

VD_FINDINFO HC / 2024 / 914 vom 16. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___914

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 914 du 16 décembre 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 914 del 16 dicembre 2024

Regeste

SUBSTITUTION DE PARTIE, FUSION, DISTRIBUTION DE PLACEMENTS COLLECTIFS, LOI FÉDÉRALE SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS DE CAPITAUX | 148 al.1 LPCC, 25 al. 1 LPCC, 30 LPCC, 59 al. 1 let. a LPCC

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance rendues dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, et la réplique spontanée, déposée dans le délai de dix jours admis par la jurisprudence (parmi d'autres TF 5A_144/2021 du 28 mai 2021 consid. 5 ; TF 1C_270/2020 du 4 mars 2021 consid. 5.1 et réf. cit.), sont recevables.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, in Bohnet et alii [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et 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 (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2).

E. 2.3

A l'appui de son appel, l'appelante a produit deux documents intitulés « remise de clef(s) » datés des 5 février et 29 mars 2019. Ces pièces sont antérieures au dépôt de la demande en première instance le 23 septembre 2019 et l'appelante n'explique pas pour quels motifs elle aurait été empêchée de les produire en première instance. Faute de réaliser les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, ces documents sont irrecevables, si bien qu'il n'en a pas été tenu compte. Dans tous les cas, leur contenu n'est pas déterminant pour la résolution de la présente cause.

E. 3

Le litige porte préjudiciellement sur la qualité de l'intimée à succéder procéduralement à C._____. D'emblée, il sied de relever que chacun des contrats de bail conclus en 2017 comportait, sous le libellé « bailleur », la mention suivante, sur la même ligne : « C._____/H._____ ». En outre, la procuration du 3 juillet 2019 relève que C._____ agissait pour le compte de [...]. Aussi, compte tenu de la pluralité de parties, il convient de clarifier d'abord l'identité de la partie défenderesse en première instance. Dans l'extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble sis à la J._____, pour la période du 28 février 2008 au 20 avril 2021, C._____ était inscrite en qualité de propriétaire et la mention suivante figurait : « Fonds de placement immobilier en faveur de [...] ». Il peut être déduit de cet extrait d'un registre au bénéfice de la présomption d'exactitude des faits qu'il constate (art. 9 CC) qu'avant le 20 avril 2021, C._____ était la direction du fonds de placement [...] et que l'immeuble sis à la J._____, faisait partie de ce fonds (CPF 15 novembre 2021/242 consid. IIIb ; CPF 2 juillet 2020/139 consid. II cd).

E. 4.1

Cela constaté, il convient de déterminer si Q._____ s'est substituée ex lege à C._____ en qualité de défenderesse, ce que le tribunal a admis mais que l'appelante conteste.

E. 4.2.1

En vertu de l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Ce n'est manifestement pas cette disposition qui est applicable en l'occurrence, dès lors que le contrat de bail avait déjà été valablement résilié lors du contrat de substitution de novembre 2020.

E. 4.2.2

L'art. 83 al. 1 CPC prévoit que, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire. L'alinéa 4 de cette disposition précise « [qu'en] l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse ; les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties sont réservées ». Cette dernière hypothèse, susceptible de toucher indifféremment le demandeur ou le défendeur, recoupe tous les cas de succession à titre universel qui, par définition, ont pour conséquence un changement de légitimation survenant par le seul effet de la loi et sans que la volonté des parties ne joue de rôle (Jeandin, CR CPC, n. 28 ad art. 83 CPC et réf. cit.). La substitution de partie ex lege intervient lorsque le changement de légitimation survient de façon originaire, c'est-à-dire indépendamment de la volonté de celui qui perd la légitimation, laquelle volonté ne s'exprime pas ou porte sur un acte qui, en lui-même, provoque le transfert de l'objet litigieux. Ces hypothèses recourent les cas de succession à titre universel (Jeandin, CR CPC, n. 29 ad art. 83 CPC).

E. 4.2.3

En l'espèce, C._____ a invoqué le contrat passé les 19 et 26 novembre 2020 avec l'intimée et a requis sur cette base la substitution de parties en faveur de cette dernière.

E. 4.2.4

En vertu de l'art. 32 LEFin (loi fédérale sur les établissements financiers ; RS 954.1), est réputé direction de fonds quiconque, pour le compte d'investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom, gère des fonds de placement conformément à l'art. 15 al. 1 let. a LPCC ou assume l'administration de la SICAV visée à l'art. 13 al. 2 let. b LPCC. Il résulte de l'art. 13 LPCC (loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux ; RS 951.301) que quiconque constitue, exploite ou garde un placement collectif doit obtenir une autorisation de la FINMA. Doivent notamment demander une autorisation les SICAV (art. 13 al. 2 let. b LPCC), qui ne pourront s'inscrire au Registre du commerce qu'une fois en possession de l'autorisation de la FINMA (art. 13 al. 5 LPCC). L'art. 95 LPCC autorise plusieurs types de restructurations. Dès lors que dans le présent cas, l'intimée prétend que le fond a été transformé en SICAV, seul l'art. 95 al. 1 let. b LPCC (« la transformation d'un placement collectif en une autre forme juridique») entre en considération. A ce sujet, le Message du Conseil fédéral du 2 mars 2012 indique concernant l'art. 95 al. 1 LPCC que « cette disposition est adaptée à la directive OPCVM [ndr : directive européenne sur les organismes de placement collectif en valeurs mobilières] de façon à permettre désormais de manière générale les restructurations de placements collectifs ouverts. Il est possible par exemple de transformer un fonds contractuel en SICAV au sens du droit des sociétés et inversement, ou encore de regrouper un fonds contractuel et une SICAV. En revanche, les restructurations de SICAV par transfert du patrimoine sont régies par la LFus (loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine, RS 221.301). Les restructurations de placements collectifs fermés restent régies par la LFus et le Code des obligations. La transformation d'un placement collectif ouvert en une autre forme juridique de placement collectif ouvert (al. 1, let. b) ou le transfert du patrimoine d'une SICAV (al. 1, let. c) ne peuvent être inscrits au Registre du commerce qu'après l'approbation de la FINMA. L'approbation n'est donnée que si les nouveaux placements collectifs issus de la restructuration satisfont à toutes les conditions légales » (FF 2012 3519). On notera que l'art. 95 al. 1 let. b LPCC est nouveau par rapport au texte original. On peut déduire du Message que la transformation visée par l'art. 95 al. 1 let. b LPCC, contrairement au

