Urteilskopf

118 II 119

26. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 23 mars 1992 dans la cause M. contre B. et consorts (recours en réforme)
Regeste (de):
Kündigung des Mietvertrages durch den Erwerber der Mietsache (Art. 259 Abs. 2 aOR).

1. Der Erwerber der Mietsache kann den Mietvertrag kündigen, sobald die Eigentumsübertragung in das Tagebuch des Grundbuches eingeschrieben ist (E. 3a).

2. Frage offengelassen, ob die Kündigung ebenfalls erfolgen kann, wenn ein Gesuch um vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 972 Abs. 2 ZGB vorliegt (E. 3b).

Regeste (fr):
Résiliation du bail par l'acquéreur de la chose louée (art. 259 al. 2 aCO).

1. L'acquéreur de la chose louée peut résilier le bail dès l'inscription du transfert de la propriété sur le journal du registre foncier (consid. 3a).

2. Question laissée indécise de savoir si la résiliation peut également intervenir en cas de réquisition provisoire au sens de l'art. 972 al. 2 CC (consid. 3b).

Regesto (it):
Disdetta del contratto di locazione da parte dell'acquirente della cosa locata (art. 259 cpv. 2 vCO).

1. L'acquirente della cosa locata può disdire il contratto di locazione al momento dell'iscrizione del trasferimento di proprietà nel registro fondiario (consid. 3a).

2. Lasciata aperta la questione di sapere se la disdetta può intervenire anche nel caso di iscrizione provvisoria al senso dell'art. 972 cpv. 2 CO (consid. 3b).

Sachverhalt ab Seite 119

M. est locataire d'un appartement de 10 pièces dans un immeuble de la société A., constitué en propriété par étages. Le 10 novembre 1987, B. et consorts ont acquis une promesse de vente et droit d'emption sur tout l'immeuble, l'annotation au Registre foncier intervenant le 30 novembre 1987. Puis, le 27 juin 1988, la société A. a vendu à B. et consorts 560,93 millièmes de la copropriété par étages. La vente a été portée au journal du Registre foncier, le 30 juin 1988. Le 18 juillet 1988, les acquéreurs ont résilié le bail de M.

Par acte des 25 et 30 janvier 1989, B. a racheté seul ces 560,93 millièmes; il a également repris l'ensemble des droits et obligations découlant de la promesse de vente et droit d'emption du 10 novembre 1987. La réquisition d'inscription au Registre foncier y relative a été enregistrée le 28 février 1989. Enfin, le 8 mars 1989, la société A. a vendu à B. les 439,07 millièmes restants. Cet acte a été inscrit au Registre foncier le 20 mars 1989. A la suite de la résiliation du bail intervenue le 18 juillet 1988 et faute de conciliation, le litige a été porté par M. devant le Tribunal des baux et loyers. Par jugement du 19 avril 1989, cette autorité a déclaré nulle la résiliation, le transfert de propriété n'ayant pas encore, le 18 juillet 1988, été inscrit au grand livre du Registre foncier. Statuant le 19 novembre 1990 sur appel des consorts, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement de première instance, dit que la résiliation était valable et renvoyé la cause aux premiers juges pour qu'elle statue sur la requête de première prolongation de bail. Saisi d'un recours en réforme de M., le Tribunal fédéral l'a rejeté dans la mesure où il était recevable et confirmé l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. Le recourant allègue une violation de l'art. 972 CC, qui subordonne la rétroactivité des effets de l'inscription au dépôt d'une réquisition complète; or, selon l'intéressé, l'acte présenté le 29 juin 1988 au Registre foncier était sujet à l'accomplissement d'une condition, ce qui eût dû conduire ou au rejet de la réquisition ou à une inscription anticipée laissant place à une réquisition principale, laquelle aurait été formée au moment de l'apport des pièces complémentaires établissant la réalisation de la condition; la date de naissance du droit serait alors celle de l'inscription de cette réquisition principale au journal et non celle de l'inscription de la réquisition anticipée. a) Seul l'acquéreur de la chose louée peut résilier le bail selon l'art. 259 al. 2 aCO. En résiliant, il exerce un droit formateur. En conséquence, la déclaration de résiliation n'est valable que si, au moment où elle est donnée, toutes les conditions sont réalisées; il faut, en particulier, que l'acquéreur soit inscrit au Registre foncier en qualité de propriétaire (ATF 108 II 192 ss consid. 3). Selon cet arrêt, des faits postérieurs sont sans influence et une validation de la

