

VD_GERICHTE XC14.014023 vom 27. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC14.014023

FR: VD_GERICHTE XC14.014023 du 27 octobre 2015

IT: VD_GERICHTE XC14.014023 del 27 ottobre 2015

Erwägungen

E. 3

A titre liminaire, il convient de relever que l'appelant ne conteste pas le jugement de première instance en tant qu'il déclare irrecevables ses conclusions tendant à la constatation de la nullité, subsidiairement à l'annulation, de la résiliation de bail du 4 septembre 2013 signifiée à T._____Sàrl. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

E. 4.1

L'appelant conteste la résiliation de bail du 16 décembre 2013, considérant qu'il aurait la légitimation active pour en requérir l'annulation, respectivement à demander la prolongation du bail. Il fait valoir à cet égard qu'il serait demeuré seul titulaire du bail du 18 février 2008, l'avenant du 9 avril 2008, qui prévoyait le transfert de ce bail à la société T._____Sàrl, n'ayant jamais été signé par aucune des parties au contrat, alors que celles-ci avaient réservé la forme écrite.

E. 4.2.1

Le défaut de légitimation concerne le droit matériel et non la recevabilité de la demande (ATF 139 III 504 c. 1.2). Il conduit au rejet de la demande (ATF 138 III 737 c. 2). Seul le titulaire d'un bail peut agir en contestation d'un congé ou en prolongation de bail (art. 266 ss CO).

E. 4.2.2

De manière générale, la loi ne règle pas le transfert d'un contrat. La doctrine et la jurisprudence considèrent toutefois que celui-ci est admissible en vertu du principe de la liberté contractuelle consacré à l'art. 19 al. 1 CO ([Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220] ; Reymond, *La cession des contrats*, Lausanne 1989, pp. 28-29 et les références citées ; Probst, in : Thévenoz/Werro, *Commentaire romand*, 2e éd., Bâle 2012, n. 19 ad art. 181 CO ; Spirig, *Zürcher Kommentar*, Zurich 1994, n. 228 ad art. 175-183 CO). Il s'agit d'un contrat tripartite sui generis, dont l'objet est le transfert de la qualité d'une, voire des deux parties, au contrat originaire. Le transfert de contrat peut également résulter d'un accord entre deux des parties, qui est agréé ultérieurement

- 15 - par la troisième partie (CACI 31 janvier 2013/65). Le contrat cédé conserve un contenu identique en dépit du changement intervenu (Reymond, *op. cit.*, pp. 65 et 79 ; Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5e éd., Zurich 2012, n. 1723 p. 386). Dans le transfert conventionnel, il existe en principe trois relations - le contrat de base, qui lie les parties originelles et qui fera l'objet du transfert ; - la promesse de transférer : dans la plupart des cas, le transfert est précédé d'un contrat portant promesse de transférer, par lequel la partie sortante s'engage à procurer à celle qui entre sa position juridique dans le contrat de base ; - le contrat de transfert, qui exige la participation des trois personnes

concernées : le nouveau contractant (« entrant »), la partie « sortante » et le cocontractant originel (« restant ») (Tercier/ Pichonnaz, op. cit., nn. 1726- 1727 pp. 386-387). On peut à cet égard envisager deux constructions : soit le contrat est conclu entre la partie sortante et le nouveau cocontractant, mais il est subordonné à l'assentiment – antérieur, concomitant ou postérieur – du cocontractant originel ; soit le cocontractant originel participe également comme partie au transfert ; celui-ci s'analyse alors comme un contrat tripartite, exigeant un échange de toutes les manifestations de volonté (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 1728 p. 387). Rien ne s'oppose à ce qu'une partie ait le droit de céder son contrat à un tiers – déterminé ou indéterminé –, si cela est prévu dans la convention (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd., Zurich 2009, n. 208 p. 30 ; ATF 84 II 12, JdT 1958 I 263: promesse de vente pour soi ou pour son nommable).

- 16 - Le contrat de transfert ne devrait en principe pas respecter de forme particulière, puisqu'il s'agit d'une institution autonome (SJ 2005 I 46). Au vu du but poursuivi par l'art. 165 al. 1 CO qui est notamment de permettre aux créanciers du cédant et du cessionnaire de savoir à qui appartiennent les créances à un moment donné, la doctrine admet que le consentement de la partie sortante est soumis à la forme écrite lorsqu'elle est titulaire d'une créance contre le cocontractant originel ou que, sans le transfert, elle aurait pu acquérir une telle créance en vertu du contrat de base. Si le contrat de base est soumis au respect d'une forme spéciale, le contrat de transfert doit en principe être revêtu de la même forme (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 1729 p. 387). En matière de bail, l'art. 263 al. 1 CO prévoit en particulier que le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur.

