

BGer 4A 316/2015 vom 9. Oktober 2015

Bundesgericht, 2015-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_316_2015

FR: TF 4A 316/2015 du 9 octobre 2015

IT: TF 4A 316/2015 del 9 ottobre 2015

Regeste

contrat de bail | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours (ATF 137 III 417 consid. 1).

E. 1.1

Devant le Tribunal fédéral, les mandataires doivent justifier de leurs pouvoirs par une procuration (art. 40 al. 2 LTF). Une nouvelle avocate représente le recourant devant la cour de céans (cf. ATF 139 III 249). La procuration qu'elle a produite ne porte, à première vue, pas la signature du recourant. Il n'y a pas lieu d'examiner la question plus avant, le recours étant de toute façon irrecevable pour un autre motif.

E. 1.2

L'action en constatation peut être intentée pour faire constater l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit, à condition que le demandeur justifie d'un intérêt digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique. Il peut s'agir d'un pur intérêt de fait. La condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire. N'importe quelle incertitude ne suffit pas; encore faut-il que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision (art. 88 et art. 59 al. 2 let. a CPC ; ATF 141 III 68 consid. 2.2 et 2.3). En outre, un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble; le demandeur ne peut pas poser une question juridique isolée par la voie d'une action en constatation, comme s'il sollicitait un avis de droit (ATF 135 III 378 consid. 2.2 i.f.). Le recourant entend faire constater que l'intimée (respectivement la bailleresse précédente) l'a autorisé à sous-louer l'appartement pour une durée indéterminée. Il ne s'agit là que d'une question préjudicielle du différend qui pourrait le cas échéant opposer les parties, c'est-à-dire la question de savoir si une éventuelle résiliation du bail, au motif que le recourant n'occupe pas et n'entend pas occuper l'appartement, contreviendrait aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et art. 271a al. 1 let. a CO). Quoiqu'il en soit, on ne discerne pas en quoi le maintien de l'incertitude sur la durée de l'autorisation de sous-louer entraverait le recourant dans sa liberté de décision et serait intolérable pour lui, ni pour quel motif on ne saurait lui demander d'attendre une éventuelle résiliation pour ensuite seulement la contester devant le juge. En l'espèce, il n'existe aucun intérêt digne de protection à une constatation immédiate. La conclusion prise par le recourant est irrecevable.

E. 2

A supposer que la question soulevée par le recourant doive être traitée, le recours ne pourrait qu'être rejeté. Il a été constaté que la sous-location avait été autorisée implicitement. Il en découle par la force des choses que les parties n'ont pas fixé de durée maximale ou de terme pour la sous-location. Celle-ci est donc de durée indéterminée, dans le sens qu'aucune limite précise n'a été stipulée. Cela ne signifie toutefois pas que l'autorisation vaut sans aucune limite temporelle, en quelque sorte *ad aeternam*. La cour de céans a récemment précisé sa jurisprudence dans le sens que la sous-location de l'entier de l'appartement n'est licite que si le locataire a l'intention de réoccuper lui-même l'objet loué dans un laps de temps prévisible, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible; elle a ajouté qu'il fallait être relativement restrictif en la matière pour éviter que l'institution de la sous-location ne soit dénaturée et serve à éluder les conditions de transfert du bail. Car si l'on tolérait la sous-location simplement dans la perspective d'événements futurs incertains, on peut penser que de nombreux locataires, surtout en période de pénurie de logements, n'abandonneraient plus leur droit et on verrait se multiplier la catégorie des sous-bailleurs; on pourrait même imaginer des sous-locations en cascade, ce qui aboutirait à une possession quasiment féodale des biens immobiliers, l'occupant détenant son droit de son bailleur direct, lequel le détiendrait d'un autre bailleur de rang supérieur et ainsi de suite. Une telle situation ne serait ni dans l'intérêt des propriétaires, ni dans celui des locataires. En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1, in CdB 2011 15). Cela signifie que si le locataire ayant quitté l'objet sous-loué ne le regagne pas après l'écoulement de son temps d'absence temporaire légitime, la sous-location autorisée pour une durée indéterminée perd son caractère licite; à noter qu'elle est d'emblée illicite si dès la conclusion du contrat de sous-location, le locataire n'a pas l'intention de retourner plus tard dans l'objet loué. En l'espèce, la sous-location totale dure depuis plus d'un quart de siècle et le locataire a quitté la Suisse il y a dix ans, sans aucune intention d'y revenir. Dans ces conditions, une éventuelle résiliation ordinaire du bail ne saurait bien évidemment contrevenir aux règles de la bonne foi en raison d'une autorisation de sous-louer de durée indéterminée.

E. 3

L'autorité précédente n'a pas déclaré la demande en constatation irrecevable, mais l'a rejetée; il n'y a pas lieu de corriger l'arrêt attaqué dans ce sens, faute d'intérêt. Le recourant supporte les frais et dépens de la présente procédure (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).