

Tribunal fédéral - 4A\_542/2014  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 17 février 2015

Commercial ; vente ;  
résiliation

Sort de l'obligation de rachat du mobilier et de la clientèle en cas de résiliation du bail par le nouvel acquéreur de l'immeuble

Art. 260a al. 3, 261 al. 1 CO



En cas de **contrat composé de bail et de remise de commerce**, l'obligation selon laquelle en cas de **résiliation du bail**, le bailleur doit racheter le mobilier et le matériel et verser une **indemnité de reprise de la clientèle ne passe pas à l'acquéreur** puisque, matériellement, il s'agit d'une obligation du contrat de remise de commerce ; peu importe que la clause figure formellement dans le contrat de bail plutôt que dans le contrat de remise de commerce (c. 2) ; ladite obligation **subsiste en revanche à l'encontre des anciens propriétaires** de l'immeuble (c. 3).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales Kiss, présidente,  
Hohl et Niquille.  
Greffier : M. Ramelet.

#### Participants à la procédure

1. A.,
  2. B.,
- recourants,

contre

X. SA,  
représentée par Me Marie-Claude de Rham-Casthélaz, avocate,  
intimée.

#### Objet

obligation de reprise d'un commerce et art. 261 al. 1 CO,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice genevoise, Chambre civile, du 16 juillet 2014.

#### Faits :

A.

A.a. C. et D. étaient propriétaires de l'immeuble sis xxx, et exploitaient une brasserie dans les locaux commerciaux de celui-ci.

A.b. Le 17 novembre 1987, par deux contrats distincts, les précités ont remis leur commerce et loué les locaux commerciaux à X. SA.

Selon le contrat de bail, les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un pub anglais et étaient loués pour une durée de 15 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1988, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Était également loué, à titre de dépendance, un appartement de service de trois pièces. Le

loyer annuel, indexé à l'ISPC, a été fixé à 102'000 fr.

En vertu des art. 23 et 24 des dispositions particulières de cet accord, les frais de transformation des locaux en pub anglais, de même que les modifications techniques de l'immeuble qui en découlait, étaient à la charge du locataire. En revanche, l'art. 25 de ces dispositions particulières stipulait ce qui suit: "Si la résiliation du contrat est le fait de la bailleuse (sic), il est établi un inventaire estimatif du mobilier et du matériel. Cette dernière s'engage à reprendre le commerce au prix dudit inventaire augmenté de la valeur du goodwill. A défaut d'accord entre les parties, la valeur de l'inventaire et du goodwill sera déterminée à dire d'experts".

Selon le contrat de remise de commerce, C. et D. remettaient à X. SA le matériel, les installations, l'emplacement et la clientèle de leur brasserie pour le prix de 1'200'000 fr. Ce contrat n'a pas été produit en procédure.

A.c. Avec l'accord des propriétaires, X. SA a ainsi transformé la brasserie en un pub anglais.

A la suite d'un changement dans son actionnariat, X. SA a décidé de se séparer de ses pubs anglais. Par convention de remise de commerce du 28 juillet 1997, elle a remis à E. et F. l'agencement, les installations, le mobilier, le matériel d'exploitation et la clientèle du pub pour le prix de 450'000 fr.

Il était prévu qu'une fois que les nouveaux exploitants se seraient acquittés du prix, qui était payable par acomptes, le bail leur serait transféré avec l'accord des propriétaires. Dans l'intervalle, ils n'étaient que sous-locataires et X. SA demeurait propriétaire de l'équipement, qui a fait l'objet d'une inscription au registre des pactes de réserve de propriété.

E. et F. n'ayant pas payé le solde du prix en raison de difficultés financières, il n'y a pas eu de transfert du bail.

A.d. Par contrat du 31 mai 2006, C. et D. ont vendu leur immeuble à A. et B. pour le prix de 3'275'000 fr.

Le 15 décembre 2006, les nouveaux propriétaires ont résilié le bail de X. SA avec effet au 31 décembre 2007, au motif qu'ils souhaitaient reprendre la gestion de l'établissement public et entreprendre des travaux dans le bâtiment. X. SA a, de son côté, résilié le bail de sous-location qui le liait à ses sous-locataires (i.e. E. et F.) le 5 janvier 2007 pour le 31 décembre 2007, au motif que ce contrat ne pouvait perdurer au-delà de la durée du bail principal; il n'est pas contesté que le bail de sous-location a été résilié une seconde fois pour défaut de paiement du loyer conformément à l'art. 257d al. 2 CO et que les procédures en relation avec le premier congé introduites de part et d'autre ont été retirées (art. 105 al. 2 LTF).