transfert visé par l'art. 95 let. c LPCC (« pour les SICAV : le transfert de patrimoine au sens des art. 69 à 77 de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion »), n'est pas soumise à la LFus. Au demeurant, la transformation de l'art. 95 al. 1 let. b LPCC n'entre pas dans le champ d'application de la LFus (art. 1 a contrario LFus), contrairement à la restructuration prévue par l'art. 95 let. c LPCC. Dans ces circonstances, la LFus et les différentes exigences qu'elle pose, ne sont pas applicables au présent cas.

E. 4.2.5

Conformément au Message du Conseil fédéral précité, la transformation envisagée en l'espèce d'un placement collectif en une SICAV ne peut être inscrite au Registre du commerce qu'après l'approbation de la FINMA (art. 95 al. 2 LPCC). En l'occurrence, l'intimée a été inscrite au Registre du commerce en date du 13 avril 2021. Le contrat de transformation de novembre 2020 prévoit expressément la nécessité d'obtenir l'autorisation de la FINMA. Or, dans son courrier du 10 août 2021 par lequel il a annoncé la transformation et a produit l'accord y relatif, Christophe Savoy n'a pas soutenu que l'autorisation de la FINMA aurait été obtenue, ni a fortiori produit celle-ci. Le 19 octobre 2021, [...] a invoqué la transformation de [...] en l'intimée et s'est référé à une « décision de la FINMA du 1^{er} avril 2021 », sans toutefois la produire. On ne trouve pas non plus trace de cette décision sur la base de données du site internet de la FINMA et on ne peut pas considérer qu'il s'agit d'un fait notoire. En conséquence, et malgré ce que soutient [...] sans apporter de preuve à cet égard, la décision de la FINMA exigée par l'art. 95 al. 2 LPCC n'a pas été produite et aucune transformation n'a été inscrite au Registre du commerce. Dans ces conditions, on ne peut pas retenir que l'intimée aurait obtenu l'accord de la FINMA pour la transformation faisant l'objet du contrat de novembre 2020 et on ne saurait tenir ce fait pour acquis sans preuve. Dès lors, il convient de considérer que, par contrat de novembre 2020, C. _____, gérant du fonds sans personnalité qu'était [...], a, en son nom mais pour le compte du fonds, transféré la propriété de plusieurs biens à l'intimée, dont l'immeuble objet de la présente cause. Un tel transfert ne constitue toutefois pas à lui seul un cas de substitution ex lege qui permettrait au nouveau propriétaire de prendre la place du précédent quant à des créances ou des dettes contre un ancien locataire. En effet, si deux personnes peuvent se céder par écrit une créance, ils ne peuvent pas, outre les cas de substitution légale, décider de se substituer en tant que débiteur. Au demeurant, on ne peut pas considérer qu'une substitution a eu lieu avec le consentement de l'appelante au sens de l'art. 83 al. 4 CPC dans la mesure où un tel accord exprès ne figure aucunement au dossier. Au contraire, dans son courrier du 11 novembre 2021, l'appelante a contesté l'existence d'une substitution, son opposition étant dès lors clairement documentée. En définitive, on ne peut pas admettre une substitution de parties entre C. _____ et l'intimée. C. _____ restait dès lors partie défenderesse, malgré la constitution de l'intimée et le transfert prévu par contrat de novembre 2020 entre elle et C. _____. En revanche, il est établi – en particulier par les extraits du Registre du commerce – que C. _____ a fusionné avec [...] en juin 2021, ce qui constitue un cas de succession universelle au sens de l'art. 83 CPC (art. 22 al. 1 LFus ; TF 2C_356/2023 du 28 mars 2024 consid. 3.3 et réf. cit.). C'est donc cette société qui doit être substituée de plein droit à C. _____ en sa qualité de partie défenderesse et ce sans besoin de l'accord de l'appelante (TF 4A_205/2021 du 20 décembre 2021 consid. 1.1 et réf. cit.).

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être admis, le jugement entrepris annulé et, afin de garantir le respect de la double instance, la cause doit être renvoyée au tribunal pour qu'il rende une nouvelle décision en indiquant [...] comme partie défenderesse et en l'impliquant dans la procédure. Ce qui précède rend prématuré, dans le cadre du présent appel, l'examen des griefs développés par l'appelante sur le fond de la cause (paiements de loyer incomplets, défauts entachant la chose louée, remise des clés et décomptes d'électricité et de chauffage).

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), ces frais étant compensés avec l'avance de frais effectuée par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, l'appelante a également droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil qui seront arrêtés, compte tenu du mémoire d'appel, des griefs traités et de la valeur litigieuse, à 700 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Par conséquent, l'intimée versera à l'appelante la somme de 1'400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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