

BGer 4A_332/2016 vom 20. September 2016

Bundesgericht, 2016-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_332_2016

FR: TF 4A_332/2016 du 20 septembre 2016

IT: TF 4A_332/2016 del 20 settembre 2016

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par des parties qui ont succombé dans leurs conclusions et bénéficient ainsi de la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final rendu par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 et art. 90 LTF) dans une affaire civile pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 72 al. 1 et art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable sur le principe, étant précisé qu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

La voie du recours en matière civile étant ouverte, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable (art. 113 LTF).

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'invocation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

E. 2.2

En l'espèce, les recourantes se réfèrent à l'état de fait établi par la cour cantonale tout en reprochant à celle-ci d'avoir écarté ou « biaisé » certains éléments factuels qui avaient été soumis à son appréciation. Dans la mesure où les recourantes font grief à la cour cantonale de ne pas avoir reproduit dans l'état de fait certaines déclarations émanant des deux employés de l'agence de location auditionnés ainsi que certaines déclarations du locataire L1. _____, elles ne démontrent nullement en quoi le résultat de l'appréciation des

preuves serait entaché d'arbitraire. Par ailleurs, on ne voit pas en quoi les motifs pour lesquels L3. _____ et L4. _____ n'ont pu être auditionnés comme témoins se rapporteraient à des faits pertinents pour l'issue du litige. Dès lors, le Tribunal fédéral statuera sur la base des faits établis par l'autorité précédente.

E. 3.1

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Cela n'implique pas qu'il examine toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, à l'instar d'un juge de première instance. Eu égard à l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , l'autorité de céans ne traite que les questions qui sont soulevées devant elle par les parties, à moins que la violation du droit soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 140 III 86 consid. 2).

Il sied donc d'examiner, à la lumière des griefs soulevés par les recourantes, si celles-ci étaient fondées, au regard de l' art. 264 CO et de l'interdiction de l'abus de droit, à refuser les locataires de remplacement proposés par les intimés.

E. 3.2

D'après l' art. 264 al. 1 CO , le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

E. 3.2.1

Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. 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 constituent pas une raison suffisante; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêt 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a).

E. 3.2.2

L'idée sous-jacente à l' art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (arrêt 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I p. 491 et les auteurs cités; cf. ATF 117 II 156 consid. 3b p. 160). Dans une affaire régie par l'ancien droit (art. 257 aCO), qui ne formulait pas expressément l'exigence d'une reprise de bail aux mêmes conditions, l'autorité de céans a jugé que le bailleur était fondé à refuser un candidat qui n'était disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel; est restée indécise la question de savoir si le bailleur pourrait refuser un candidat demandant une réduction minimale (ATF 117 II 156 consid. 3b; cf. aussi ATF 119 II 36 consid. 3d p. 39). De même, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (arrêt précité 4A_504/2009 consid. 2.4 et les auteurs cités). Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. FRANÇOIS CHAIX, L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II p. 67 et note 115).

E. 3.2.3

La solvabilité au sens de l' art. 264 al. 1 CO est une notion juridique qui doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère (arrêt 4C.444/1996 du 18 juin 1997 consid. 2b, traduit in MRA 1997 p. 209; BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n° 43 ad art. 264 CO). La jurisprudence s'est refusée à accorder une importance démesurée à la proportion existant entre le montant du loyer et les revenus du locataire de remplacement et à fixer une limite rigide au-delà de laquelle un propriétaire ne saurait être tenu d'accepter un locataire de remplacement. Elle a insisté sur la nécessité de tenir compte du cas concret, en concédant que le bailleur ne doit pas se laisser imposer un locataire de remplacement dont la solvabilité n'est en rien comparable avec celle du locataire actuel (ATF 119 II 36 consid. 3d p. 39 s.).

E. 3.2.4

Il appartient au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit solvable, objectivement acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (arrêt 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les auteurs cités).

Cela étant, le bailleur a l'obligation d'entreprendre ce qui est raisonnablement exigible pour réduire son dommage (cf. art. 264 al. 3 let. b CO). En cas de défaillance du locataire, il pourra être amené à le sommer d'agir et, si cette sommation reste sans effet ou qu'elle paraît d'emblée inutile, se mettre lui-même à la recherche d'un nouveau locataire. Il ne faut cependant pas inverser les rôles, en ce sens que c'est au locataire qui entend se libérer prématurément de faire en sorte que son cocontractant en subisse le moins possible les conséquences (arrêt 4C.387/1997 du 29 septembre 1998 consid. 2a, in Praxis 1999 p. 315 s.; cf. aussi arrêts 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1; 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1, in Praxis 2003 p. 589; ATF 119 II 36 consid. 3c).