E. 4.2.3

A teneur de l'art. 16 al. 1 CO, les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point, sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme. Cette disposition présume que la forme réservée est une condition de validité du contrat. Cette présomption peut être notamment renversée par la preuve que les parties ont après coup renoncé à la réserve formelle, expressément ou par actes concluants, par exemple en exécutant les prestations nonobstant le vice (ATF 125 III 263 consid. 4c ; TF 4A_416/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3. et 3.4 ; TF 4D_75/2011 du 9 décembre 2011 consid. 12.2).

E. 4.3.1

En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de bail le 18 février 2008, par lequel elles sont convenues d'adopter la forme écrite dans leurs relations et que l'avenant produit, daté du 9 avril 2008, supposé entraîner le transfert du bail à T. _____ Sàrl ne comporte pas les signatures des parties prenantes, comme l'exigeait l'observation de la forme écrite, applicable également au transfert du contrat.

- 17 - Il est toutefois également constant que depuis le 9 avril 2008, l'ensemble des intéressés ont agi comme si T. _____ Sàrl était effectivement devenue partie au contrat de bail et qu'ils ont ainsi tacitement renoncé à l'exigence de la forme écrite. D'une part, c'est T. _____ Sàrl qui a exploité les locaux commerciaux loués, dans lesquels elle y avait aussi son siège. La société apparaît en outre sur les plans de mise à l'enquête qui avaient pour objet le changement d'affectation des locaux loués ; c'est encore elle qui est mentionnée, en qualité de maître d'œuvre et d'exploitant, sur la demande de permis adressée à la Commune de [...]. Ensuite, tout au long du bail, la partie bailleuse a correspondu

exclusivement, en ce qui concerne les différents problèmes d'exécution du contrat de bail, avec T. _____ Sàrl, les courriers étant adressés avec la mention « à l'att. de M. N. _____ » – qui est l'unique associé-gérant détenteur de l'ensemble des parts sociales. La bailleresse a même notifié à T. _____ Sàrl une hausse de loyer sur formule officielle, sans que ce mode de faire ait suscité une quelconque réaction de la part de la société, ni de N. _____. Or, en sa qualité d'associé-gérant de la société, ce dernier avait reçu ces correspondances. D'autre part, à l'achat de l'immeuble, la société vendeuse a informé T. _____ Sàrl et l'appelant que le nouveau bailleur prendrait contact avec eux ; aucun n'a réagi plus avant. Il ressort également des courriers entre l'intimée et A. _____, pour le compte de T. _____ Sàrl, au sujet de l'autorisation de placer des tuyaux, que cette dernière se considérait comme la locataire des locaux (cf. lettre C.9 supra). Il est encore établi qu'à une reprise à tout le moins, la société s'est acquittée du loyer en mains de l'intimée. Enfin, à cela s'ajoute le fait que, dans le courrier qu'il a adressé au conseil de R. _____ SA le 28 juin 2013, le mandataire de T. _____ Sàrl a admis expressément que la société était partie au contrat de bail litigieux, qualité qui a encore été admise dans un courrier du 7 janvier 2014. Compte tenu de ces éléments, c'est en vain que l'appelant prétend que le Tribunal des baux aurait assimilé à tort la volonté réelle de T. _____ Sàrl et la sienne. A aucun moment, l'appelant, qui avait reçu de nombreuses correspondances relatives à l'exécution au bail en sa qualité

- 18 - d'organe de T. _____ Sàrl n'a réagi d'une quelconque manière pour contester la qualité de locataire de sa société, démontrant par conséquent son accord tant avec le transfert de bail intervenu qu'avec la renonciation à la forme écrite ; les correspondances des mandataires mentionnées ci-avant le corroborent sans équivoque (cf. lettre C.9 et C.12 supra). En définitive, on doit retenir que la volonté réelle de toutes les parties intéressées, soit de l'appelant, de l'ancienne bailleresse, respectivement de l'intimée, et de la société T. _____ Sàrl, a été de transférer le bail à cette dernière, nonobstant l'absence de forme écrite. Il s'ensuit que l'appelant n'avait plus la qualité de locataire, et partant ne disposait pas de la légitimation active, pour contester la résiliation de bail du 16 décembre 2013.

E. 4.3.2

Par surabondance, il convient de se rallier au raisonnement adéquat du premier juge selon lequel l'appelant commettrait un abus de droit en se prévalant de la nullité du transfert pour vice de forme. En effet, en ne réagissant nullement aux courriers adressés par l'intimée à T. _____ Sàrl et en laissant apparaître – et procéder – la société comme la seule co-contractante du bail, en particulier dans le cadre des échanges relatifs à la licéité des travaux de modifications des locaux loués, l'appelant et sa société ont agi de manière à créer l'illusion que T. _____ Sàrl était unique co-partie au contrat, si bien que l'intimée pouvait raisonnablement penser devoir adresser la résiliation litigieuse à cette société.

E. 4.4

Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté les conclusions de N. _____ en annulation du congé du 16 décembre 2013, subsidiairement en prolongation du bail pour une durée de six ans.

E. 5

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement du 21 novembre 2014 confirmé.

- 19 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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