

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8310/2007

ACJC/736/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 16 JUIN 2008

Entre

X_____ SA (anciennement : **hoirie de feu A_____**, soit pour elle **L_____**, **M_____**, **N_____ et O_____**), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 janvier 2008, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

Monsieur Y_____, intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Par acte déposé au greffe de la Cour le 13 février 2008, X_____ SA et l'hoirie de feu A_____ forment appel du jugement du 7 janvier, communiqué aux parties par pli du 11 janvier 2008, par lequel le Tribunal des baux et loyers a débouté l'hoirie de feu A_____ de toutes ses conclusions en majoration de loyer et débouté les parties de toutes autres conclusions. En substance, le Tribunal a considéré que A_____, en tant que bailleresse, et Y_____, en tant que locataire, avaient valablement convenu le 11 novembre 1998 de prolonger, pour l'échéance du 31 mars 2015, le bail et le contrat de gérance qui les liaient et de renoncer à la clause d'indexation prévue dans le contrat d'origine.

X_____ SA, qui a acquis récemment la parcelle comportant l'objet donné à bail, conclut préalablement à ce qu'elle se substitue aux héritiers de feu A_____. Sur le fond, elle soutient que les parties sont liées par un contrat de bail à ferme du 24 avril 1978 prévoyant en particulier une clause d'indexation. A la suivre, la convention que les parties ont passée le 11 novembre 1998 - qui supprime cette clause d'indexation et prolonge le bail jusqu'en 2015 - est nulle, soit en raison de l'incapacité de discernement de A_____, soit en raison de son caractère lésionnaire. Dans ces conditions, la majoration de loyer - qui fait passer le loyer annuel de 30'000 fr. à 57'708 fr. - doit être validée et le jugement de première instance réformé en conséquence.

De son côté, Y_____ admet la substitution de parties sollicitée par la bailleresse. Sur le fond, il conclut à la confirmation du jugement entrepris, exposant que les parties avaient valablement renoncé, le 11 novembre 1998, à la clause d'indexation prévue dans le contrat d'origine.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier soumis aux premiers juges :

a. Par acte du 24 avril 1978, A_____, née en 1910, et B_____, père de Y_____, ont conclu un contrat de bail à ferme portant sur l'immeuble sis _____ à Z_____. Cet immeuble comprend notamment au rez-de-chaussée une station-service et un atelier de garage.

Le contrat a été conclu pour une durée de dix ans dès le 1^{er} septembre 1978 et le loyer initial fixé à 2'500 fr. par mois. Une clause d'indexation était contenue à l'art. 11 prévoyant que ce montant était réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au 1^{er} septembre 1978.

Ce contrat a été prolongé à deux reprises, en dernier lieu le 19 juillet 1989 jusqu'au 1^{er} septembre 1998.

b. Le 4 mai 1995, A_____ et B_____ ont convenu d'un transfert de bail en faveur de la société en nom collectif GARAGE _____ & Cie.

A cette occasion, le bail a été prolongé au 31 mars 2007.

c. Le 11 novembre 1998, A_____ et Y_____, fils de B_____, ont passé une nouvelle convention visant, à la suite de la dissolution de la société en nom collectif GARAGE _____ & Cie, à transférer le bail à Y_____. Il était par ailleurs convenu que le bail et le contrat de gérance étaient prolongés au 31 mars 2015 "*aux mêmes clauses et conditions à l'exception de la clause d'indexation contenue à l'article 11, paragraphe 2 et 3*", dont le texte était entièrement rappelé. La convention ajoutait que A_____ acceptait expressément de renoncer à cette clause, mention qui apparaissait dans la convention de manière soulignée.

Cette convention a été enregistrée par le notaire P_____ qui a légalisé les signatures apposées par A_____ et Y_____. Dans un courrier du 7 février 2007, ce notaire a indiqué que A_____ avait toute sa capacité de discernement à la fin de l'année 1998. Il a ajouté que, à l'époque, A_____ souhaitait que son garage, auquel elle tenait tant pour l'avoir créé, perdure le plus longtemps possible; dans cette perspective, elle désirait que B_____, puis son fils Michel, continuent à s'en occuper personnellement.

d. A_____ est décédée le 8 octobre 2004 à l'âge de 94 ans.

