

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4541/2012

ACJC/1331/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 8 NOVEMBRE 2013**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, ayant son siège \_\_\_\_\_, 1204 Genève, appelante d'un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 mai 2013, comparant par Me Jean-Franklin Woodtli, avocat, rue Prévost-Martin 5, case postale 60, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**ETAT DE GENEVE, DEPARTEMENT DE L'URBANISME, OFFICE DES BATIMENTS**, sis rue David-Dufour 5, 1211 Genève 8, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.11.2013.

---

### **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement du 7 mai 2013 (JTPI/6537/2013), expédié aux parties pour notification le lendemain, le Tribunal de première instance s'est déclaré compétent à raison de la matière pour connaître de la demande formée le 8 octobre 2012 par l'ETAT DE GENEVE, DEPARTEMENT DE L'URBANISME, OFFICE DES BATIMENTS (ci-après : ETAT DE GENEVE) à l'encontre de A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : A\_\_\_\_\_).

**b.** Par acte expédié au greffe de la Chambre civile de la Cour de justice le 7 juin 2013, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, concluant à l'annulation du jugement querellé, et cela fait, à ce que la Cour de céans constate que le Tribunal de première instance n'est pas compétent à raison de la matière pour connaître de la demande formée par l'ETAT DE GENEVE, déclare en conséquence cette demande irrecevable et déboute l'ETAT DE GENEVE de toutes autres conclusions, sous suite de frais et dépens de première instance et d'appel.

A\_\_\_\_\_ fait sien l'état de fait retenu par le premier juge, auquel elle reproche d'avoir violé l'art. 86 al. 1 LOJ en admettant sa compétence au lieu de celle du Tribunal des baux et loyers.

**c.** L'ETAT DE GENEVE conclut à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

**B.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

**a.** La B\_\_\_\_\_ est propriétaire d'un immeuble sis C\_\_\_\_\_ au Petit-Lancy et comprenant des locaux commerciaux et un parking intérieur.

**b.** Le 11 juillet 2001, la B\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail à loyer sur cet immeuble avec A\_\_\_\_\_ (anciennement D\_\_\_\_\_ SA).

**c.** Le contrat de bail était conclu pour une durée de 21 ans et le loyer annuel était fixé à 1'947'000 fr., charges non comprises.

**d.** Le contrat de bail précisait que les locaux étaient mis à disposition du locataire en l'état actuel, ce dernier prenant à sa charge la totalité des travaux qu'il souhaitait effectuer dans les locaux, notamment la création d'une climatisation et la rénovation des façades et de l'entrée de l'immeuble. Le coût des travaux envisagés était estimé à 15'000'000 fr. hors TVA et le bailleur s'engageait à octroyer une participation sur les travaux de 6'000'000 fr. Il était également convenu que les travaux entrepris ne donneraient lieu à aucune indemnité ni participation du bailleur au locataire à la fin du contrat de bail, de même qu'en cas de cession de bail éventuelle, et resteraient entièrement acquis au bailleur. Il était enfin précisé que les travaux devaient être amortis sur une période de vingt ans.

Le locataire a lui-même mis en place l'installation de chauffage pour plus de 1.5 mio de francs.

**e.** Selon un décompte établi en mars 2004, les travaux se sont finalement élevés à 24'611'897 fr. 90.

**f.** Avec l'accord de son bailleur, A\_\_\_\_\_ a conclu, le 29 juin 2009, un contrat de sous-location avec l'ETAT DE GENEVE portant sur une partie des locaux dans un premier temps.

**g.** A partir du mois d'avril 2010, la sous-location portait sur la totalité des locaux et places de parking et le loyer annuel était fixé à 2'915'500 fr. et les charges annuelles à 208'250 fr.

**h.** Par contrat du 30 juillet 2010, la B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et l'ETAT DE GENEVE sont convenus de transférer le contrat de bail principal à l'ETAT DE GENEVE.

**i.** Il était notamment convenu que le bailleur n'était tenu à aucune réparation à l'occasion du transfert, l'ETAT DE GENEVE déclarant bien connaître les locaux et s'engageant à en prendre possession dans l'état dans lequel ils se trouvaient. L'ETAT DE GENEVE reprenait par ailleurs à son compte la totalité des installations techniques et tous les travaux effectués dans l'immeuble par A\_\_\_\_\_ et déclarait en assumer le remplacement éventuel ainsi que l'entretien pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels.

