

# BGer 4A 220/2008 vom 7. August 2008

Bundesgericht, 2008-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_220\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_220_2008)

FR: TF 4A 220/2008 du 7 août 2008

IT: TF 4A 220/2008 del 7 agosto 2008

## Regeste

bail à loyer; restitution anticipée de la chose | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est dirigé contre un jugement final ( art. 90 LTF ), rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) et en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 LTF ). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. a LTF). Il est formé par une partie qui a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ). Introduit en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours est en principe recevable. Le recours peut être exercé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux ( art. 106 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 ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 133 II 249 consid. 1.4.2). En règle générale, il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 105 al. 1 LTF ).

### E. 2

Il est constant que les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer et que la défenderesse s'est obligée à payer le loyer convenu, ou régulièrement indexé, en principe jusqu'en juillet 2014. La débitrice prétend avoir valablement résilié ce contrat conformément à l' art. 264 CO , avec effet au 15 octobre 2005; elle conteste devoir le loyer au delà de cette date et elle tient la décision attaquée pour contraire à cette disposition. A teneur de l' art. 264 al. 1 et 2 CO , lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse pas raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2). La défenderesse prétend s'être libérée en présentant la candidature de A. \_\_\_\_\_ Sàrl. La Chambre d'appel n'a pas examiné si cette société était solvable et devait raisonnablement, aux termes de l' art. 264 al. 1 CO , être acceptée par la demanderesse. Elle a retenu que la défenderesse n'a de toute manière pas restitué les locaux avant le 30 novembre 2006, ce qui lui interdit de se considérer comme libérée avant cette date.

### **E. 3**

Parmi d'autres conditions, l'application de l' art. 264 CO suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose à son cocontractant. Le locataire doit ensuite procéder effectivement à la restitution complète et définitive; cela implique en principe, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur. Laisser les locaux vides et inoccupés n'est pas suffisant (Peter Higi, Commentaire zurichois, ch. 21 ad art. 264 CO ; Basil Huber, Die vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung, thèse, Saint-Gall 2000, ch. 257 et 258 p. 113; David Lachat, La restitution anticipée de la chose louée [...], Cahiers du bail 1998 p. 129, ch. 7 p. 133 et 10 p. 135; arrêt 4C.224/1997 du 17 février 1998, consid. 3a, Mietrechtspraxis 1998 p. 183). Conformément à l' art. 8 CC , les faits constitutifs de la restitution effective des locaux doivent être prouvés par le locataire qui réclame le bénéfice de l' art. 264 al. 1 CO (Huber, op. cit., ch. 278 p. 122). La Chambre d'appel constate que la défenderesse s'est bornée à tenir les clés à la disposition de l'autre partie, dès le 7 décembre 2005, sans les lui délivrer réellement. Dans cette situation où les cocontractantes se trouvaient en désaccord quant à la libération de la défenderesse, il incombait à celle-ci de prévenir toute équivoque et de mettre la demanderesse en possession complète et exclusive des clés, et, si elle les refusait, de les consigner selon ce que prévoit l' art. 92 al. 1 CO . Conformément à l'opinion des précédents juges, la restitution des clés n'est donc pas intervenue. La juridiction cantonale n'a par ailleurs constaté aucun fait qui puisse être considéré comme une restitution des locaux loués. La défenderesse insiste sur sa volonté de rompre le contrat, volonté qu'elle avait manifestée des plus clairement, mais à elle seule, une simple manifestation de volonté n'est pas suffisante au regard de l' art. 264 al. 1 CO . La Chambre d'appel retient ainsi à bon droit que la défenderesse n'a pas restitué les locaux et qu'elle ne peut donc pas se prévaloir de cette disposition. La Chambre d'appel a aussi constaté, « enfin et surtout », que la défenderesse a signé deux conventions de transfert de bail dans lesquelles elle s'engageait à libérer les locaux au 1er novembre ou au 1er décembre 2006. De cela, les juges déduisent que les locaux n'ont pas été restitués plus tôt. En instance fédérale, la défenderesse conteste très longuement ce raisonnement. Selon son exposé, la demanderesse lui a proposé directement ces conventions, sans les adresser à son mandataire, de manière à la priver du conseil qu'elle aurait reçu de celui-ci, dans l'exécution d'une véritable machination destinée à la dépouiller des droits qu'elle pouvait faire valoir sur la base de la candidature de A.\_\_\_\_\_ Sàrl et de l' art. 264 CO . Sa bonne foi a été surprise; elle a signé ces documents sans soupçonner l'utilisation spacieuse qui en serait faite, en croyant qu'il s'agissait d'une « modalité légale de l' art. 264 CO ». Elle fait grief à la Chambre d'appel de n'avoir pas constaté ce procédé déloyal de la demanderesse. Cependant, il n'y a pas lieu de s'attarder à cette thèse ni de discuter la portée des deux conventions car même si l'on en fait entièrement abstraction, il demeure que la défenderesse n'a pas prouvé la restitution des locaux à une date antérieure au 1er décembre 2006.

### **E. 4**

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. 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.