BGer 4A 217/2007 vom 4. September 2007

Bundesgericht, 2007-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_217_2007

FR: TF 4A 217/2007 du 4 septembre 2007

IT: TF 4A 217/2007 del 4 settembre 2007

Regeste

bail à loyer; résiliation anticipée | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les art. 273 al. 1 et 274f al. 2 CO confèrent un droit d'action ayant pour objet de faire constater, avec l'autorité de la chose jugée, la validité ou, au contraire, la nullité ou l'inefficacité d'une résiliation de bail (cf. Martin Usteri et al., Schweizerisches Mietrecht: Kommentar, 2e éd., Zurich 1998, ch. 20 ad art. 274g CO). L'arrêt de la Chambre d'appel est un jugement final concernant cette action (art. 90 LTF), rendu en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l' art. 271a al. 1 let . e CO (ATF 111 II 384 consid. 1 p. 386; voir aussi ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149). Compte tenu d'un loyer annuel de 19'212 fr. à l'époque du congé litigieux, le minimum de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) est atteint. Le recours est formé par une partie qui a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), il est en principe recevable.

E. 2

Le recours peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office (art. 106 al. 1 LTF); il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Il peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Cette partie ne peut toutefois pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; elle doit plutôt indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; une critique qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (cf. ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262; 125 I 492 consid. 1b p. 495).

E. 3

Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO , le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. L' art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage, et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation anticipée peut éventuellement intervenir lorsque le locataire sous-loue la chose sans l'autorisation du bailleur (Julien Blanc, La sous-location en pratique, SJ 2005 II p. 105 ss, p. 114; Peter Higi, Commentaire zurichois, ch. 36 ad art. 262 CO ; Weber/Zihlmann, Commentaire bâlois, ch. 4 ad art. 262 CO ; David Lachat, Le bail à loyer, p. 381, ch. 2.2.9; La sous-location, SJ 1992 p. 469 ss, p. 479 ch. 7.3). Toutefois, l' art. 262 al. 2 CO ne permet au bailleur de refuser son consentement à la sous-location que dans certaines circonstances; par conséquent, une sous-location dénuée de l'autorisation préalable ne peut justifier la résiliation anticipée du contrat principal que si le bailleur est en droit de s'opposer à la sous-location (Higi, ibidem; Weber/Zihlmann, ibidem; Lachat, Le bail à loyer, p. 381 ch. 2.2.8; La sous-location, p. 479 ch. 7.4). Même lorsque celle-ci présente des inconvénients majeurs pour le bailleur et que ce dernier est donc autorisé à refuser son accord selon l' art. 262 al. 2 let . c CO, il faut encore que la sous-location rende le maintien du bail insupportable, aux termes de l' art. 257f al. 3 CO , pour lui ou pour les habitants de la maison.

E. 4

Sur la base d'une opinion doctrinale (Claudio Rollini, Le caractère provisoire de la sous-location et les limites imposées en la matière au locataire, Cahiers du bail 1995 p. 14 à 18), le défenderesse soutient que le bailleur d'un logement n'est pas tenu de consentir à une sous-location, selon l' art. 262 al. 1 CO , s'il apparaît que le locataire n'a pas l'intention de réoccuper personnellement les locaux après la sous-location, ou qu'il n'aura pas la possibilité de le faire. Selon sa version des faits, la demanderesse n'occupe plus l'appartement loué à l'avenue ... et elle l'a définitivement remis à son fils. Cela ne correspond pas aux constatations de la Chambre d'appel. Cette autorité retient que la demanderesse n'habite pas de manière permanente dans son appartement car elle séjourne aussi, surtout en fin de semaine, dans une maison qui lui appartient à campagne, où elle n'a cependant pas emmené de mobilier. Elle y a séjourné de façon prédominante pendant la maladie et jusqu'au décès de sa mère en 1996; elle avait alors annoncé son changement d'adresse à l'office cantonal de la population et, par la suite, elle a tardé à annoncer son retour à l'ancienne situation. Elle pourvoit entièrement au loyer de l'appartement alors que celui-ci est aussi occupé par son fils N.X._____, lequel accomplit un doctorat à l'Université de Genève et collabore en qualité d'assistant. Les juges d'appel fondent ces constatations sur des déclarations recueillies directement par le Tribunal des baux et loyers, soit celles de la demanderesse personnellement, de son fils, de sa soeur qui habite la maison de campagne, et de deux personnes habitant le bâtiment de la défenderesse, sans liens avec la famille et entendues en qualité de témoins. Ces déclarations ont été jugées plus convaincantes que les éléments invoqués par l'adverse partie, soit surtout le changement d'adresse communiqué à l'office de la population, une inscription dans l'annuaire téléphonique et le rapport très succinct d'un détective privé, lequel, étant décédé, n'a pas pu déposer en justice. La défenderesse rejette cette appréciation; à son avis, la Chambre d'appel

aurait dû « prendre en considération l'ensemble de la situation concrète et appliquer des critères objectifs ». Or, cette argumentation est inapte à mettre en évidence une erreur certaine dans la constatation des faits; elle est irrecevable au regard de l' art. 97 al. 1 LTF . Le « principe d'égalité du locataire et du bailleur », également invoqué, n'est d'aucune pertinence dans l'appréciation des preuves. Pour le surplus, la défenderesse ne prétend pas que la situation constatée par la Chambre d'appel puisse justifier une résiliation du contrat en application de l' art. 257f al. 3 CO .

E. 5

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où la motivation présentée est recevable. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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