Par courrier du 30 janvier 2007, les héritiers de A_____ ont informé Y_____ que le contrat du 11 novembre 1998 était entaché de nullité au motif que A_____ ne disposait pas de la capacité de discernement nécessaire pour conclure alors une telle convention. Subsidiairement, les héritiers déclaraient invalider cette convention pour lésion au sens de l'art. 21 CO.

e. Par avis officiel du 30 janvier 2007, l'hoirie de feu A_____ a notifié à Y_____ une majoration de loyer fixant le loyer annuel à 57'708 fr., dès le 1^{er} mars 2007 et jusqu'au 31 mars 2008, en lieu et place de 30'000 fr. jusqu'alors.

Cet avis officiel était accompagné d'un courrier expliquant qu'en raison de la nullité de la convention du 11 novembre 1998 la clause d'indexation prévue en 1978 devait être appliquée. Ce courrier ajoutait qu'il conviendrait de s'intéresser également aux montants dus à titre d'indexation rétroactive du loyer, cette indexation n'ayant apparemment pas été opérée.

f. Toujours le 30 janvier 2007, les hoirs ont résilié le bail les liant à Y_____ avec effet au 31 mars 2008. A titre subsidiaire, les hoirs ont également résilié le bail pour l'échéance du 31 mars 2015.

La résiliation du bail fait l'objet d'une procédure pendante devant le Tribunal des baux et loyers.

g. En temps utile, Y_____ a contesté la majoration de loyer notifiée le 30 janvier 2007. Après l'échec de la conciliation, les hoirs de A_____ ont saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en majoration de loyer concluant à ce que celui-ci soit fixé à 57'708 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2007.

Après avoir ordonné une instruction écrite, le Tribunal a rendu le jugement dont est appel. Il n'a procédé ni à une comparution personnelle des parties, ni à des enquêtes. La bailleresse avait formulé une offre générale de preuves et n'avait pas renoncé à une comparution personnelle des parties.

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

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC):

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une contestation ayant trait à la protection contre les loyers abusifs, le Tribunal a statué en dernier ressort (titre VIII/II CO; art. 56P LOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 LPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lit d LPC), à savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC, n. 3 ss ad art. 292 LPC).

2. Les parties admettent toutes deux qu'il y a lieu de substituer la partie bailleresse à la suite de l'aliénation de l'objet loué à X_____ SA. Cette substitution de parties est conforme à l'art. 261 al. 1 CO et à la jurisprudence y relative (cf. arrêt non publié du Tribunal fédéral 4P.194/2006 du 13 décembre 2006 consid. 1).

Par conséquent, à titre préliminaire, la Chambre d'appel prononcera la substitution de X_____ SA aux hoirs de feu A_____.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 274d al. 3 CO ainsi que les art. 429 al. 2 et 436 al. 1 LPC. Bien que concluant à la confirmation du jugement entrepris, l'intimé s'en rapporte à justice quant au bien-fondé de ce grief.

3.1 L'art. 274 d al. 3 CO prévoit que l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Il s'agit d'un cas d'application de la maxime inquisitoriale sociale ou de la maxime des débats atténuée. Fondée sur des considérations socio-économiques, cette maxime tend à protéger la partie la plus faible économiquement, à établir l'égalité entre les parties et à accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a).

La maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve. La maxime inquisitoriale sociale ne saurait donc être comprise par les justiciables comme un commode oreiller de paresse, les autorisant à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux qui leur incombent. Le juge doit cependant s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est obligé de le faire que si des doutes sérieux existent sur ce point. Les plaideurs doivent, quant à eux, participer de manière active à la conduite de l'instruction (ATF 125 III 231 consid. 4a).

Les art. 429 al. 2 et 436 LPC s'inscrivent dans ces considérations sociales et imposent au juge d'adopter un rôle actif dans la conduite des procès relatifs aux baux et loyers. Dans l'optique du législateur genevois, il est conforme au caractère informel de la procédure que les parties puissent s'expliquer oralement, raison pour laquelle la procédure commence par une comparution des parties, à moins que toutes les parties y renoncent ou qu'une telle mesure s'avère manifestement inutile (art. 429 al. 2 LPC). Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, le Tribunal débat des faits allégués, de leur pertinence et des preuves offertes. Si la preuve par témoins apparaît adéquate, le juge désigne les personnes dont il souhaite l'audition (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 1 ad art. 436).

