que, vu sa faillite, elle n'avait plus – vu le but de liquidation qui lui est maintenant assigné – la capacité d'agir valablement en annulation d'une résiliation de bail. L'appelante tient pour arbitraire l'énoncé du premier juge selon lequel elle entendrait « reprendre dans les locaux loués l'exploitation de son activité industrielle et commerciale ». Ce qu'elle vise, c'est le transfert immédiat du bail à X 2 SA. En outre, fait-elle valoir, il entre parfaitement dans les buts de la liquidation de récupérer le montant de 91'872 francs de loyers indûment payés à Y. S'il est vrai que la société en liquidation garde sa personnalité (art. 739 al. 1 CO) et qu'elle peut en principe ester en justice et y être assignée (Rayroux , Commentaire romand, N. 5 ad art. 739 CO), les liquidateurs ne la représentent que « pour les actes nécessités par la liquidation » (art. 743 al. 3 CO). A la lumière de l'article 718a CO (Rayroux , op. cit., N. 12 ad art. 743 CO), cela signifie que les liquidateurs peuvent accomplir valablement tous les actes impliqués par le but de la liquidation. Certes, de manière générale, la conformité d'un acte au but social est interprétée de façon large et « il suffit que l'acte passé soit éventuellement justifié par ce but, qu'il n'y soit donc pas complètement étranger » (ATF 111 II 284 , p. 289). La jurisprudence a toutefois précisé que des circonstances particulières, telle une exposition à faillite empêchant clairement d'atteindre le but social, peuvent justifier une autre méthode d'appréciation (ATF 116 II 320 , p. 323). Indiscutablement, lorsque la société entre en

phase de liquidation, c'est le but fixé par la loi qui impose le cadre des actes qui peuvent être valablement accomplis. Comme l'admet l'appelante, la liquidation ne peut justifier une procédure en vue de continuer d'occuper à long terme des locaux loués. Une autre manière de voir ne serait concevable que s'il fallait, pendant une période limitée, conserver les locaux en vue des opérations de liquidation. Rien de tel n'est toutefois prétendu en l'espèce, dès lors que, selon les affirmations répétées des appelants, les appareils entreposés rue C.12 b à [...] sont propriété non de la société faillie, mais d'une société tierce, X 2 SA. La sauvegarde des intérêts de cette dernière, dans l'évacuation des locaux, doit sans doute pouvoir être demandée en justice, mais non dans la présente procédure, dont l'objet se limite à la validité du congé. Il ne saurait par ailleurs entrer dans le but de la liquidation de X 1 SA de favoriser les intérêts d'une société tierce, au détriment de ses propres créanciers (la charge de loyer liée à une continuation du bail est manifestement supérieure aux moyens de la société en liquidation, vu la clôture de la faillite faute d'actif). A cela s'ajoute que le transfert du bail commercial à un tiers suppose « le consentement écrit du bailleur » (art. 263 al. 1 CO) et que la « disparité océanique » entre les vues des parties, soulignée par les appelants eux-mêmes (ch. 98) et illustrée par de multiples procédures judiciaires étendues à plusieurs années, constitue à l'évidence un juste motif de refus de consentement, au sens de l'article 263 al. 2 CO. Il était donc conforme au droit de considérer, comme l'a fait le premier juge, que le liquidateur de X 1 SA ne pouvait pas valablement agir en annulation de congé, dans le cadre de l'article 743 CO. Quant à la restitution des loyers prétendument payés à tort, on se limitera à observer que la demande du 28 mai 2010 ne comportait pas de conclusion en paiement.

E. 6

C'est à titre subsidiaire, pour le cas où une instance supérieure admettrait la qualité pour agir de X 1 SA en liquidation (celle des autres appelants étant à vrai dire hors de question), que le premier juge a examiné néanmoins la demande sur le fond. Il incombe à la partie bailleresse d'établir la quotité du loyer dû et impayé (art. 8 CC) et il est effectivement assez sidérant que, dans une relation de bail commercial de plusieurs décennies, où sont en jeu des loyers supérieurs à Fr. 100'000.- par an, selon la bailleresse, celle-ci ne soit pas en mesure de produire un titre contractuel faisant apparaître clairement, sinon de manière indiscutable, le montant du loyer convenu, du moins sur les cinq dernières années précédant la commination de résiliation. Quelle(s) que soi(en)t la ou les cause(s) de cette étonnante situation, elle impose de rechercher d'autres preuves de la convention des parties et, si les appelants nient à juste titre que le "bail apparent" ait une quelconque valeur de reconnaissance de dette – ce que nul n'a prétendu d'ailleurs –, il est tout aussi faux de prétendre à l'application invariable du contrat du 12 juillet 1990, vu le temps écoulé, le changement de parties, les divers aménagements intermédiaires de la relation contractuelle allégués par les appelants eux-mêmes et le fait que, comme sous-entendu dans la communication de X 3 du 7 mars 2007, un nouveau contrat avait pris place dès 2003 ("les locaux... ont été loués dès le tout premier jour, à savoir le 5 février 2003 pour X 1 SA"). Le premier juge s'est fondé sur les paiements attestés par le tableau que les demandeurs ont eux-mêmes déposé. Il observait que le montant indiqué comme loyer, sur le "bail apparent", correspondait aux paiements régulièrement effectués de février 2003 à fin 2006, avec parfois un multiple de ce nombre ou l'ajout d'une somme ronde, ce dont il a déduit une convention entre parties. Or il est effectivement frappant qu'à deux exceptions près (le paiement du 29 avril 2004, de Fr. 9'360.-, et un autre de Fr. 2'500.- le 31 décembre 2004), tous les paiements effectués soient dans un rapport très simple avec le montant de Fr.

