

## **BGE 117 II 65**

Bundesgericht (BGE), 1987-10-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_117 II 65](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_117_II_65)

FR: ATF 117 II 65

IT: DTF 117 II 65

### **Regeste**

Regeste Art. 101 Abs. 1 OR. Haftung des Mieters für den vom Untermieter dem Vermieter zugefügten Schaden. 1. Art. 101 Abs. 1 OR geht Art. 103 Abs. 2 OR vor (E. 2a). 2. Der Mieter haftet für Schaden, der dem Vermieter entsteht, weil der Untermieter am Ende der Miete die Sache nicht wiederherstellt (E. 2b).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Selon la cour cantonale, le locataire ne saurait se soustraire à l'obligation de payer au bailleur une indemnité pour occupation illicite des locaux en faisant valoir que le sous-locataire refuse de vider les lieux. La défenderesse ne partage pas cet avis. Pour elle, ce sont les art. 102 ss CO, relatifs à la demeure du débiteur, qui règlent la question des dommages-intérêts dus par le locataire en demeure de restituer les locaux. Or, en vertu de l'art. 103 al. 2 CO, le débiteur n'est pas tenu d'indemniser le créancier s'il prouve qu'il s'est trouvé en demeure sans faute de sa part. Il en irait ainsi en l'espèce, si l'on en croit la défenderesse, qui affirme avoir fait tout son possible pour obtenir l'évacuation du sous-locataire.

#### **E. 2**

a) L'art. 101 al. 1 CO a le pas sur l'art. 103 al. 2 CO. L'absence de faute du débiteur en demeure ne permet donc pas à celui-ci d'échapper à une condamnation à des dommages-intérêts BGE 117 II 65 S. 67 si les conditions d'application de la première de ces deux dispositions sont réalisées (GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, Allg. Teil, vol. II, 4e éd., n. 1764 et 1770 ss). Il y a lieu, partant, de rechercher ce qu'il en est en l'espèce. b) Aux termes de l'art. 264 al. 2 aCO (actuellement: art. 262 al. 3 CO), le preneur est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Ainsi que le relevait déjà le Tribunal supérieur du canton de Zurich dans un arrêt ancien (ZR 25/1926, p. 360/361, n. 236), suivi en cela par la doctrine quasi unanime, cette disposition ne fait qu'appliquer à la sous-location la règle générale de l'art. 101 al. 1 CO sur la responsabilité pour des auxiliaires (OSER/SCHÖNENBERGER, n. 14 ad art. 264 CO; SCHMID, n. 17 ad art. 264 CO; GUINAND/KNOEPFLER, FJS, n. 362, p. 2/3; VON BÜREN, Schweizerisches Obligationenrecht, Bes. Teil, p. 92; HÖCHLI, Der Untermietvertrag, thèse Zurich 1982, p. 64 ss). Le sous-locataire, qui est autorisé contractuellement à occuper les locaux loués, apparaît donc, sur le plan de la responsabilité, comme un auxiliaire du locataire, au même titre que toute personne faisant ménage commun avec ce dernier (Ausübungsgehilfe, auxiliaire de la jouissance; cf. OSER/SCHÖNENBERGER, ibidem; KOLLER, Die Haftung für den Erfüllungsgehilfen nach Art. 101 OR, Zurich 1980, p. 148; VON TUHR/ESCHER, Allg. Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, p. 127/128; voir aussi, sur la notion

d'Ausübungsgehilfe: GAUCH/SCHLUEP, op.cit., n. 1713). Il suit de là que le locataire est responsable, comme du sien propre, du comportement de tels auxiliaires, conformément à l'art. 101 al. 1 CO ( ATF 103 II 333 consid. 2b). Cette responsabilité ne s'étend pas seulement au dommage consécutif à un usage de la chose louée non autorisé par le contrat de bail (selon l'art. 264 al. 2 aCO), mais à tout dommage causé par une violation de ce contrat (cf. VON TUHR/ESCHER, ibidem). Il en est évidemment ainsi du dommage en rapport avec la violation de l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail (art. 271 aCO): le locataire répond envers le bailleur d'un tel dommage imputable au sous-locataire (HÖCHLI, op.cit., p. 72). Lorsque l'art. 101 al. 1 CO est applicable, le débiteur - ici le locataire - ne peut se libérer en prouvant qu'il n'a pas commis de faute. Il doit établir, pour ce faire, que, s'il avait agi comme son auxiliaire - ici le sous-locataire -, on ne pourrait lui reprocher aucune faute ( ATF 113 II 426 consid. 1b et les références). Or, il BGE 117 II 65 S. 68 va sans dire que, dans le cas particulier, la défenderesse n'a pas apporté une telle preuve, puisque, en restant dans les lieux nonobstant l'expiration de son bail, le sous-locataire se rendait coupable d'une faute contractuelle. Dans ces conditions, la défenderesse invoque à tort l'art. 103 al. 2 CO à l'appui de son recours en réforme. Celui-ci ne peut dès lors qu'être rejeté, d'autant plus que le refus de l'intéressée d'indemniser la demanderesse apparaît incompatible avec les règles de la bonne foi, dans la mesure où, à partir du 1er avril 1987, elle a reçu régulièrement du sous-locataire l'indemnité pour occupation illicite des locaux.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.