**j.** L'ETAT DE GENEVE et A\_\_\_\_\_ sont en outre convenus de ce que le premier indemniserait la seconde à concurrence de la part non amortie des travaux effectués sur l'immeuble, soit pour un montant de 9'100'000 fr., lequel a été payé en date du 27 septembre 2010.

**k.** L'ETAT DE GENEVE indique avoir procédé à divers travaux d'aménagement dans l'immeuble en vue d'y installer E\_\_\_\_\_, étant précisé que ces travaux d'aménagement ne concernaient pas le chauffage.

**l.** L'ETAT DE GENEVE allègue qu'à la fin des travaux d'aménagement et dès la mise en service du bâtiment, des fuites d'eau sont apparues sur le système de chauffage, ce dont il a avisé la régie représentante du bailleur par courrier du 4 mai 2011.

**m.** Par courrier du 30 juin 2011, l'ETAT DE GENEVE a informé A\_\_\_\_\_ de l'existence des problèmes de chauffage en indiquant que le bailleur estimait que l'installation de chauffage était sous la responsabilité de celle-ci et appartenait aux éléments lui ayant été transférés à l'occasion du transfert de bail. Invoquant la responsabilité en garantie du vendeur, l'ETAT DE GENEVE réservait ses droits en vue du remboursement du coût des réparations.

---

**n.** Les parties n'étant pas parvenues à s'entendre à ce sujet, l'ETAT DE GENEVE a formé, le 8 octobre 2012, une demande en paiement contre A\_\_\_\_\_, dans laquelle il a conclu à ce que le Tribunal condamne celle-ci à lui payer le montant de 522'967 fr. 45 plus intérêts à 5% dès le 1er novembre 2011.

**o.** A\_\_\_\_\_ a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal se déclare incompétent à raison de la matière pour connaître de la demande et déclare celle-ci par conséquent irrecevable. A\_\_\_\_\_ a exposé que les parties n'étaient pas liées par un contrat de vente et que le rapport principal qui les liait demeurerait le contrat de bail à loyer, l'indemnité payée n'étant qu'une modalité du transfert de bail. Partant, le Tribunal de première instance n'était pas compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande.

**p.** Par ordonnance du 28 février 2013, le Tribunal de première instance a limité la procédure à la question de sa compétence à raison de la matière.

**C.** L'argumentation du premier juge et celle des parties devant la Cour de céans seront examinées ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

**1.** L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 308 al. 1 let. a, 308 al. 2 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable à la forme.

Les conclusions de première instance portent sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. en capital (soit 522'695 fr. 45; art. 91 al. 1 CPC), de sorte que la Cour connaît de la présente cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

**2.** La question litigieuse se rapporte à la juridiction compétente à raison de la matière pour connaître de la demande en paiement formée par l'intimé, question que la Cour examine d'office.

**2.1** A teneur de l'art. 86 al. 1 LOJ, le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative.

Le Tribunal des baux et loyers connaît en particulier des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a et c LOJ).

Afin de trancher la question de la compétence de la juridiction des baux et loyers ou du Tribunal de première instance, il convient de déterminer la nature du litige opposant les parties au regard des rapports contractuels les ayant liées et sur lesquels l'intimé a fondé sa demande en paiement contre l'appelante.

---

**2.1.1** L'art. 263 CO traite du transfert du bail à un tiers par le locataire. A teneur de cette disposition, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO) et, lorsqu'il donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO).

En cas de transfert de bail valable, le locataire reprenant prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 5e éd. 2011, n° 6 ad art. 263 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, n° 44 ad art. 263 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 588 ch. 3.4.1). L'opération de transfert de bail ne saurait toutefois être assimilée à la simple juxtaposition d'une cession des créances et d'une reprise des dettes contractuelles (BARBEY, Le transfert du bail commercial (art. 263 CO) in SJ 1992 p. 33 ss, p. 36).

Dans l'hypothèse où les locaux présentent des défauts postérieurement au transfert de bail, le reprenant ne peut agir contre le transférant en invoquant les règles sur les défauts de la chose louée (art. 259 et ss CO), dès lors que le locataire transférant a perdu toute maîtrise sur la chose louée. Seules les normes du contrat de vente concernant les défauts (art. 197 ss CO) peuvent être appliquées par analogie (BARBEY, op. cit., p. 42; GIGER, Commentaire bernois, n<sup>os</sup> 47, 84 ad art. 197 CO).

