

NE_GERICHTE CC.1994.252 vom 12. Juni 1995

NE Tribunal cantonal, 1995-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1994.252

FR: NE_GERICHTE CC.1994.252 du 12 juin 1995

IT: NE_GERICHTE CC.1994.252 del 12 giugno 1995

Volltext

A. Le 29 juin 1988, D. SA société active dans le domaine de l'audiovisuel, de l'électronique et de l'informatique, en tant que preneur, a passé un bail à loyer avec M. SA, en tant que bailleur, portant sur un bâtiment industriel et commercial, situé au deuxième étage de la rue X. no 20 à

Neuchâtel, à l'usage de fabrication d'appareils électroniques et de bureaux. Le bail conclu pour une durée initiale de 5 ans, commençait le 1er novembre 1988, se terminait le 31 décembre 1993 et était renouvelable (D.2/7). Le 13 janvier 1989, P. SA est devenue propriétaire de cette unité d'étage (D.2/9).

D. SA, en tant que preneur, a passé un contrat de leasing avec I. SA, portant sur une fraiseuse Maho 600E, chargeur vertical et accessoires d'un coût total de 201'960 francs pour une durée de 48 mois, la redevance mensuelle étant payable la première fois le 1er mai 1991. Ce contrat a été signé par I. SA le 17 avril 1991 et par D. SA le 26 mars 1991 (D.2/4). L'article 17 des conditions générales du contrat de leasing financier, contresignées par les parties, précisait que la société de leasing était seule autorisée à disposer de l'objet de leasing en sa qualité de propriétaire. La fraiseuse a été livrée à D. SA le 9 mai 1991 (D.2/5).

Le 5 avril 1991, I. SA a avisé M. SA de ce que la fraiseuse Maho et ses accessoires étaient sa propriété de sorte qu'ils ne sauraient faire l'objet d'un droit de rétention légal (D.2/8).

Le 6 juin 1989, P. SA, représentée par M. SA, a, en tant que bailleuse, passé un contrat de bail avec A. SA, en tant que preneur, portant sur un bâtiment industriel et administratif, situé X. no 24 à Neuchâtel, au premier étage, à l'usage de stockage. Le bail commençait le 1er juin 1989 pour finir le 30 juin 1994 (D.5/1).

A. SA, qui en avait reçu l'autorisation le 31 octobre 1988, a sous-loué ses locaux en un premier temps à S. (D.5/2). Le 29 septembre 1992, A. SA a passé un contrat de bail avec D. SA portant sur des locaux situés au premier étage et au deuxième étage, rue X. no 24, à l'usage de bureaux, ainsi que production dans le domaine de l'électronique et de l'électrotechnique. Le bail conclu pour une durée initiale de 16 mois, commençait le 1er décembre 1992 pour se terminer le 31 mars 1994 (D.5/3). Ces locaux se trouvaient dans le même bâtiment que les locaux loués par D. SA rue X. no 20.

Le 23 décembre 1992, faisant état de ses difficultés financières, D. SA a proposé à ses créanciers un concordat extrajudiciaire qui a été rejeté notamment par I. SA. La faillite de D. SA a été prononcée par le président du Tribunal civil du district de Neuchâtel le 11 mars 1993 (D.5/5).

Le 30 mars 1993, l'office des faillites a écrit à A. SA pour résilier le bail de D. SA pour le 30 juin 1993 (D.5/6). Le 6 mai 1993, par son mandataire, A. SA a refusé d'accepter la résiliation, le bail ayant été conclu pour une durée de 16 mois et arrivant à échéance le 31 mars 1994, précisant que la masse pouvait proposer un locataire de remplacement et qu'elle-même ferait des démarches pour tenter de relouer les locaux avant l'échéance du contrat, ajoutant que dans la situation présente, vu la pléthore de locaux commerciaux vides, la relocation ne serait pas aisée. Dans la même correspondance, A. SA a produit pour un montant de 284'569.95 francs dans la faillite de D. SA. Cette somme représentait 16 mois de loyer, dont à déduire un acompte, et des factures d'électricité à charge du locataire ainsi qu'un intérêt moratoire. Par ailleurs, A. SA faisait valoir son droit de rétention du propriétaire (sic) sur l'ensemble des biens garnissant les locaux (D.5/7).

Le 10 mai 1993, l'office des faillites a répondu à A. SA, par son mandataire, qu'à l'exception de l'atelier de mécanique au premier étage, les locaux loués étaient pratiquement vides de sorte que la valeur des biens frappés du droit de rétention ne couvrirait qu'une partie infime du loyer et précisant que la seule machine de valeur, en leasing, était revendiquée (D.5/8). Le 12 mai 1993, l'office des faillites a écrit à In-

dustrie-Leasing SA qu'elle admettait sa revendication sur le centre d'usinage Maho 600E avec accessoires, estimée à 80'000 francs à l'inventaire.