A la demande de X. SA, H. SA a estimé la valeur de l'agencement, du mobilier, du matériel et de la décoration du pub à un montant compris entre 120'000 fr. et 130'000 fr., la part immatérielle étant fixée entre 130'000 fr. et 150'000 fr.

La restitution des locaux aux nouveaux propriétaires a eu lieu le 28 décembre 2007. Selon le procès-verbal d'inventaire dressé à leur demande par l'huissier judiciaire G. le 8 janvier 2008, la valeur de réalisation des installations ascendait à un total de 6'850 fr.

Les nouveaux propriétaires ont repris l'exploitation du pub au début du mois de janvier 2008; le pub a été réouvert le 12 janvier 2008. Ils l'ont exploité, sous l'enseigne "K." jusqu'à juin 2011. Les locaux ont ensuite été entièrement transformés, entraînant la destruction du pub.

B.

Le 6 février 2008, X. SA (ci-après: la demanderesse) a ouvert une action en paiement contre A. et B. (ci-après: les acquéreurs ou les défendeurs) par requête de conciliation devant la Commission en matière de baux et loyers de Genève, puis ensuite de l'échec de celle-ci, par demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 20 mars 2008, concluant à ce que les défendeurs soient condamnés à lui verser la somme de 265'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Elle y invoque que les acquéreurs de l'immeuble lui doivent une indemnité de ce montant, valeur moyenne selon l'expertise de l'équipement du pub qu'ils ont fait effectuer, en vertu de l'art. 25 des dispositions particulières du contrat de bail, lequel constitue, selon elle, une convention fixant les principes et les modalités d'une indemnisation selon l'art. 260a al. 3 CO.

La qualité pour agir (légitimation active) de la demanderesse n'est plus litigieuse devant le Tribunal fédéral.

Par jugement du 3 mars 2010, le tribunal a rejeté la demande, considérant en particulier que l'art. 25 des dispositions particulières ressortissait au contrat de remise de commerce passé entre les précédents propriétaires et la reprenante si bien qu'il ne liait pas les acquéreurs de l'immeuble et que, par cette clause, les parties n'avaient de toute façon pas voulu fixer les modalités de la plus-value résultant de la rénovation des locaux selon l'art. 260a al. 3 CO.

Par arrêt incident du 18 juin 2012, la Cour de justice du canton de Genève a admis l'appel, annulé le jugement de première instance et renvoyé la cause au tribunal pour que celui-ci procède au calcul de la valeur du mobilier, du matériel et de la part immatérielle du fonds de commerce au jour de la restitution des locaux. Elle a considéré, d'une part, que l'art. 25 des dispositions particulières était opposable aux acquéreurs et, d'autre part, que ceux-ci commettaient un abus de droit en se prévalant de l'inopposabilité de cette clause.

Par jugement après renvoi du 3 mai 2013, le tribunal a partiellement admis la demande et condamné les défendeurs à payer à la demanderesse le montant de 205'925 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Il a admis, comme valeur du mobilier et du matériel, la valeur moyenne ressortant des deux expertises effectuées par H. SA et l'huissier G., soit 65'925 fr., et, pour le goodwill, le montant de 140'000 fr. (moyenne des montants retenus à ce titre par H. SA).

Statuant par arrêt du 16 juillet 2014, la Chambre civile de la Cour de justice genevoise a rejeté l'appel des défendeurs et confirmé le jugement attaqué.

C.

Contre cet arrêt, A. et B., qui procèdent sans être représentés par un avocat, exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Ils remettent en cause la décision finale du 16 juillet 2014, y compris la décision incidente du 18 juin 2012, et concluent en substance à sa réforme en ce sens que la demande en paiement de la demanderesse est rejetée. Ils invoquent la violation de l'art. 261 CO, des règles de l'abus de droit et, subsidiairement, s'agissant du montant de l'indemnité, la violation de l'art. 8 CC ainsi que l'appréciation arbitraire de l'estimation.