3.2 Après avoir été saisi de la requête en majoration de loyer de la bailleuse, le Tribunal a immédiatement ordonné une instruction écrite (art. 433 al. 1 LPC). Ce faisant, il a supprimé toute comparution personnelle alors que - contrairement à l'art. 429 al. 2 LPC - aucune des parties n'y avait renoncé. En outre, cette mesure ne s'avérait pas manifestement inutile. Le présent litige découle en effet essentiellement de la question de savoir si la convention du 11 novembre 1998 lie ou non les parties. Or, l'interrogatoire du locataire, qui a participé avec la feue bailleuse à la négociation de cet accord, aurait sans doute permis d'apporter un éclairage sur l'état de discernement de celle-ci en novembre 1998; il n'est pas non plus exclu que les héritiers de la bailleuse eussent également pu donner des indications sur l'état de santé de leur parente en 1998. En outre, cette simple mesure d'instruction aurait également permis de savoir si la clause d'indexation prévue dans le contrat d'origine a été régulièrement appliquée entre 1978 et 1998

ou si - comme cela semble ressortir du dossier - les parties y avaient déjà renoncé avant la conclusion de la convention litigieuse. Enfin, les premiers juges auraient pu s'enquérir auprès des parties des moyens de preuve à disposition pour établir les faits pertinents à la solution du litige.

A cet égard, il n'échappe pas à la Cour que le dossier contient un courrier du notaire ayant instrumenté l'acte du 11 novembre 1998 et attestant de la parfaite capacité de discernement de la bailleresse au moment des faits. Dans la mesure où les faits que contient ce courrier sont contestés, celui-ci ne peut être retenu sans autre. Par ailleurs, il est certain que l'appelante est aujourd'hui forclosée à invalider la convention du 11 novembre 1998 pour lésion, le délai d'invalidation étant fixé à une année dès la conclusion du contrat (art. 21 al. 2 CO). Cela étant, les premiers juges ne pouvaient se passer d'entendre les parties, puis les éventuels témoins susceptibles d'attester de l'état de santé mentale de la bailleresse en automne 1998 sans violer la maxime inquisitoriale à caractère social à laquelle ils sont soumises. Leur décision de rendre un jugement sans aucune mesure d'instruction viole également de manière flagrante les art. 429 al. 2 et 436 LPC.

Enfin, une appréciation anticipée des preuves était prématurée dans la présente cause : les premiers juges ne pouvaient raisonnablement être intimement convaincus de l'entière capacité de discernement de la bailleresse; cette question constitue un fait pertinent pour l'issue du litige, qui a été régulièrement contesté par l'appelante et qui n'est pas établi par pièces (cf. ATF 122 III 219 consid. 3c).

3.3 Dans une telle situation, la Cour n'a pas d'autre choix que de renvoyer la cause aux premiers juges pour entendre les parties, en particulier l'intimé, déterminer les moyens de preuve nécessaires à la recherche de la vérité et procéder aux mesures d'instruction utiles. L'appel est en conséquence fondé.

Le renvoi de la cause au Tribunal s'impose d'autant plus en l'espèce qu'un autre litige - relatif cette fois-ci à la résiliation du bail - pose les mêmes questions de validité de la convention du 11 novembre 1998. Pour éviter toute décision contradictoire sur le sujet, des mesures d'investigation sont nécessaires.

4. Dans la mesure où l'intimé s'en est rapporté à justice quant au bien-fondé du grief soulevé par sa partie adverse, il n'y a pas lieu de mettre à sa charge un émolument. De surcroît, le présent arrêt ne tranche pas le fond du litige de sorte qu'il est prématuré de déterminer quelle partie succombe (art. 447 al. 2 LPC).
5. Le présent arrêt n'est pas final (art. 90 LTF).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par l'hoirie de feu A_____, soit L_____, M_____, N_____
et O_____ et X_____ SA contre le jugement JTBL/22/2008 rendu par le Tribunal des
baux et loyers le 7 janvier 2008 dans la cause C/8310/2007-5-L.

Préalablement :

Procède à la substitution de la partie bailleresse de l'hoirie de feu A_____ par X_____
SA

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des
considérants.

Dit qu'il n'est pas perçu d'émolument.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.*

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.