

BGer 4A_22/2009 vom 17. März 2009

Bundesgericht, 2009-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_22_2009

FR: TF 4A_22/2009 du 17 mars 2009

IT: TF 4A_22/2009 del 17 marzo 2009

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let . c et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 104). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 105). Il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par le recourant (art. 106 al. 2 LTF).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire: ATF 134 V 53 consid. 4.3 p. 62 - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4 p. 140). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

E. 1.4

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

E. 2

La recourante se plaint d'une violation de l' art. 257d CO .

Le litige porte sur la question de savoir si, à la suite de la résiliation des baux litigieux conformément à l' art. 257d CO , la bailleresse peut prétendre au paiement d'une indemnité en ce qui concerne la période postérieure à l'occupation effective des locaux par la locataire. La bailleresse - recourante -, qui cite la jurisprudence du Tribunal fédéral et plusieurs auteurs de doctrine, estime que tel doit être le cas, contrairement à ce qui a été jugé par l'autorité cantonale de dernière instance, qui a considéré qu'il n'était pas justifié d'allouer à la bailleresse des montants excédant l'utilisation effective de la chose.

Il est de jurisprudence que le locataire qui a donné lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé; l'indemnité à laquelle le bailleur peut prétendre, à la suite d'une résiliation anticipée du contrat pour défaut de paiement - avec effet ex nunc -, équivaut aux loyers fixés contractuellement qu'il n'a pas perçus du fait de la rupture anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail, et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail primitivement conclu en constituant la limite maximale (ATF 127 III 548 consid. 5 p. 552; cf. ég. DAVID Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 674 no 2.3.11; SVIT-Kommentar Mietrecht, 3e éd. 2008, n° 45 ad art. 257d CO ; ROGER Weber, in Basler Kommentar, *Obligationenrecht I*, 4e éd. 2007, n° 13 art. 257d CO ; Peter Heinrich, in *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, 2007, no 16 ad art. 257d CO).

Il résulte de l'état de fait (art. 105 al. 1 LTF) que la locataire ne s'est pas acquittée des loyers échus dans le délai de paiement imparti par la bailleresse et que les baux ont de ce fait été résiliés le 23 mars 2004 pour le 30 avril 2004; les locaux étant libérés le 1er juin 2004, la bailleresse a cherché, dès la fin de ce mois, par voie d'annonce, un(ou des) locataire(s) de remplacement. A cet égard, il ressort des constatations de fait du jugement de première instance, non remises en cause devant l'autorité cantonale, que la surface de 119 m², le parking n° ..., le box no ... et le dépôt no ... n'ont pas été reloués avant leur échéance contractuelle fixée au 30 septembre 2004 et que les surfaces de 66 et de 67 m² et le box no ... ont été reloués les 1er février 2005, 1er juin 2005 et 1er décembre 2004, soit avant leurs échéances contractuelles fixées respectivement aux 31 juillet 2005, 28 février 2007 et 31 mai 2005.

Il n'apparaît pas, à la lecture du jugement entrepris, que la locataire ait soutenu, devant l'autorité d'appel, que la bailleresse aurait été en mesure de relouer les locaux susmentionnés aussitôt après la résiliation des baux. On ne voit du reste pas ce qui permettrait d'admettre que la bailleresse n'a pas pris les dispositions qui s'imposaient pour réduire au maximum le dommage subi, ce d'autant qu'il ressort de l'état de fait qu'elle a, dans le mois suivant la libération des locaux, recherché un(ou des) locataire(s) de remplacement par voie d'annonce dans la presse.

Il en découle que la locataire est redevable des loyers correspondant à la période s'écoulant du 30 avril 2004 (date de la fin prématurée des baux) au 30 septembre 2004, pour les locaux non reloués avant l'échéance, et du 30 avril 2004 aux différentes dates de relocation, pour les autres locaux. L'arrêt attaqué sera dès lors réformé en ce sens que l'intimée est condamnée à verser à la recourante les sommes de 19'065 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 juillet 2004, de 13'185 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 septembre 2004, de 23'062 fr.

avec intérêts à 5% l'an dès le 16 novembre 2004 et de 1'540 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 août 2004, le calcul de ces montants et le dies a quo des intérêts n'ayant fait l'objet d'aucune discussion devant la Cour d'appel cantonale. Les oppositions formées dans les poursuites nos ... et ... sont définitivement levées à due concurrence.

La condamnation de l'intimée et de son mandataire à verser une amende de 500 fr. est maintenue, à défaut de toute contestation soulevée sur ce point. Il en va de même du blocage du solde de l'action de cautionnement jusqu'au paiement intégral du montant dû.

E. 3

L'issue du litige commande de mettre les frais judiciaires à la charge de l'intimée (art. 66 al. 1 LTF). L'affaire ne justifie toutefois pas l'octroi de dépens, car la recourante n'est pas représentée par un avocat et n'a pas justifié avoir supporté des dépenses particulières (cf. ATF 125 II 518 consid. 5b p. 519 s.; 113 Ib 353 consid. 6b p. 357).

Quant aux frais de la procédure antérieure, ils consistent en deux émoluments de 300 fr. mis à la charge de chacune des parties, dans la mesure où celles-ci « succombent toutes deux en grande partie ». Conséquemment à la réforme de l'arrêt attaqué dans le sens d'une confirmation des montants alloués par les premiers juges, comme demandé par la recourante, l'intimée succombe entièrement à concurrence des prétentions requises à l'appui de son appel. La recourante, pour sa part, n'obtient pas gain de cause s'agissant de son appel incident. Cela étant, il ne se justifie pas de modifier la répartition des frais de la procédure cantonale (art. 67 LTF).

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