X. SA s'en rapporte à justice quant à la recevabilité du recours et conclut à son rejet quant au fond.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté par les défendeurs qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) tendant au rejet de l'action en paiement de la demanderesse (art. 72 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision

finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint aussi bien le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), si l'on suit la thèse de la demanderesse, que celui de 30'000 fr. requis dans les autres cas (art. 74 al. 1 let. b LTF), si l'on suit celle des défendeurs, le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

Conformément à l'art. 93 al. 3 LTF, les recourants s'en prennent aussi à l'arrêt incident du 18 juin 2012, lequel influe sur le contenu de l'arrêt final du 16 juillet 2014 puisqu'il a tranché définitivement en instance cantonale la question de l'application de l'art. 261 al. 1 CO et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers uniquement pour qu'il calcule la valeur du mobilier, du matériel et de la part immatérielle du fonds de commerce.

Dès lors que, dans leur appel du 10 juin 2013 contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 3 mai 2013, les recourants ont remis en cause les points nouvellement tranchés sur renvoi par ledit tribunal, le présent recours interjeté contre l'arrêt 16 juillet 2014 a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF; pour le cas où seuls les points tranchés dans l'arrêt incident sont remis en cause, cf. l'arrêt 5A\_413/2013 du 30 août 2013 consid. 3.3.2).

C'est le lieu de relever que, dans la mesure où la Cour de justice a rediscuté dans son arrêt du 16 juillet 2014 les points qu'elle avait définitivement tranchés dans son arrêt du 18 juin 2012, elle a violé le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi attaché à ce dernier arrêt. En effet, en vertu de ce principe, non seulement le tribunal de première instance auquel la cause est renvoyée est lié par ce qui a été tranché par l'autorité de recours (sur appel ou sur recours), mais celle-ci est aussi liée par son arrêt de renvoi et ne saurait donc réexaminer les questions qu'elle avait définitivement tranchées dans celui-ci (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1; sur l'autorité de l'arrêt de renvoi d'un arrêt du Tribunal fédéral, cf. ATF 135 III 334 consid. 2 et les arrêts cités; arrêt 5A\_585/2013 du 27 novembre 2013 consid. 2). Les considérants sur ces points contenus dans l'arrêt du 16 juillet 2014 n'ont donc pas à être pris en considération.

1.2. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 133 III 545 consid. 2.2).

2.

Dans son arrêt incident du 18 juin 2012 (art. 93 al. 3 LTF), la Cour de justice a considéré en substance que dès l'instant où l'art. 25 des conditions particulières figurait dans le contrat de bail, l'obligation qui découlait de cet article a passé aux acquéreurs en vertu de l'art. 261 al. 1 CO. Les recourants soutiennent que l'art. 25 en question étant rattaché à la convention de remise de commerce, il ne faisait pas partie du contrat de bail et ne leur était pas opposable par le biais de l'art. 261 al. 1 CO. Quant à l'intimée, elle invoque que l'art. 25 était une convention fixant les principes et les modalités de l'indemnité qui lui est due conformément à l'art. 260a al. 3 CO et qu'il a passé aux acquéreurs en vertu de l'art. 261 al. 1 CO.

2.1. En vertu de l'art. 261 CO, si le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (al. 1); le nouveau propriétaire peut cependant résilier le bail, en particulier des locaux commerciaux, à certaines conditions (al. 2); si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, le bailleur précédent répond de tous les dommages ainsi causés au locataire (al. 3).

Selon la jurisprudence, le **transfert du bail** prévu par l'art. 261 al. 1 CO a pour effet que **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 repreneur de la chose louée toutes les prétentions qu'il avait contre l'ancien bailleur. 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. **L'entrée de l'acquéreur dans la relation contractuelle n'est pas subordonnée à la condition qu'il ait connu ou dû connaître cette dernière** (ATF 127 III 273 consid. 4c/aa et les références citées; arrêt 4C.84/2007 du 5 juillet 2007 consid. 3.2.1).

