

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16240/2008

ACJC/1555/2009

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**  
statuant par voie de procédure ordinaire

**AUDIENCE DU MARDI 22 DECEMBRE 2009**

Entre

**X**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par la 10<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 mai 2009, comparant par Me Pierre Vuille, avocat, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Y**\_\_\_\_\_ SA, ayant\_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Michel Bergmann, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.12.2009.

---

**EN FAIT**

**A. A.a** Le 12 février 2003, X\_\_\_\_\_, propriétaire, a remis à bail à A\_\_\_\_\_ , par l'intermédiaire de B\_\_\_\_\_ , gérant immobilier, une villa mitoyenne non meublée de cinq pièces, avec garage fermé et deux places de parc extérieur, sise \_\_\_\_\_ à Versoix (Genève).

Le loyer a été convenu à 4'800 fr. par mois, frais accessoires, notamment de chauffage, eau chaude et d'abonnement au télé-réseau, non compris. Le locataire, auquel l'avis de fixation du loyer initial n'a pas été notifié, a fourni une garantie en compte bancaire de 14'400 fr.

Le bail, conclu pour une durée de trois ans et seize jours, soit du 13 février 2003 au 29 février 2006, était ensuite renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

**A.b** Parallèlement, selon convention établie à la même date, X\_\_\_\_\_ a confié à B\_\_\_\_\_ , inscrit au Registre du commerce de Genève sous la raison individuelle W\_\_\_\_\_ depuis le 21 janvier 1997, à l'adresse de \_\_\_\_\_ à Versoix (Genève), la gérance du bien immobilier durant le bail. A l'échéance du 29 février 2006, le contrat de gérance se renouvelait ensuite tacitement de six mois en six mois, sauf dénonciation par lettre recommandée trois mois à l'avance.

Les parties ont fait élection de for à Genève (art. 9).

**A.c** Le 10 novembre 2006, A\_\_\_\_\_ a souhaité mettre un terme au contrat de bail, de manière anticipée.

L'état des lieux de sortie a ainsi été établi le 18 janvier 2007. Le bailleur a néanmoins exigé et obtenu du locataire le paiement du loyer jusqu'au 31 mai 2007.

Par lettre-signature du 30 mars 2007 à W\_\_\_\_\_ et à B\_\_\_\_\_ à Versoix, X\_\_\_\_\_ a résilié, avec effet au 31 mai 2007, le mandat de gérance de la villa.

Le 8 mai 2007, X\_\_\_\_\_ a contesté, à l'adresse de Y\_\_\_\_\_ SA, à l'attention de B\_\_\_\_\_ , rue \_\_\_\_\_ à Genève, le décompte-proprétaire 2006. N'ayant pas commandé de travaux, il s'est opposé à leur imputation sur les revenus locatifs 2006 et a réclamé le paiement du solde des loyers pour la période de janvier à mai 2007. Le montant de 10'373 fr. 05 lui restait dû à cette date.

Le 18 octobre 2007, X\_\_\_\_\_ a vendu le bien immobilier.

**A.d** Entretemps, par convention du 18 décembre 2006, Y\_\_\_\_\_ SA, inscrite dans le Registre du commerce de Lausanne depuis le \_\_\_\_\_ 1962, avait repris,

---

au 1<sup>er</sup> janvier 2007, le "*portefeuille de gérance et d'administration de copropriétés*" de W\_\_\_\_\_, ainsi que la photocopieuse, le fax et les imprimantes, "*de même que quelques mobiliers et matériels utiles*" (art. 1). A compter de cette date, "*tous les mandats de gérance et d'administration de W\_\_\_\_\_ (entraient) dans le portefeuille de Y\_\_\_\_\_ SA*" (art. 8). La reprise était payée en deux fois, soit 50'000 fr. au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le solde au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (art. 3), qui correspondait au total des honoraires annuels des mandats (selon contrats de gérance) subsistant au 1<sup>er</sup> janvier 2008, selon la situation établie au 1<sup>er</sup> janvier 2007 (art. 4). Le bail des locaux \_\_\_\_\_ avait été résilié au 31 janvier 2007; Y\_\_\_\_\_ SA prenait en charge, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007, le loyer et les frais accessoires, les frais de téléphone, d'électricité, les taxes diverses, couvertures d'assurance et frais de fonctionnement (art. 6).

Le 31 mai 2007, Y\_\_\_\_\_ SA à Lausanne a adressé à X\_\_\_\_\_ le décompte des honoraires de gestion pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2007.