L'office ajoutait ceci :

"Nous vous rendons toutefois attentif au fait que le bailleur peut faire valoir son droit de rétention. Dans ce cas, nous vous invitons à liquider le litige entre vous-même et le bailleur en dehors de la faillite conformément aux dispositions de l'article 53 OF.

La machine est à votre disposition dans les locaux de D. SA et vous voudrez bien prendre contact avec notre office pour fixer la date de son enlèvement"

(D.5/10).

Le 14 mai 1993, A. SA a écrit à l'office des faillites en rappelant qu'elle avait fait valoir son droit de rétention sur l'ensemble des objets qui garnissaient les locaux et l'invitant à écrire dans les plus brefs délais à I. SA afin qu'il ne soit procédé à aucun acte de déménagement de la machine litigieuse (D.5/11).

Le 26 octobre 1993, l'office des faillites a informé A. SA que sa créance était admise en droit de gage pour 142'916.75 francs, en 5ème classe pour 21'600.50 francs (loyer 1er étage octobre 93 à mars 94) et contestée pour 120'053.70 francs, précisant que le droit de gage était payé partiellement et qu'il n'y avait aucun dividende en 5ème classe (D.5/13).

Les parties ont tenté en vain de trouver une solution amiable au litige.

B. Le 7 février 1994, I. SA a introduit action contre A. SA prenant les conclusions suivantes :

"1. Constater le droit de propriété d'I. SA sur la fraiseuse aléseuse Maho 600E.

2. Dire qu'A. SA n'a pas de droit de rétention sur la fraiseuse aléseuse Maho 600E, propriété d'I.

SA.

3. Ordonner la restitution de la fraiseuse aléseuse Maho 600E à I. SA.

4. Condamner la défenderesse à tous frais et dépens".

La demanderesse fait valoir en bref que son droit de propriété l'emporte sur le droit de rétention du sous-bailleur, A. SA, qui devait savoir, puisque le bailleur principal avait été averti, que la fraiseuse n'était pas propriété de D. SA, d'autant plus que les locaux rue X. no 24 et rue X. no 20 sont situés de fait dans le même immeuble. Elle ajoute que la situation financière précaire de D. SA, qui faisait l'objet de nombreuses poursuites était notoire et qu'il est abusif de la part du sous-bailleur qui a commis plusieurs négligences, notamment en n'exigeant pas le versement de la garantie du loyer conformément au contrat, de faire valoir son droit de rétention.

Dans sa réponse, la défenderesse prend les conclusions suivantes :

"Principalement :

1. Rejeter la demande en toutes ses conclusions.

Reconventionnellement :

2. Attribuer à la défenderesse et demanderesse reconventionnelle la propriété du centre d'usinage Maho plus accessoires.

Subsidiairement, pour le cas où le centre d'usinage était vendu et le prix de vente consigné d'entente entre les parties :

3. Ordonner la libération du montant consigné et des intérêts en faveur de la défenderesse et demanderesse reconventionnelle.

En tout état de cause :

4. Sous suite de frais et dépens".

En bref, elle fait valoir que son droit de rétention l'emporte sur le droit de propriété de la demanderesse. Elle expose qu'elle ignorait de bonne foi que la fraiseuse en question n'était pas propriété de D. SA, personne ne l'en ayant avisée. Elle précise qu'elle ignorait fait valoir tout des difficultés financières de D. SA et que l'extension de cette dernière par la location de nouvelles surfaces permettait de penser que la société continuerait de se développer.

C O N S I D E R A N T

1. Les parties estiment toutes deux que la valeur résiduelle de la

machine se monte à 60'000 francs. L'office l'avait estimée à 80'000 francs. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 20'000 francs et fonde la compétence de la Cour civile.

2. Il ressort des allégués et des conclusions en cause des parties, contrairement à ce que laissent entendre les conclusions de la réponse, que le droit de propriété de la demanderesse sur la fraiseuse n'est pas contesté. A juste titre. En effet, le crédit-bailleur n'avait pas l'intention d'aliéner l'objet du leasing ainsi que cela ressort de l'article 17 des conditions générales du contrat de leasing financier. I.

SA est restée propriétaire de cet objet et peut invoquer sa propriété (ATF 118 II 150, JT 1994 II 98).

3. La question qui se pose est celle de savoir si le droit de rétention du sous-bailleur doit l'emporter sur le droit de propriété de la demanderesse.

