

## **BGE 119 II 36**

Bundesgericht (BGE), 1993-02-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_119 II 36](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119_II_36)

FR: ATF 119 II 36

IT: DTF 119 II 36

### **Regeste**

Regeste Art. 264 OR und Art. 257 aOR. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache; Zahlungsfähigkeit des Ersatzmieters. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, einen Ersatzmieter zu akzeptieren, dessen Zahlungsfähigkeit mit jener des aktuellen Mieters überhaupt nicht vergleichbar ist. Dem blossen Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen des Ersatzmieters ist jedoch nicht übermässige Bedeutung beizumessen.

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

a) Aux termes de l'art. 257 al. 1 aCO, le preneur qui, par sa propre faute ou par suite d'un cas fortuit survenu dans sa personne, ne peut se servir de la chose louée ou n'en peut faire qu'un usage restreint n'en doit pas moins acquitter toutes ses contre-prestations, en tant que la chose a été tenue à sa disposition par le bailleur pour l'usage convenu. Cette disposition illustre le principe selon lequel le loyer n'est pas la contrepartie de la jouissance effective de la chose par le preneur, mais simplement de la mise à disposition de celle-ci par le bailleur (SCHMID, n. 6 ad art. 257 aCO). Toutefois, les règles de la bonne foi interdisent au bailleur de s'enrichir aux dépens de son locataire, qui doit continuer à payer le loyer bien qu'il ne se serve pas de la chose louée (SCHMID, n. 7 art. 257 aCO). Aussi le bailleur BGE 119 II 36 S. 38 doit-il imputer sur le loyer la valeur des impenses qu'il a pu épargner et des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose (art. 257 al. 2 aCO). b) Dans l'arrêt publié aux ATF 117 II 156 ss, le Tribunal fédéral a indiqué, en se fondant sur la doctrine et sur la jurisprudence non publiée, la manière dont il convient d'interpréter l'art. 257 aCO et l'art. 264 CO, actuellement en vigueur, qui a remplacé la première disposition citée. Il suffira donc de s'y référer dans la mesure utile. c) Le bailleur n'est pas libre de décider à sa guise de l'utilisation des locaux après le départ anticipé du locataire (ATF 117 II 158). Il lui appartient de réduire son dommage et, pour ce faire, de rechercher au besoin un locataire de remplacement (REYMOND, in *Traité de droit privé suisse*, VII/1, p. 212). Il doit cependant disposer du temps nécessaire pour mener à bien ce genre de démarches et on ne saurait, en principe, lui faire grief de ne les entreprendre qu'après s'être assuré que son locataire n'entend plus utiliser la chose louée (sur ce dernier point, voir l'arrêt saint-gallois publié in RSJ 78/1982, p. 254, no 45). En l'occurrence, il a été procédé à un état des lieux le 14 septembre 1988 et les clefs de la villa ont été restituées à la bailleuse le 16 septembre 1988. Quelques jours plus tard, soit le 23 du même mois, celle-ci s'est adressée à une agence immobilière de la place en vue de trouver un nouveau locataire. Par conséquent, c'est à tort que le défendeur reproche aux premiers juges d'avoir omis de souligner la mauvaise volonté de la bailleuse que démontrerait, selon lui, le fait d'avoir laissé s'écouler un mois et demi avant de se déterminer sur les candidatures qu'elle avait sous les yeux, d'autant que lui-même, après avoir fixé au 15 août 1988 la date de son départ anticipé, n'a finalement