Le 7 mai 2008, Y\_\_\_\_\_ SA a fait inscrire une succursale, rue François-Bonivard 8, au Registre du commerce de Genève, avec comme but la gestion d'immeubles "*sur le canton de Genève et sur la région de la Côte dans le canton de Vaud*". B\_\_\_\_\_ est devenu directeur de la succursale, avec signature individuelle, limitée aux affaires de la succursale.

L'entreprise individuelle de B\_\_\_\_\_ a été radiée du Registre du commerce le 21 décembre 2007 à la suite de cessation d'exploitation.

- B.** Le 16 juillet 2007, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial, en fixation de loyer, en réduction de la garantie bancaire et en paiement notamment du montant de 104'810 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2005, au titre de trop-perçu de loyer. La cause (C/18439/2007) a été plaidée devant la Chambre d'appel des baux et loyers le 15 juin 2009.

Le 15 juillet 2008, X\_\_\_\_\_, invoquant le défaut de notification par B\_\_\_\_\_ de l'avis de fixation du loyer initial et le devoir de diligence du mandataire, a dirigé contre Y\_\_\_\_\_ SA, "pour sa succursale de Genève", une demande en paiement de 200'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2005.

Non conciliée le 9 septembre 2008, l'affaire a été déposée au Tribunal de première instance en vue d'introduction, le 7 octobre 2008.

A l'audience du 22 janvier 2009, Y\_\_\_\_\_ SA a soulevé des incidents de nullité de l'assignation, en l'absence d'indication de son domicile élu, et d'incompétence *ratione loci*, son siège social se trouvant à Lausanne. Elle a excipé également de défaut de légitimation passive.

---

Le 7 mai 2009, le Tribunal, après avoir ordonné la rectification des qualités de la partie défenderesse, prise en sa succursale de Genève, mais dont le siège social était à Lausanne, a, sur incidents, débouté Y\_\_\_\_\_ SA de ses conclusions et, au fond, débouté X\_\_\_\_\_ de ses conclusions, retenant le défaut de légitimation passive de Y\_\_\_\_\_ SA.

Interprétant la convention de reprise de portefeuille et se référant à l'inscription au Registre du commerce de W\_\_\_\_\_ qui a été radiée à la suite de cessation d'exploitation, le Tribunal a écarté la cession de l'entreprise individuelle de B\_\_\_\_\_ à l'intimée, avec reprise des actifs et des passifs, au sens de l'art. 181 CO, en particulier de son alinéa 4, et de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion. Il a ensuite qualifié la convention de cession de portefeuille de contrat de vente mobilière et a retenu que Y\_\_\_\_\_ SA n'en était pas partie.

Le jugement a été communiqué par le greffe pour notification le 7 mai 2009.

- C. Par acte déposé à la Cour de justice le lundi 8 juin 2009, X\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement, qu'il a reçu le 8 mai 2009 et dont il réclame l'annulation. Il reprend, à titre principal, ses conclusions de première instance.

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir qualifié la cession du portefeuille d'immeubles en gérance de contrat de vente, sans avoir pris en considération le transfert conventionnel de contrat qu'il avait "vivement" soutenu en première instance, ce qui constituait un déni de justice.

Dans sa réponse du 14 septembre 2009, Y\_\_\_\_\_ SA propose la confirmation du jugement attaqué.

### **EN DROIT**

1. L'appel a été interjeté, par le biais de l'art. 29 al. 3 LPC, dans le délai (art. 296 LPC) et la forme (art. 300 LPC) prévus par la loi.

Le Tribunal a statué en premier ressort au sujet d'une prétention de 200'000 fr. (art. 22 LOJ). S'agissant d'un appel ordinaire (art. 291 LPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC).

2. Est seule litigieuse la légitimation passive de la partie intimée, dont l'appelant soutient qu'elle a pris la place dans la convention de gérance de la villa de la précédente régie.

A la différence de la cession de créance (art. 164 CO) ou de la reprise (externe) de dette (art. 176 CO), la transmission d'un contrat (cession de contrat, *Vertragsübernahme*) vise au transfert de l'intégralité du rapport contractuel (avec tous les droits et obligations y relatifs, y compris les droits formateurs) d'une

---

partie contractante à un tiers, qui se substitue à celle-ci. Le droit suisse ne connaît pas de réglementation législative générale du transfert de l'intégralité d'un rapport contractuel. La transmission d'un contrat dans son ensemble est néanmoins admise en vertu du principe de la liberté contractuelle; elle se fonde sur un accord entre les trois parties concernées (TF 4C.327/2003 du 04.08.2003, consid. 2; PROBST, Commentaire romand, CO I, n. 10 ad art. 164, n. 18 ad art. 175-183; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationrecht, 9<sup>ème</sup> éd., Band II, p. 269 n. 3547/3548). Une nouvelle partie contractante entre alors dans des rapports contractuels préexistants (PROBST, op. cit., n. 19 ad art. 181).