En effet, aux termes de l'article 268 al.1 CO, le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci. L'article 268 litt.a al.1 CO dispose notamment que les droits des tiers sur les choses dont le bailleur savait ou devait savoir qu'elles n'étaient pas la propriété du locataire prévalent sur le droit de rétention.

Ces dispositions s'appliquent au contrat passé entre le locataire et le sous-locataire qui est un contrat de bail ordinaire (Commentaire USPI, Droit suisse du bail à loyer, 1992, n.34, ad art.262 CO).

Il s'agit donc de déterminer si le sous-bailleur savait où devait savoir que la fraiseuse n'était pas propriété de D. SA. Aux termes de l'article 268 al.2 CO, le droit de rétention du bailleur grève aussi les meubles apportés par le sous-locataire dans la mesure où celui-ci n'a pas payé son loyer au locataire. Le droit de rétention sur les meubles du sous-locataire est un droit propre du bailleur. Il ne dépend pas de celui du locataire qui sous-loue. Ce dernier peut renoncer à son droit de rétention sans lier le bailleur (Commentaire USPI précité, n.10, ad art.268-268b et les références citées). Le tiers, propriétaire d'une chose

en possession du sous-locataire doit informer aussi bien le bailleur principal que le sous-bailleur de cette circonstance (Schmid, n.38, ad art.272-274 aCO). Le droit de rétention du bailleur et celui du sous-bailleur apparaissent ainsi comme deux droits distincts. Dès lors, contrairement à ce que prétend la demanderesse, l'avis qu'elle a donné au bailleur principal au sujet de son droit de propriété sur la machine n'est pas opposable au sous-bailleur.

Par ailleurs, la procédure d'administration des preuves n'a pas permis d'établir que D. SA, P. SA ou M. SA, en tant que représentant de P. SA, avait avisé A. SA du droit de propriété de la demanderesse sur la fraiseuse. Le témoin G., gérant d'immeubles auprès d'M. SA, a déclaré qu'il s'était occupé de la location des locaux situés rue X. no 24 pour le compte de P. SA et qu'il n'avait su que peu avant la faillite de D. SA qu'A. SA lui avait loué les locaux rue X. no 24, et cela alors que du matériel y était déjà entreposé (D.8). Il est vrai que ce témoin a déclaré que la situation financière de D. SA était un secret de polichinelle et qu'à son avis elle devait être connue de tout le monde. Il est vrai aussi, comme le fait valoir la demanderesse, que D. SA faisait l'objet de nombreuses poursuites en 1992. Toutefois, la connaissance de la liste des poursuites dirigées contre sa locataire n'aurait pas permis à A. SA de savoir que la fraiseuse ne lui appartenait pas.

Au demeurant, le fait qu'A. SA ait renoncé à exiger le versement de la garantie prévue dans le bail n'est pas déterminant. En effet, il s'agit là d'une garantie que le bailleur, ou, en l'occurrence, le sous-bailleur, peut exiger en plus du droit de rétention légal s'agissant des baux commerciaux (Tercier, Les contrats spéciaux, 2ème éd., no 1740 ss).

4. Il résulte de ce qui précède que la conclusion no. 1 de la demande est sans objet, le droit de propriété sur la fraiseuse n'étant pas litigieux et ayant du reste été reconnu par l'office des faillites. Les autres conclusions de la demande sont mal fondées, dans la mesure où A. SA a un droit de rétention sur la fraiseuse aléuseuse. La conclusion reconventionnelle no.2 de la réponse et demande reconventionnelle est

mal fondée. La conclusion subsidiaire également dans la mesure où le droit de rétention du bailleur ne s'exerce pas sur le produit de la vente de l'objet sur lequel s'exerce le droit de rétention (ATF 71 III 84, JT 1945 II 117). Au surplus, la demande et réponse reconventionnelle ne contient pas d'allégué à l'appui de cette conclusion.

5. Vu le sort de la cause, il se justifie de mettre les frais de la procédure par moitié à la charge de chacune des parties et de compenser les dépens.

Par ces motifs,

LA IIe COUR CIVILE

1. Dit que la conclusion no.1 de la demande est sans objet.
2. Rejette les conclusions 2, 3 et 4 de la demande.
3. Rejette les conclusions 2 et 3 de la demande reconventionnelle.
4. Condamne chacune des parties à la moitié des frais de justice arrêtés à 6'075 francs et avancés comme suit :

- frais avancés par la demanderesse fr. 6'050.--

- frais avancés par la défenderesse fr. 25.--

Total fr. 6'075.--

=====

5. Compense les dépens.

Neuchâtel, le 12 juin 1995

AU NOM DE LA IIe COUR CIVILE

Le greffier L'un des juges

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