

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28173/2007

ACJC/47/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 12 JANVIER 2009

Entre

GX_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2008, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'Etude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

Y_____ **SA**, intimée, comparant par Me Rodolphe GAUTIER, avocat, rue Pedro-Meylan 5, 1208 Genève, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** GX_____ appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2008, communiqué aux parties le 20 mai 2008, aux termes duquel le Tribunal a constaté son absence de légitimation active. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions.
- B.** Par mémoire déposé au greffe de la Cour le 19 juin 2008, GX_____ conclut à l'annulation du jugement précité et à ce que la Cour, statuant à nouveau, condamne Y_____ SA à lui verser la somme de 197'010 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2007 et à ce qu'elle lui donne acte qu'il se réserve de modifier ou d'amplifier ses conclusions, notamment pour le cas où les travaux de remise en état de sa villa et/ou les frais de replantation de ses arbres devaient finalement être évalués à des montants supérieurs. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il ordonne les mesures d'instruction nécessaires à l'établissement du dommage subi par l'appelant. L'appelant a produit une pièce nouvelle, soit une copie de l'acte de vente de la parcelle du 19 septembre 2007.

Par mémoire du 22 juillet 2008, l'intimée a conclu au rejet de l'appel avec suite de dépens. Elle a produit une pièce nouvelle, soit une copie d'un commandement de payer qui lui a été notifié par les hoirs X_____ le 20 juin 2008 en relation avec les prétentions susmentionnées et auquel elle a formé opposition.

Les parties ont plaidé lors de l'audience du 8 septembre 2008. L'appelant a rappelé que la demande portait sur une indemnité réclamée à l'intimée en raison de divers dégâts constatés consécutivement à la libération de la villa qu'il lui avait remise à bail et dont il était l'usufruitier. La vente postérieure de la villa à des membres de sa famille ne le privait pas de sa légitimation à réclamer ladite indemnité à son ancienne locataire. Pour l'intimée en revanche, la demande était mal fondée dès lors que GX_____ n'avait plus aucun droit sur la parcelle lors de l'introduction de la procédure.

- C.** Les faits suivants résultent de la procédure :
- a.** Les parties ont été liées par un bail portant sur une villa de 11 pièces avec une terrasse couverte, un galetas, une cave, une piscine et un pavillon de jardin, située avenue _____ 9 à Chêne-Bougeries. Le bail, conclu pour une durée déterminée, a pris effet le 15 mars 2002 et s'est achevé le 31 mars 2007.

La villa a été restituée le 2 avril 2007, date de l'état des lieux de sortie.

Le loyer annuel a été fixé à 192'000 fr., charges non comprises.

- b.** Le bail mentionne que GX_____ est propriétaire de la villa.

c. Un litige est survenu consécutivement à la libération de la villa, le bailleur reprochant à la société locataire d'avoir abattu neuf arbres sans autorisation, chiffre qu'il a porté à dix-sept après un examen plus attentif de sa propriété. Le bailleur l'a également rendu responsable de divers dégâts dans la villa, lesquels excédaient l'usure normale des locaux et lui a reproché d'avoir procédé à divers aménagements sans son accord, ceux-ci devant être supprimés.

d. Après divers échanges de correspondances infructueux entre les parties, GX_____ a saisi la Commission de conciliation d'une demande en paiement le 23 novembre 2007, déclarée non conciliée le 28 janvier 2008 et introduite le 30 janvier 2008 devant le Tribunal des baux et loyers. La somme totale réclamée s'élevait à 204'590 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2007, sous réserve d'amplification.

e. GX_____ a précisé dans sa demande qu'il avait récemment transmis la propriété de la parcelle à ses enfants. Aucune pièce n'a toutefois été produite à ce sujet.

f. Par courrier déposé au greffe du Tribunal le 11 février 2008, le montant réclamé a été ramené à 197'010 fr. 75 en raison de la renonciation du poste portant sur la remise en état du parquet, les dégâts résultant d'une infiltration d'eau non imputable à la locataire. Le bailleur a à nouveau réservé une amplification des autres postes.

g. Y_____ SA a répondu par mémoire du 1^{er} avril 2008 et conclu au déboutement de sa partie adverse avec suite de dépens. Elle a notamment soulevé l'absence de légitimation active du demandeur, lequel reconnaissait n'être plus propriétaire de la villa au moment de l'introduction de son action.