Dans le cas particulier, l'appelant n'est pas partie à la convention, adoptée en la forme écrite (art. 16 et 165 al. 1 CO), de reprise de portefeuille. Dès lors, la figure du contrat tripartite, envisagée par la doctrine (Pascal G. FAVRE, Le transfert conventionnel de contrat, thèse Université de Fribourg 2005, n. 550-552 au sujet de la position du Tribunal fédéral) n'entre en l'occurrence pas en considération. Reste la figure du contrat bipartite soumis à la ratification du restant (FAVRE, op. cit., n. 607, 610-612).

Le restant ne peut ratifier le contrat de transfert qu'après avoir été informé de sa conclusion, par une communication correspondante. Cette communication est un préalable indispensable à la ratification du restant, une condition d'efficacité de celle-ci (FAVRE, op. cit., n. 635). Si le restant ne reçoit aucune communication du transfert mais qu'il ratifie le contrat de transfert après avoir appris d'une autre manière l'existence de celui-ci, sa ratification n'est en principe pas valable (FAVRE, op. cit., n. 649). Dans ce cas, il convient cependant d'assimiler la "ratification" à un assentiment donné de manière anticipée, dans l'intérêt du nouveau contractant et de la partie sortante à ne pas voir le transfert échouer pour des questions de forme (FAVRE, op. cit., n. 650). Sauf solution contraire prévue par la loi, la communication du transfert peut être faite en tout temps et ne doit pas respecter de forme particulière; elle peut en particulier être donnée par acte concluant (FAVRE, op. cit., n. 646). La ratification du restant a en principe un effet rétroactif, son effet remontant à l'époque où le contrat de transfert a été conclu (FAVRE, op. cit., n. 659).

L'appelant allègue avoir été informé par B\_\_\_\_\_ début 2007 que ce dernier cessait ses activités et que les contrats de gérance en cours étaient repris dans un premier temps par la régie Y\_\_\_\_\_ SA à Lausanne, puis seraient traités par une succursale qu'il allait créer et diriger à Genève. Il ne donne toutefois pas plus de précisions au sujet de la date de cette communication.

Lorsqu'il résilie, le 30 mars 2007, le contrat de gérance de la villa avec effet au 31 mai 2007, l'appelant s'adresse encore à la régie W\_\_\_\_\_ et à B\_\_\_\_\_ , à Versoix. De cet élément, on doit donc inférer qu'à la date du 30 mars 2007, la communication du transfert du contrat de gérance ne lui avait pas encore été

donnée ou, à tout le moins, qu'il n'avait pas ratifié un tel transfert. Or, le contrat de gérance a été résilié dès ce moment et l'appelant n'a logiquement pas pu ratifier par la suite le transfert d'un contrat qu'il avait régulièrement dénoncé. Ce n'est que le 8 mai 2007, tenant compte de la nouvelle situation, qu'il a contesté auprès de B\_\_\_\_\_, à l'adresse du bureau qu'il gérait désormais à Genève pour Y\_\_\_\_\_ SA, le décompte-proprétaire 2006 établi par B\_\_\_\_\_. Cette circonstance n'établit cependant pas pour autant l'existence d'une ratification du transfert d'un contrat, résilié, à Y\_\_\_\_\_ SA dont le siège social était à Lausanne.

Dès lors, en l'absence de ratification, l'appelant n'a pas consenti à ce que B\_\_\_\_\_ dispose du contrat de base et, en particulier à ce qu'il dispose des créances qui découlaient, pour lui, de ce contrat (FAVRE, op. cit., n. 654). Dans cette mesure, l'intimée n'a pas pris la place de B\_\_\_\_\_ dans le contrat de gérance de la villa. Il s'ensuit que l'intimée est dépourvue de la légitimation passive, ce qui conduit au déboutement de l'appelant de ses conclusions.

Le jugement déféré est ainsi confirmé sur le fond, par substitution de motifs. Il est également confirmé dans la partie de son dispositif sur incidents, qui n'a pas été remise en cause en appel.

3. L'appelant, qui succombe, est condamné aux dépens.
4. La valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 al. 1 LTF).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/5320/2009 rendu le 7 mai 2009 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16240/2008-10.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Condamne X\_\_\_\_\_ aux dépens d'appel, qui comprennent une indemnité de procédure de 3'000 fr. à titre de participation aux honoraires de l'avocat de Y\_\_\_\_\_ SA.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Madame Renate PFISTER-LIECHTI et Monsieur Jean RUFFIEUX, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président :

François CHAIX

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

**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 30'000 fr.*