E. 3.3

Les recourantes soutiennent qu'elles étaient raisonnablement en droit de refuser la candidature de L3._____ au motif qu'elles n'auraient pas été en mesure de l'assigner en justice ni d'engager une poursuite contre lui compte tenu de son immunité diplomatique.

E. 3.3.1

Force est toutefois de constater que lorsque les intimés ont présenté L3._____ le 13 juillet 2012 comme locataire de remplacement, les recourantes n'ont nullement émis de critique quant à son immunité diplomatique, alors que le dossier remis mentionnait qu'il s'agissait d'un diplomate auprès de la Mission permanente d'Israël. Les seuls motifs de refus invoqués étaient que le dossier ne comportait pas d'attestation de non-poursuite ni d'engagement écrit de reprendre le bail jusqu'au 31 décembre 2012. Dans ces conditions, il n'apparaît pas que l'immunité diplomatique, invoquée uniquement a posteriori en procédure, aurait objectivement constitué un motif de refus. Au demeurant, l'argument des recourantes repose sur une crainte purement hypothétique dans la mesure où le dossier de L3._____ ne contient aucun élément qui pourrait susciter des doutes fondés quant à sa solvabilité, et donc quant à la nécessité de pouvoir engager des poursuites.

E. 3.3.2

De toute manière, comme l'a relevé la cour cantonale, les règles découlant des accords de siège conclus par la Confédération permettent de faire intervenir les institutions diplomatiques compétentes afin d'obtenir un règlement satisfaisant de différends relevant du droit privé. Les recourantes elles-mêmes ne remettent pas en cause l'analyse selon laquelle l'efficacité de la protection conférée par la Convention de Vienne et le droit fédéral applicable en matière de privilèges et immunités diplomatiques n'est pas moindre que celle du droit suisse des poursuites et faillites. Tout au plus se plaignent-elles du fait que les démarches sont moins simples, ce qui ne suffit en l'espèce pas à retenir une aggravation de la situation du bailleur justifiant d'écarter le candidat.

E. 3.4

Les recourantes soutiennent que les intimés n'auraient pas fourni suffisamment de renseignements pour apprécier la solvabilité des candidats présentés, en l'absence d'extraits du registre des poursuites.

E. 3.4.1

Il incombe certes au locataire sortant de fournir au bailleur les renseignements permettant d'apprécier la solvabilité du ou des candidats de remplacement proposés. La doctrine cite, comme exemples de documents aptes à établir un tel fait, des fiches de salaire et un extrait du registre des poursuites (Le droit suisse du bail à loyer, adaptation française de Burkhalter/Martinez-Favre, 2011, n° 6b ad art. 264 CO ; BISE/PLANAS, op. cit., n° 38 ad art. 264 CO ; CHAIX, op. cit., p. 68 s.). Toutefois, il ne saurait être question à cet égard de fixer un cadre rigide quant aux documents exigibles. Encore une fois, savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée, notamment en raison de doutes fondés sur sa solvabilité, est une question à résoudre de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances propres à la cause en litige (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêt précité 4C.15/2001 consid. 3a).

E. 3.4.2

En l'espèce, les renseignements fournis au sujet de L3._____, diplomate auprès de la Mission permanente d'Israël à Genève disposant d'un revenu mensuel brut de 20'000 fr., respectivement au sujet de L4._____, trader réalisant un revenu annuel brut de 225'000 fr. et décrit par son employeur comme une personne sérieuse et de confiance, attestent qu'ils disposaient de revenus suffisants pour s'acquitter du loyer demandé. En outre, il est constant que les intéressés étaient objectivement dans l'impossibilité de produire une attestation de non-poursuite, L3._____ en raison de son statut et de son domicile à l'étranger avant juillet 2012 et les époux L4._____ et L5._____ en raison de leur domicile hors de Suisse jusqu'en été 2012. Dans ces circonstances, où les informations transmises aux bailleuses permettaient de se faire une idée suffisante de la situation financière des candidats proposés et donc de leur solvabilité, sans qu'il y ait des indices permettant de mettre celle-ci en doute, les bailleuses ne pouvaient légitimement pas écarter ces locataires de remplacement sur la base de la seule absence d'attestations de non-poursuite, dont la production ne saurait être érigée en une exigence formelle imposée en toutes circonstances.