Toujours selon la jurisprudence, dès lors que **l'art. 261 al. 1 CO** déroge au principe de la liberté contractuelle et de la relativité des conventions, il **ne s'applique qu'à un véritable contrat de bail, et non à d'autres contrats conférant l'usage d'un objet. Il ne s'applique ni au contrat mixte**, qui combine dans un seul et même contrat des obligations relevant de plusieurs contrats nommés (arrêt 4C.84/2007 précité consid. 3.2.2; sur la notion de contrat mixte, cf. ATF 131 III 528 consid. 7.1 et les arrêts cités), **ni au contrat composé**, qui repose sur plusieurs contrats objectivement distincts, mais dépendants entre eux au point qu'ils ne sauraient être dissociés (arrêt 4C.84/2007 précité consid. 3.3; sur la notion de contrat composé, cf. ATF 131 III 528 consid. 7.1 et l'arrêt cité).

**En particulier, lorsque le propriétaire de l'immeuble et exploitant d'un café-restaurant conclut avec un repreneur une convention de remise de commerce et un contrat de bail à loyer pour l'usage des locaux commerciaux, ces deux contrats sont manifestement en lien l'un avec l'autre et constituent un contrat composé.** La remise du commerce suppose en effet la conclusion d'un bail pour les locaux et le bail prévoit qu'en cas de résiliation par le propriétaire, celui-ci devra racheter le mobilier ainsi que le matériel et restituer l'indemnité de reprise de la clientèle. **Bien qu'elle soit subordonnée à la condition de la résiliation du bail, cette obligation de restituer les prestations effectuées en vertu de la convention de remise de commerce relève clairement des rapports contractuels entre "acheteur" et "vendeur" du commerce, et non du rapport de bail. Il s'ensuit qu'en cas d'aliénation de l'immeuble, cette obligation ne passe pas à l'acquéreur en vertu de l'art. 261 al. 1 CO.** Il ne peut rien être déduit en sens contraire du fait que l'art. 260a al. 3 CO donne au locataire la possibilité de réclamer une indemnité pour la plus-value résultant de la rénovation ou de la modification de la chose louée acceptées par le bailleur, dès lors que cette indemnité concerne la chose louée elle-même, et non des biens mobiliers qui se trouvent à l'intérieur de celle-ci ou la valeur de la clientèle (arrêt 4C.84/2007 précité consid. 3.3).

2.2. **En l'espèce**, en 1987, les anciens propriétaires de l'immeuble et exploitants de la brasserie ont conclu avec la repreneuse/locataire, qui est demanderesse dans la présente procédure, un contrat de remise de commerce portant sur le matériel, les installations, l'emplacement et la clientèle au prix de 1'200'000 fr. et un contrat de bail d'une durée de 15 ans. Selon l'art. 25 des clauses particulières du bail, si le bailleur résilie le bail, il s'engage à reprendre le commerce au prix de l'inventaire estimatif du mobilier et du matériel qui sera effectué, augmenté de la valeur du goodwill, le prix devant être déterminé par experts en cas de désaccord.

L'obligation découlant de cet art. 25 a pour objet la restitution des prestations effectuées en vertu du contrat de remise de commerce: elle impose aux précédents exploitants de reprendre le mobilier et le matériel à une valeur à déterminer par inventaire, plus la valeur du goodwill. **Même si elle est formellement insérée dans le contrat de bail et suppose la résiliation du bail par les bailleurs, cette obligation de reprise est matériellement une obligation du contrat de remise de commerce; sa nature n'est pas modifiée parce que les parties l'ont insérée formellement plutôt dans le contrat de bail que dans le contrat de remise de commerce. L'art. 261 al. 1 CO ne s'y applique donc pas.**

Les circonstances de la présente espèce sont, contrairement à ce que croient la Cour de justice et la demanderesse, identiques à celles de la cause qui a fait l'objet de l'arrêt 4C.84/2007 déjà cité. Dans celle-ci en effet, le précédent propriétaire et exploitant avait bien passé avec le repreneur/locataire

un contrat composé et l'art. 5 des dispositions complémentaires pour établissements publics, signées par les parties, avait en substance le même contenu que l'art. 25 dans la présente affaire. Ce n'est pas parce que le bail ne se référait pas à l'art. 5 des dispositions complémentaires pour établissements publics que le Tribunal fédéral a jugé dans cette cause que l'obligation de reprise ne passait pas à l'acquéreur de l'immeuble, mais parce que, matériellement, une telle clause de restitution des prestations effectuées en vertu du contrat de remise de commerce ne relève pas du rapport de bail, mais du rapport entre "acheteur" et "vendeur" du commerce. Le fait que les acquéreurs ne pouvaient ignorer l'existence de cette obligation de reprise au moment de l'acquisition est sans pertinence du point de vue de l'art. 261 al. 1 CO; cette obligation demeure celle de l'ancien propriétaire.