rendu les clefs de la villa qu'un mois plus tard. d) Selon la jurisprudence, le devoir de réduire le dommage implique aussi que le bailleur prête son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ce qui suppose qu'il examine sérieusement et, le cas échéant, accepte les candidatures valables qui lui sont soumises ( ATF 117 II 158 ; TERCIER, La partie spéciale du Code des obligations, n. 1295, 1358 et 1414). En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne suffisent pas à cet égard; constituent de tels motifs, en revanche, une inimitié entre bailleur et candidat, la rivalité commerciale, le danger de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés sur la solvabilité de l'intéressé (arrêt non BGE 119 II 36 S. 39 publié du 22 juin 1989 dans la cause B. c. H.). En outre, le bailleur peut refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel ( ATF 117 II 159 /160 consid. 3b). Le nouvel art. 264 al. 1 CO précise d'ailleurs, à ce sujet, que le locataire de remplacement doit "être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions". En l'occurrence, la cour cantonale a écarté la candidature de T. parce que cette personne ne s'intéressait pas aux locaux loués. Son jugement n'est pas attaqué sur ce point et ne prête, au demeurant, pas le flanc à la critique. La candidature de L. ne pouvait pas non plus être retenue, dans la mesure où l'intéressé, qui n'avait qu'un revenu mensuel brut de quelque 2'500 francs, entendait reprendre seul le bail même si son intention était de cohabiter avec son amie. Là encore, la solution à laquelle a abouti le Tribunal cantonal, par un autre raisonnement il est vrai, ne viole pas le droit fédéral. En revanche, il était contraire à ce droit d'exclure la candidature de M. et C., son amie de l'époque et actuelle épouse, comme l'ont fait les juges précédents. Ces deux personnes souhaitaient reprendre conjointement le bail. Leurs revenus nets cumulés se montaient à 3'915 francs. Ils auraient donc dû en consacrer un peu plus du tiers au paiement du loyer et des charges. Certes, la référence faite par le défendeur aux art. 191 LP et 83 CO, relativement à la notion d'insolvabilité, n'est pas de mise car elle ne tient pas compte de la spécificité de cette notion dans le domaine considéré. De fait, le bailleur, qui se borne à réclamer l'exécution du contrat, ne doit pas se laisser imposer, par celui qui souhaite s'en délier avant l'échéance stipulée, un locataire de remplacement dont la solvabilité ne serait en rien comparable à celle du locataire actuel. Mais il est tout aussi erroné de vouloir attacher une importance démesurée à la seule proportion existant entre le montant du loyer et les revenus du locataire de remplacement dans le but de fixer une limite rigide au-delà de laquelle le propriétaire ne pourrait plus être tenu d'accepter la candidature qui lui est soumise. C'est pourtant ce qu'a fait la cour cantonale, qui ne peut dès lors pas être suivie sur cette voie. En réalité, il est impossible de poser des principes valables une fois pour toutes en cette matière. Savoir si tel locataire de remplacement pouvait être raisonnablement imposé au bailleur est une question à résoudre de cas en cas, au vu de l'ensemble des circonstances propres à la cause en litige. En l'espèce, rien ne permet d'affirmer qu'avec un revenu brut total supérieur à 4'000 francs, M. et C. n'eussent pas été en mesure d'assumer la charge financière que représentait le paiement du loyer et de la provision BGE 119 II 36 S. 40 pour charges. De nos jours, la situation économique sur le marché du logement est telle que de nombreuses personnes, notamment les jeunes couples, de toute origine sociale doivent consacrer le tiers ou plus de leurs revenus au paiement du loyer et des charges, sans que l'on puisse douter pour autant de leur solvabilité. Aussi la cour cantonale a-t-elle méconnu cette notion en concluant à la fragilité financière des locataires de remplacement proposés par le défendeur sur la base de la seule proportion existant entre le loyer qu'ils

auraient dû payer et les revenus qu'ils percevaient. Quant à l'argument selon lequel M. était à la merci d'une rupture éventuelle d'avec son amie, il est dénué de pertinence du moment que les deux locataires se seraient engagés conjointement et solidairement à l'égard de la bailleuse. Il ne correspond du reste pas aux données de fait du cas particulier puisque M. a finalement épousé C. Au demeurant, même dans le cadre du mariage, il se peut que, pour une raison ou une autre, l'un des deux conjoints soit contraint de renoncer à une activité rémunérée. e) Cela étant, la bailleuse ne pouvait refuser valablement la candidature de M. et C. Les juges précédents ont donc violé le droit fédéral en ne libérant pas le défendeur de son obligation de payer le loyer dès le 15 septembre 1988. Partant, le recours doit être admis et le jugement attaqué réformé dans ce sens.

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