résiliation est exclue. Par ailleurs, aux termes de l'art. 972 al. 1 CC, les droits réels naissent, prennent leur rang et reçoivent leur date par l'inscription dans le grand livre. Quant à l'effet de l'inscription, il remonte à l'époque où elle a été faite dans le journal, moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande ou, en cas d'inscription provisoire, que la légitimation complémentaire ait eu lieu en temps utile (art. 972 al. 2 CC). Si la jurisprudence cantonale a déjà admis que l'acquéreur inscrit au journal, mais non au grand livre, peut résilier le bail conformément à l'art. 259a CO (SJZ 1924/25 p. 96 n. 27), le Tribunal fédéral n'a pas eu l'occasion de s'exprimer sur cette question précise. Par contre, il a déjà considéré que le délai de trois mois pour requérir l'inscription de l'hypothèse légale du vendeur (art. 838 CC) commence à courir dès l'inscription du transfert de la propriété sur le journal (ATF 74 II 231 consid. 3). Une solution différente ne se justifie pas pour la résiliation du bail. Avec LIVER (Schweizerisches Privatrecht V, 1, p. 140), il faut, en effet, considérer que seule l'inscription au journal a une signification sous l'angle du droit matériel notamment. D'ailleurs, les inscriptions sur le grand livre se font dans l'ordre et avec la date des inscriptions correspondantes du journal (art. 26 al. 4 ORF); et, nulle part, il n'est même prescrit que le jour de l'inscription sur le grand livre doive être noté (ATF 74 II 233).
Ainsi que le Tribunal fédéral l'a déjà relevé dans l'arrêt précité au sujet de l'hypothèque légale du vendeur, des

raisons pratiques conduisent à cette solution. L'inscription au grand livre est une opération interne à laquelle le conservateur du Registre foncier procède le plus rapidement possible; mais, dans la pratique, plusieurs jours, voire plusieurs semaines, peuvent s'écouler avant que cette inscription puisse intervenir, sans que, de surcroît, les intéressés en soient avisés. Or, l'on ne voit pas que l'acquéreur puisse être privé du droit de disposer de l'immeuble entre le moment de l'inscription au journal et celui de l'inscription au grand livre. En outre, si l'on attendait cette dernière date, l'acquéreur serait dans l'incertitude sur le moment à partir duquel il pourrait dénoncer le contrat de bail, la décision d'inscription ne dépendant, au demeurant, pas des parties, mais du conservateur (voir ROGNON, L'aliénation de l'immeuble et ses effets sur le bail, exposé légèrement modifié du rapport présenté au 5e Séminaire sur le bail à loyer, à l'Université de Neuchâtel, in RJN 1988 p. 15). Reste que des difficultés peuvent également surgir si, après avoir été opérée au journal, l'inscription sur le grand livre n'a finalement pas lieu. Mais une telle situation ne pourra se présenter que

dans des circonstances tout à fait particulières, de sorte qu'elle ne saurait conduire le Tribunal fédéral à choisir une autre solution. Enfin, la question ne se pose pas différemment sous l'angle du nouvel art. 261 al. 2 CO, au demeurant non applicable en l'espèce (voir ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, p. 82). Pour que l'acquéreur soit considéré comme propriétaire au sens de cette disposition, il est nécessaire qu'il soit inscrit en tant que tel au Registre foncier, la date déterminante étant celle de la réquisition d'inscription (SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 5 ad art. 261-261a nCO avec renvoi à l'art. 656 al. 1 CC en rapport avec l'art 948 CC; cf. aussi n. 17 ad art. 261-261a CO, n. 25 ad art. 266l-266o nCO; LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, p. 301, ch. 4.1.2 et note 26). b) Toutefois, le recourant allègue que la réquisition d'inscription présentée au conservateur du Registre foncier le 29 juin 1988 était incomplète, qu'elle aurait dû être rejetée, que l'art. 972 CC subordonne la rétroactivité au dépôt d'une réquisition complète et que, dans une telle hypothèse, le droit est censé prendre naissance le jour de l'inscription de la réquisition principale au journal et non celui de la réquisition anticipée. aa) Pour DESCHENAUX (Le registre foncier, Traité de droit privé suisse V, II, 2), en cas d'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, sous réserve d'autres motifs de rejet, le conservateur écarte la réquisition pour défaut de l'autorisation requise lorsqu'il y a certitude sur l'assujettissement au régime de la législation spéciale et, à défaut d'une telle certitude, renvoie le requérant devant l'autorité administrative de première instance et diffère sa décision jusqu'au prononcé (p. 444/445). On serait alors en présence d'une réquisition dite anticipée, c'est-à-dire formée avant que les conditions légales pour l'inscription soient réunies, dans l'idée que le conservateur statuera quand elles le seront (p. 433). Selon cet auteur encore, la règle de l'art. 972 al. 2 CC, qui subordonne la rétroactivité à la condition que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande ou, en cas d'inscription provisoire, que la légitimation complémentaire ait lieu en temps utile, n'a pas de portée indépendante, car, si l'une ou l'autre de ces conditions alternatives n'est pas remplie, la réquisition doit être rejetée (p. 503).
bb) En l'occurrence, le conservateur du Registre foncier n'a pas rejeté la réquisition du 29 juin 1988. La première hypothèse envisagée par DESCHENAUX n'est ainsi pas réalisée. Il est, à cet égard, vain de se demander si le conservateur eût dû prendre une telle décision. Il suffit d'en constater l'absence. Peut, par ailleurs, rester indécis de

savoir si l'on se trouve en présence d'une réquisition anticipée et, dans l'affirmative, d'en connaître les conséquences. En effet, après la réquisition d'inscription des actes des 30 janvier et 8 mars 1989 - la première intervenue le