h. La cause a été gardée à juger au terme de l'audience de plaidoirie du 22 avril 2008 puis le jugement litigieux notifié aux parties le 20 mai 2008.

i. En annexe à son acte d'appel, GX_____ a produit l'acte de vente de la parcelle du 19 septembre 2007. Il en résulte que JX_____ a été propriétaire du bien-fonds jusqu'à son décès en 1987, date à laquelle la communauté héréditaire, formée de ses fils, AX_____, BX_____, CX_____ et DX_____, en est devenue seule propriétaire. Son époux, GX_____ a bénéficié d'un usufruit sur la moitié de l'immeuble conformément à une inscription au Registre foncier du 5 septembre 1988. L'acte du 19 septembre 2007 prévoit la radiation dudit usufruit ainsi que la vente des parts de propriété de AX_____, BX_____, CX_____ au profit de DX_____ et de son épouse, EX_____. La vente a été inscrite le 27 septembre 2007 au Registre foncier.

Par ailleurs, dans son mémoire, GX_____ a précisé que ses quatre fils, copropriétaires pour moitié de la parcelle, lui en avaient laissé gratuitement l'entière disposition jusqu'à la vente susmentionnée.

L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Conformément à l'art. 443 al.1 LPC, les jugements du Tribunal des baux et loyers peuvent, dans les limites de la loi, faire l'objet d'un appel devant la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès leur notification.

En l'espèce, expédié au greffe de la Cour dans le délai prescrit et selon la forme requise, l'appel est recevable.

2. Compte tenu de la valeur litigieuse, supérieure à 8'000 fr., le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56P LOJ). La Chambre d'appel revoit la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15, ad art. 291 et n. 2, ad art. 445).

A cet égard, les pièces nouvelles produites par les deux parties sont donc recevables. S'agissant plus particulièrement des précisions nouvelles données par l'appelant au sujet de la nature du droit dont il a été titulaire sur la parcelle litigieuse, elles concernent l'exception soulevée par sa partie adverse selon laquelle il n'aurait pas de légitimation à agir, question que le juge doit examiner d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 et 5, ad art. 1). Par conséquent, et contrairement à ce que fait valoir l'intimée, tant les nouveaux allégués que la pièce produite en appel sont recevables.

3. **3.1** La légitimation active ou passive est l'aspect subjectif du rapport juridique invoqué en justice. Elle ne constitue pas une condition d'ordre procédural dont dépend la recevabilité de l'action. Elle concerne le fondement matériel de la demande. L'absence de légitimation active ou passive se traduit par un déboutement au fond et non par l'irrecevabilité de l'action. Seule est légitimée comme partie au procès celle qui possède personnellement un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 et 5, ad art. 1).

3.2 L'art. 261 al.1 CO stipule que 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.

Selon l'art. 261a CO, lorsque le bailleur accorde à un tiers un droit réel limité et que cette opération équivaut à un changement de propriétaire, les dispositions sur l'aliénation de la chose louée sont applicables par analogie. Selon la jurisprudence, il convient aussi d'assimiler à une aliénation les cas du nu-propriétaire qui recouvre sa pleine propriété suite à l'extinction de l'usufruit du précédent bailleur (ATF 113 II 121 consid.3). L'extinction de l'usufruit a pour effet que le nu-propriétaire dispose désormais du plein pouvoir de disposer de la chose, comme le serait un acquéreur de la chose. De son côté, le locataire se retrouve, sans faute de sa part, face à un tiers auquel ne le lie aucun contrat. Cette situation doit donc être traitée de manière analogue à une aliénation par le bailleur (Cahiers du bail 2/03, p. 62-63).

L'acquéreur devient de par la loi partie au contrat de bail à la place du bailleur, dont il reprend pour l'avenir tous les droits et toutes les obligations découlant du bail. L'entrée de l'acquéreur dans le rapport de bail n'a cependant pas d'effet rétroactif et le locataire ne peut pas faire valoir contre le reprenneur de la chose louée toutes les prétentions qu'il avait contre l'ancien bailleur (ATF 127 III 273; arrêt du Tribunal fédéral du 5 juillet 2007, 4C.84/2007). Le précédent propriétaire continue ainsi de répondre à l'égard du locataire des obligations qui étaient les siennes et découlaient du bail avant le transfert de propriété (arrêt du Tribunal fédéral précité, consid. 3.2.1; CONOD, Action en répétition de l'indu : qualité pour défendre et prescription, in Cahiers du bail 4/05, p. 97 et ss; HIGI, Commentaire zurichois, Band V/2b, 1994, n. 26 ad art. 261-261a CO).