E. 3.5

Les recourantes font enfin valoir que ni L3._____, ni les époux L4._____ et L5._____ n'étaient disposés à reprendre le bail pour la seule durée résiduelle de quatre mois et demi, soit pour une durée limitée au 31 décembre 2012. Elles soutiennent qu'elles pouvaient pour ce motif refuser les candidatures proposées sans qu'on puisse y voir un abus de droit.

E. 3.5.1

Il apparaît certes qu'aucun des locataires de remplacement proposés par les intimés n'était disposé à reprendre le bail pour une durée limitée à quatre mois et demi, échéant le 31 décembre 2012. Toutefois, comme l'a exposé à juste titre la cour cantonale, lorsque la partie bailleuse examine les dossiers des locataires de remplacement qui lui sont proposés, elle doit le faire dans les limites de l' art. 2 al. 2 CC , à savoir dans le respect des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit.

E. 3.5.2

A teneur de l' art. 2 al. 2 CC , l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 134 III 52 consid. 2.1 et les références). L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 138 III 425 consid. 5.2; 135 III 162 consid. 3.3.1). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 129 III 493 consid. 5.1). Ainsi, dans une affaire tessinoise citée par l'autorité précédente, le Tribunal cantonal tessinois a retenu un abus de droit à l'encontre d'un bailleur qui avait tout d'abord refusé un locataire de remplacement proposant de reprendre le bail à un loyer plus bas en raison d'une modification de l'usage, puis avait finalement conclu avec un tiers un contrat aux mêmes conditions que celles proposées par le candidat écarté (arrêt du 31 mars 2004 consid. 4, trad. in MP 2006 p. 200, cité par PASCAL PICHONNAZ, L'abus de droit dans le contrat de bail à loyer, in 18e Séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 158 n. 38).

E. 3.5.3

En l'espèce, par courrier du 16 juillet 2012, les recourantes ont immédiatement refusé les deux dossiers des locataires de remplacement proposés par les intimés, en exigeant un engagement spécifique des candidats proposés selon lequel le bail ne serait repris que jusqu'à fin décembre 2012. La justification de cette exigence reposait, selon ledit courrier, sur la durée expressément limitée du bail litigieux. Or, les recourantes ont simultanément offert ce même appartement à la relocation dès le mois d'août 2012, sans autre indication sur la durée du bail qui pourrait être conclu ensuite de cette offre publique. Par la suite, elles ont reloué l'appartement litigieux dès le 1er mars 2013 à un loyer inférieur, et ce jusqu'au 28 février 2015. Par ailleurs, les recourantes n'ont fait valoir aucun intérêt particulier à mettre un terme effectif pour le 31 décembre 2012, tel que la volonté d'effectuer des travaux incompatibles avec la présence d'un locataire ou de reprendre l'appartement pour leur usage propre ou celui de leurs proches dès le début de l'année 2013.

On doit en conclure que les recourantes avaient dès l'été 2012 l'intention de poursuivre la mise en location du logement en question au-delà du 31 décembre 2012. Dès lors, en

opposant en juillet 2012 un refus définitif aux candidatures proposées par les intimés au motif de l'absence d'engagement écrit des candidats selon lequel le bail ne serait repris que jusqu'au 31 décembre 2012, les recourantes ont invoqué l' art. 264 al. 1 CO dans un but uniquement formaliste, sans motifs valables ni utilité matérielle effective; elles ont en outre adopté par la suite un comportement contradictoire en relouant l'appartement litigieux à un tiers, à un loyer inférieur, dès le 1er mars 2013 et jusqu'au 28 février 2015.

E. 3.6

En définitive, l'arrêt entrepris échappe à la critique en tant qu'il conclut que les intimés étaient libérés de leurs obligations contractuelles dès le 15 août 2012.

E. 4

Il résulte de ce qui précède que le recours en matière civile doit être rejeté, tandis que le recours constitutionnel subsidiaire doit être déclaré irrecevable (cf. consid. 1.2 supra).

Vu l'issue des recours, les frais de la présente procédure seront mis à la charge des recourantes, à parts égales et solidairement entre elles (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Celles-ci verseront en outre aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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