Si le locataire peut se libérer du bail en présentant au bailleur un nouveau locataire solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser conformément à l'art. 264 CO, l'intérêt du transfert de bail au sens de l'art. 263 CO réside dans le fait que le locataire peut imposer au bailleur un nouveau locataire déterminé auquel il veut, en plus du bail, aussi faire reprendre une plus-value qu'il a conférée à la chose louée, par exemple sa clientèle. Un tel intérêt ou, par exemple, l'intérêt de vendre des stocks de marchandises à des conditions favorables n'existe cependant que pour les baux de locaux commerciaux. Pour les baux relatifs aux autres choses, la cession est autorisée en vertu des dispositions générales du Code des obligations (art. 164 s. CO), de sorte que la libération du locataire ne s'opère valablement que moyennant le consentement du bailleur à la reprise de dette par le tiers cessionnaire (art. 176 CO; cf. Message du Conseil Fédéral FF 1985 I 1369 ss, p. 1424).

Lorsque les parties conviennent d'un transfert de bail, elles peuvent ainsi prendre en considération la valeur des installations payées par l'ancien locataire et le profit que ces installations représentent pour le nouveau, ainsi que tous autres avantages rattachés à la cession d'un commerce ou à une opération s'en rapprochant. Un tel accord constitue un contrat *sui generis* qui n'est pas sans autre soumis aux règles de la vente mobilière. Le fait que les installations de l'ancien preneur sont devenues parties intégrantes de l'immeuble du bailleur est sans incidence sur la

validité du contrat, celui-ci étant un contrat mixte régi par les règles qui s'adaptent le mieux à sa nature, soit en général par celles qui se rapportent à son élément prépondérant.

Plus spécifiquement, en ce qui concerne les défauts des biens transférés ou dont l'usage promis a été cédé à l'acquéreur, les règles relatives à la garantie des défauts de la chose sont celles qui s'adaptent le mieux à la nature du contrat. En effet, du point de vue économique, les installations remises équivalent à des objets vendus, même si, au regard des droits réels, elles sont devenues parties intégrantes de l'immeuble; sans doute l'usage de ces installations peut-il n'être promis que pour une durée limitée, mais, dans cette hypothèse, le prix en tient compte et il se justifie néanmoins que l'ancien preneur ait à répondre de sa promesse, selon l'objet de celle-ci, à l'égal d'un vendeur (cf. arrêt du Tribunal fédéral C.294/1986 du 10 décembre 1986 consid. 2a, publié in SJ 1987 p. 177 du 10 décembre 1986 citant notamment un arrêt du Tribunal fédéral non publié, Pache c. Jaquet, du 12 janvier 1982).

Le transfert du bail devrait ainsi toujours être assorti d'une convention de remise de commerce, le législateur ayant voulu éviter les "pas de porte" - soit le prix du transfert du droit au bail sans contrepartie, lequel a été jugé nul au sens de l'art. 20 CO - pour empêcher le preneur de négocier uniquement la valeur de son bail en période de pénurie de locaux commerciaux ou de logements (arrêt de Cour de céans du 25 janvier 1991 publié in SJ 1991 p. 467).

Les dispositions sur les défauts de la chose vendue ne trouvent cependant application que si le transfert de bail comprend également un transfert définitif et complet d'un bien lui-même affecté d'un défaut, en particulier d'une installation mise en place par le locataire transférant et cédée par lui à son successeur (ATF 129 III 18 consid. 2.2 et 2.3).

**2.1.2** En l'espèce, le Tribunal de première instance a retenu que le locataire transférant et le locataire reprenant étaient liés par un contrat *sui generis*, qui comportait plusieurs obligations distinctes de part et d'autre, lesquelles s'articulaient autour d'une cession et d'une reprise de dettes et dépendaient de la convention conclue entre les parties. Ces obligations ne relevaient cependant pas du droit du bail, le contrat de sous-location qui liait précédemment les parties ayant pris fin, et la demande en paiement ne comportait pas de prétentions liées au contrat de sous-location, mais était fondée sur une violation ou une mauvaise exécution de la convention de transfert de bail.

L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir qualifié le contrat des parties et d'avoir considéré que la mauvaise exécution qui lui était reprochée ne relevait pas du contrat de sous-location ayant lié les parties ou celui de transfert du bail.