En particulier, la doctrine recommande d'examiner le fondement des droits du locataire. Si la prétention du locataire se fonde sur l'enrichissement illégitime du bailleur, il conviendra de diriger son action à l'encontre du bailleur effectivement enrichi. Si la prétention a un fondement contractuel, il faut distinguer selon que le devoir contractuel a pris naissance avant ou après le transfert de propriété. Font exception au principe de la non rétroactivité, l'éventualité d'une cession de créance(s) de l'ancien propriétaire au profit du nouveau propriétaire ou celle d'une reprise du bail avec un effet rétroactif expressément stipulé dans l'acte de vente (CONOD, op. cit., Cahiers du bail 4/05, p. 106-107 et réf. citées).

Sur le plan procédural, lorsque le transfert de propriété intervient en cours de procédure judiciaire, l'acquéreur entre dans le procès à la place du vendeur, en vertu de l'art. 261 al. 1 CO, pour autant que le procès pendant ait trait à un état de fait qui continue à influencer sur le rapport de bail même après le changement de partie, ce qui est le cas par exemple d'une procédure ayant pour objet l'existence du bail et subsidiairement la prolongation de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral du 13 décembre 2006, 4P. 194/2006 consid.1; HIGI, op. cit., n. 23 ad art. 261-261a CO; LACHAT, Commentaire romand, n. 3 ad art. 261 CO).

3.3 De jurisprudence constante, le bailleur n'est pas nécessairement propriétaire de la chose louée (Cahiers du bail 1995, p. 25). Ainsi, le bailleur peut être titulaire d'un autre droit réel, tel l'usufruit ou un droit de superficie ou d'un droit personnel (Cahiers du bail 1993 p. 58). Il suffit qu'en vertu d'un droit réel ou personnel, l'intéressé soit en mesure de donner l'objet à bail (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 70).

4. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelant a valablement remis à bail la parcelle concernée à l'intimée. Peu importe à cet égard qu'il disposait d'un droit d'usufruit sur l'ensemble de la parcelle ou seulement sur une moitié dès lors que ses fils, copropriétaires de l'autre moitié, lui en ont laissé le libre usage, ce qui n'a pas été remis en question par l'intimée.

Les droits de l'appelant sur la parcelle se sont éteints le 27 septembre 2007 avec la radiation de l'usufruit et la récupération de la pleine propriété par ses quatre fils, laquelle a conduit dans le même temps à la vente de trois parts en faveur d'un de ses fils et de son épouse. Ces deux opérations constituent des aliénations de l'immeuble au sens de l'art. 261 CO, de sorte qu'elles ne rompent pas le bail qui pourrait être en vigueur en application de cette disposition.

Cela étant, force est de constater que le bail liant les parties a pris fin le 31 mars 2007 et la villa a été restituée le 2 avril 2007, ce qui n'est pas contesté par l'intimée. Le bail n'était donc plus en vigueur lors de la signature de l'acte de vente du 19 septembre 2007. Aucun droit tiré du contrat de bail n'a donc pu être transféré à l'un ou l'autre de ses fils ou de sa belle-fille, étant précisé que l'acte de vente ne contient aucune cession de créance en faveur des acquéreurs. La vente de la villa est donc sans portée sur la légitimation active de l'appelant, laquelle est incontestable dès lors que, pour le surplus, le fondement contractuel des prétentions émises par l'appelant n'est pas litigieux, seule l'existence d'une violation des obligations contractuelles par l'intimée et celle du dommage sont en cause.

L'appelant était ainsi légitimé à saisir le Tribunal d'une demande en paiement concernant les frais de remise en état de la parcelle remise à bail à l'intimée.

5. Le jugement querellé sera donc annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux et loyers afin de statuer sur le fond, en vue de respecter le double degré de juridiction.
6. L'intimée qui succombe sera condamnée au paiement d'un émolument de 300 fr. envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).
7. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par GX_____ contre le jugement JTBL/625/2008 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2008 dans la cause C/28173/2007-3-D.

Au fond :

Annule ce jugement.

Et statuant à nouveau :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour décision dans le sens des considérants.

Condamne Y_____ SA à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Mesdames Nathalie LANDRY et Nathalie THURLER, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr (cf. consid. 7 supra).