28 février 1989 et la seconde à une date inconnue -, le conservateur du Registre foncier a inscrit dans le grand livre, à une date ignorée, l'ensemble des transactions, selon l'ordre chronologique des dépôts de réquisitions, avec la date de l'inscription au journal. Constatant ces éléments, l'arrêt attaqué fait ainsi apparaître que, le 28 juin 1988, les défendeurs sont devenus propriétaires de la part de copropriété comprenant les locaux occupés par le recourant. Les deux autres réquisitions, notamment celle du 20 mars 1989, avait pour objet l'inscription d'autres transactions que celle inscrite au journal le 28 juin 1988. En conséquence, le recourant voit, à tort, dans la réquisition du 28 juin 1988 une réquisition provisoire et, dans celle du 20 mars 1989, la réquisition principale qui serait seule déterminante. Il perd de vue que la première tendait à l'inscription des trois défendeurs en qualité de propriétaires des 560,93 millièmes de la propriété par étages, alors que la seconde avait pour but l'inscription, en qualité de propriétaire, du seul B. pour les autres 439,07 millièmes et que, entre-temps, le 28 février 1989, ce dernier avait requis l'inscription de l'acte le faisant également seul propriétaire de la part alors propriété des trois défendeurs. Il s'agit là de transferts de propriété distincts, révélés comme tels par l'inscription opérée au Registre foncier. La question de savoir si une action en rectification de ce registre eût été possible et si elle eût conduit éventuellement à modifier ce qui précède n'est pas posée et n'a donc pas à être examinée.

4. L'arrêt cantonal violerait la règle de l'inconditionnalité du droit formateur. Le demandeur développe ce grief en alléguant que, par la lettre du 18 juillet 1988, les consorts acquéreurs n'ont pas seulement donné un congé conditionnel, mais qu'ils étaient eux-mêmes maîtres de la réalisation ou de la non-réalisation de la condition, puisqu'ils pouvaient soit parfaire l'opération en achetant, dans le délai imparti, la totalité de l'immeuble, soit renoncer à toute acquisition; ils auraient ainsi créé une insécurité juridique qui aurait duré plus de 9 mois. Les défendeurs n'ont assorti la résiliation du bail d'aucune condition. En réalité, le recourant ne s'en prend pas à la résiliation du bail elle-même, mais à l'acte de vente. Or, pour lui, cet acte est une res inter alios acta et le seul aspect susceptible de toucher à ses droits concerne la qualité de propriétaire des défendeurs et le moment

auquel elle a été acquise. Ainsi qu'on l'a déjà vu, le Registre foncier révèle que tel a été le cas le 28 juin 1988. La lettre du 18 juillet 1988 ne porte donc en rien atteinte au principe selon lequel un acte formateur ne saurait être assorti d'une condition. Suivre le raisonnement du recourant reviendrait à ignorer le système de la rétroactivité instauré par l'art. 972 al. 1 et 2 CC. Le grief qu'il croit pouvoir en tirer doit donc être rejeté.

5. La cour cantonale aurait aussi méconnu les conséquences insoutenables de sa nouvelle jurisprudence. Selon le recourant, la solution adoptée reviendrait à privilégier les acquéreurs d'immeubles au détriment des locataires qui se trouveraient dans l'insécurité juridique quant à la validité du congé reçu; au contraire, sa solution serait la seule à offrir cette sécurité juridique. En cela, le recourant se trompe. Pour s'en convaincre, il suffit de prendre en considération la présente cause dans laquelle la seule date révélée par le Registre foncier en rapport avec la vente du 27 juin 1988 est le 30 juin 1988, jour où elle a été portée au journal. C'est aussi la seule qui ressort du grand livre. Dans de telles circonstances, et à défaut de rejet de la réquisition d'inscription par le conservateur du Registre foncier et aussi d'une "réquisition principale" au sens que lui donne le recourant, aucun élément décisif ne conduit à s'écarter de la règle de l'art. 972 al. 2 CC. Le faire reviendrait précisément à créer la plus grande insécurité juridique et à faire fi des indications fournies par le Registre foncier.