Le premier juge a considéré qu'en sus du transfert de bail, les parties avaient passé un contrat *sui generis* auquel différentes règles légales pouvaient s'appliquer, en plus de celles sur le bail à loyer. Le premier reproche tombe dès lors à faux.

Le litige portant sur le défaut affectant une installation de chauffage dans les locaux loués, est déterminante la question de savoir qui, de l'appelante ou du bailleur, s'est chargé de cette installation. En effet, si l'appelante a, en sus du transfert du bail, promis à l'intimé de lui transférer cette installation qu'elle avait elle-même exécutée pour un prix qu'elle avait reporté sur l'intimé dans leur convention lors du transfert de bail, et que celle-ci se révélait être affectée d'un défaut, l'intimé pourrait - conformément à l'ATF 129 III 18 et à l'arrêt du Tribunal fédéral C.294/1986 précités - invoquer la garantie des défauts du contrat de vente et ce, quand bien même l'installation, partie intégrante de l'immeuble, ne pouvait lui être transférée pour une durée illimitée.

En l'occurrence, dans le cadre du contrat de bail initial, l'appelante - en sa qualité de locataire - avait accepté de prendre les locaux en l'état et de prendre à sa charge la totalité des travaux qu'elle souhaitait y effectuer. Au nombre des travaux qu'elle envisageait de faire figurait l'installation de chauffage d'un coût de plus d'un 1.5 mio de francs. Par le transfert du bail, l'intimé s'est notamment engagé envers l'appelante à assumer le remplacement éventuel des installations faites par celle-ci, ainsi que leur entretien et leur renouvellement éventuel. Il a en outre indemnisé l'appelante pour ces installations, non entièrement amorties, en lui versant un montant de 9'100'000 fr. le 27 septembre 2010.

Ainsi, l'installation de chauffage avait été décidée et payée par l'appelante, quand bien même les locaux appartenaient à la bailleuse, et son coût avait été ensuite mis à la charge de l'intimé, lors de la reprise du bail de l'appelante. L'intimé avait alors payé un prix à l'appelante pour cette installation et les autres travaux effectués par elle.

Ce type d'accord ne relève pas des dispositions sur le bail à loyer. Il s'agit d'une convention supplémentaire à l'accord sur le transfert de bail, laquelle comprend des obligations contractuelles auxquelles les règles du contrat de vente doivent être appliquées par analogie, conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitées. En cas de défauts démontrés et imputables à sa faute, l'appelante doit ainsi répondre de sa promesse envers l'intimé, à l'égal d'un vendeur.

Enfin, contrairement à l'avis de l'appelante, le fait que les parties aient inclus des clauses spécifiques à la reprise des installations faites par l'appelante dans leur contrat de transfert de bail n'exclut pas qu'elles aient conclu un contrat *sui generis* comprenant des aspects relevant du droit du bail et d'autres relevant de la reprise de commerce à laquelle les règles du contrat de vente s'appliquent par analogie. Les parties ont certes été liées dans un premier temps par un contrat de sous-

location - dans le cadre duquel l'intimé payait un loyer majoré à l'appelante, ce qui permettait à celle-ci d'amortir les travaux qu'elle avait effectués -, mais il n'en demeure pas moins que les parties ont ensuite, lors de la conclusion du transfert du bail, prévu des obligations contractuelles supplémentaires ne relevant plus de la location des locaux mais bien du paiement définitif des travaux pris en charge par l'appelante conformément au bail initial.

Compte tenu de ce qui précède, le litige n'est pas fondé sur un contrat de bail à loyer.

Le Tribunal de première instance a donc retenu avec raison que la compétence *ratione materiae* pour connaître de la demande en paiement formée par l'intimé revenait à la juridiction ordinaire et non pas à la juridiction des baux et loyers. L'appel est infondé, ce qui conduit à la confirmation du jugement déféré.

3. Les frais de la présente décision, fixés à 1'000 fr., seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 7, 17 et 35 RTFMC). Ils sont compensés avec l'avance de frais versée par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat.

Il n'est pas alloué de dépens à l'intimé, celui-ci n'étant pas représenté par un avocat et n'ayant pas justifié avoir exposé des frais.

4. Le jugement déféré constitue une décision incidente qui porte sur la compétence, laquelle peut faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral en application de l'art. 92 LTF.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/6537/2013 rendu le 7 mai 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4541/2012-11.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais d'appel à 1'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA, les compense avec l'avance de frais du même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DESCOMBES et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

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.*