9'427.- (Fr. 500.- de moins ou Fr. 2'500.-, voire Fr. 5'000.- de plus, ainsi que deux fois le doublement de la somme précitée), de 2003 à mai 2005, puis exactement de ce montant de juillet 2005 à fin 2006, suite à quoi il n'y a plus eu que trois paiements (deux du chiffre rond de Fr. 5'000.-, aux allures d'acomptes, et un de Fr. 6'710.-, soit le montant du loyer réduit dès décembre 2007, selon le premier juge, ch. 11 p. 10), dans un contexte de mises en demeure et de résiliations (voir celles signifiées par la gérance D. SA les 27 septembre 2007). Une coïncidence aussi précise et durable ne peut être le fait d'une erreur ni du hasard et on constate, en particulier, que ces paiements n'ont aucun rapport avec le montant du loyer mensuel de 5'835 francs convenu en 1990, même réadapté selon le chiffre 5 du contrat de l'époque. Une telle régularité constituait un indiscutable indice de convention relative au loyer, dont la pièce vivement contestée par les appelants pouvait constituer un autre indice. Les erreurs que comporte ce document, de l'avis de l'appelante, n'établissent pas que – vu comme une ébauche interne ou comme une proposition – il ait été contrefait ni antidaté (ce qui n'aurait guère de sens, vu la force probante très limitée d'une telle pièce). L'appelante allègue que ses paiements très réguliers (par leur montant, sinon leur date) ne correspondaient pas seulement à un loyer, mais intégraient des acomptes de charges d'eau et / ou d'électricité. Celui qui fait valoir qu'un comportement n'a pas le sens qu'à première vue on doit lui prêter supporte le fardeau de la preuve d'une telle affirmation. Or non seulement l'appelante n'apporte pas une telle preuve (correspondance faisant apparaître des décomptes précis et séparés de loyers et de charges, par exemple), mais elle ne donne aucune explication claire sur le sens de ses paiements. On constate en outre qu'à réception de mises en demeure très pressantes, l'appelante, loin de protester contre les montants réclamés, promettait d'"attraper le retard des mois précédents" ou de "résoudre l'affaire à votre satisfaction" dès qu'elle aurait obtenu un acompte de clients asiatiques (on remarque notamment que le gérant G. mentionne expressément, dans ses correspondances des 28 et 31 octobre 2005, un "loyer à Fr. 9'427.-", sans que l'appelante ne réagisse à ce sujet). D'ailleurs, le fait que même lorsque des paiements se suivent de très près (par exemple les 25 et 27 avril 2006), probablement pour rattraper un retard, ils restent d'un montant de Fr. 9'427.- est un indice supplémentaire que cette somme avait été convenue. Très probablement, le montant de 9'427 francs incluait un montant assez considérable destiné à couvrir la consommation très élevée d'eau de l'entreprise. Le retard du preneur dans le paiement des frais accessoires donne toutefois lieu, lui aussi, à l'application de l'art. 257d CO et, si le locataire conteste que les frais accessoires atteignent le montant de ses acomptes, il lui incombe de le manifester et le cas échéant d'agir dans les formes et délais prévus par le contrat et la loi (en ce sens, arrêt du TF de 29.07.2008 [4A_296/2008], cons. 5.1). L'appelante n'a pas agi de la sorte. La baisse de loyer retenue par le premier juge, dès le 1^{er} décembre 2007, correspond, en ordre de grandeur, à l'indication de l'appelante selon laquelle la surconsommation d'eau (pour environ 3'500 francs par mois avait pris fin avec l'installation d'un échangeur de chaleur), de sorte que cette variation, loin d'infirmier l'existence d'une convention relative au loyer, constitue un indice supplémentaire en sa faveur. Même s'il n'est pas possible d'affirmer avec certitude et totale précision le montant du retard pris par la locataire, au moment de la commination signifiée le 14 novembre 2008, l'existence d'un retard considérable dans le paiement du loyer et des charges, par rapport à la convention des parties, n'est pas douteuse, de sorte la résiliation contestée n'était pas inefficace juridiquement. Certes, la locataire conclut – de manière irrecevable au stade de l'appel – au paiement de loyers et charges payés en trop, mais outre que le montant de 91'872 francs n'est qu'allégué, il n'a pas fait l'objet d'une déclaration de compensation avec

les loyers courus auprès du bailleur, comme la jurisprudence l'exige (arrêt de la CACIV du 14 novembre 2011, [CACIV.2011.56] , not. cons. 5)

E. 7

L'appel doit dès lors être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les appelants supporteront les frais d'appel, qu'ils ont avancés. Ils doivent également une indemnité de dépens à l'intimée, dont le montant, vu la relative brièveté mais aussi le nombre de ses interventions en appel, peut être arrêté équitablement à Fr. 2'000.-.

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