C'est également à tort que la demanderesse croit que l'art. 25 serait une convention écrite réservée par l'art. 260a al. 3 CO, qui passerait à l'acquéreur en vertu de l'art. 261 al.1 CO. Comme le Tribunal fédéral l'a déjà précisé dans l'arrêt 4C.84/2007 (consid. 3.3.4 in fine), **l'art. 260a al. 3 CO donne au locataire la possibilité de réclamer une indemnité pour la plus-value résultant de la rénovation ou de la modification de la chose louée elle-même, mais non pour les biens mobiliers qui se trouvent dans celle-ci ou pour la reprise de la clientèle.** C'est donc en vain que la demanderesse invoque que l'art. 260a al. 3 CO est de droit dispositif, permettant aux parties de prévoir une indemnité plus élevée, et qu'elle soutient qu'elle n'aurait pas conclu le bail sans cette garantie. La créance qui découle pour elle de l'art. 25 des dispositions particulières doit être invoquée contre l'ancien propriétaire/exploitant de la brasserie avec lequel elle a conclu le contrat de remise de commerce en 1987.

Le grief de violation de l'art. 261 CO soulevé par les recourants est ainsi bien fondé.

3.

A titre subsidiaire, la Cour de justice considère que les nouveaux propriétaires commettent un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) lorsqu'ils invoquent que l'obligation de reprise découlant de l'art. 25 des dispositions particulières ne leur est pas opposable: ils ont repris la gestion du pub quinze jours à peine après la restitution des locaux, après quelques travaux de nettoyage et de réparation; ils n'ont pas exigé que la locataire débarrasse les locaux du mobilier et du matériel; ils ont eu connaissance de cet article. Les recourants contestent tout abus de droit: d'une part, ils avaient pour objectif de transformer l'immeuble et l'établissement et ont déposé une demande de permis de construire à cette fin; d'autre part, ils n'ont tiré aucun profit de l'exploitation du pub durant le temps de réaliser les transformations prévues, l'établissement n'étant plus exploitable en l'état. L'intimée soutient qu'en profitant de l'usage du mobilier et de la clientèle, les nouveaux propriétaires abusent de leur droit.

Comme on l'a vu, l'obligation de reprise de l'art. 25 des dispositions particulières n'a pas passé aux acquéreurs de l'immeuble en vertu de l'art. 261 CO. **Cela ne signifie toutefois pas que cette obligation aurait disparu: elle subsiste en effet contre les anciens propriétaires de l'immeuble, aux conditions prévues par le contrat qui les lie.** Le simple fait, pour les nouveaux propriétaires, d'utiliser le mobilier d'hôtel se trouvant dans l'immeuble acheté n'emporte pas reprise de cette dette des anciens propriétaires, que précisément l'art. 261 CO a exclue, ni ne crée de relation contractuelle entre les nouveaux propriétaires et la locataire/repreneuse. On ne saurait ainsi retenir que les recourants abuseraient de leur droit en niant toute relation contractuelle.

En l'état, comme on ignore si la demanderesse va faire valoir sa prétention en reprise contre les anciens propriétaires, que l'on ne sait pas si le mobilier et le matériel ont été vendus avec l'immeuble (ce que l'art. 644 al. 1 CC présume; cf. aussi l'art. 805 al. 2 CC) et que, de surcroît, la demanderesse n'a pas pris de conclusions contre les défendeurs fondées sur les art. 938-940 CC, il n'y a pas lieu d'examiner la question d'une restitution du mobilier et du matériel fondée sur ces dispositions, voire

d'une indemnisation qui lui serait due en raison de la destruction de ses biens.

4.

Il s'ensuit que le recours doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que l'action de la demanderesse est rejetée, faute de qualité pour défendre des recourants. Les frais judiciaires doivent être mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Les recourants ayant procédé sans être représentés par un avocat, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que l'action de X. SA est rejetée.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile.

Lausanne, le 17 février 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Ramelet