

BGer 4A 347/2016 vom 10. November 2016

Bundesgericht, 2016-11-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_347_2016

FR: TF 4A 347/2016 du 10 novembre 2016

IT: TF 4A 347/2016 del 10 novembre 2016

Regeste

non-application de l'art. 257f al. 3 CO à une résiliation donnée pour le terme contractuel |
Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF), par le bailleur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 LTF) tendant au rejet de l'action en contestation des résiliations formée par les locataires et à l'expulsion des locataires (art. 72 al. 1 LTF), et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, il n'examine en principe que les questions soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (arrêts 4A_357/2015 du 4 décembre 2015 consid. 1.4; 4A_285/2015 du 22 septembre 2015 consid. 1.3; 4A_653/2014 du 4 décembre 2015 consid. 1.4 non publié in ATF 141 III 407 ; 4A_399/2008 du 12 novembre 2011 consid. 2.1 non publié in ATF 135 III 112). Il n'est cependant pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104; 133 III 545 consid. 2.2).

E. 3

A titre principal, après avoir exposé en droit que la résiliation doit être interprétée selon le principe de la confiance, la cour a déduit du seul fait que la résiliation a été donnée pour le terme contractuel ordinaire que le bailleur a manifesté la volonté de mettre un terme au contrat de manière ordinaire pour le prochain terme contractuel. Dans son recours, le bailleur recourant soutient que la condition de l' art. 257f al. 3 CO , selon laquelle le bail peut être résilié " moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois ", n'impose qu'un délai minimum et n'empêcherait pas le bailleur de " résilier pour le terme contractuel "; selon lui, le Tribunal fédéral devrait constater qu'il s'agit d'une résiliation anticipée au sens de l' art. 257f al. 3 CO et que, partant, l' art. 271a al. 3 let . c CO est applicable. En d'autres termes, pour lui, il y a résiliation anticipée (extraordinaire) en raison de la sous-location (partielle) non autorisée bien qu'il ait résilié le bail pour le terme contractuel ordinaire. Il s'impose d'examiner la thèse du recourant et donc de vérifier si la

résiliation de bail du 12 juin 2014 remplit les conditions de l' art. 257f al. 3 CO .

E. 3.1

Aux termes de l' art. 257f al. 3 CO , lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

E. 3.1.1

Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l' art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; arrêt 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1 publié in SJ 2016 I 336). Elle est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l' art. 262 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, la résiliation prévue par l' art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités; au sujet des conditions atténuées de la résiliation en cas de non-respect des obligations contractuelles en rapport avec l'affectation de la chose louée, cf. ATF 132 III 109 consid. 5; arrêt 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités).

E. 3.1.2

Lorsque la violation du devoir de diligence invoquée (1ère condition) est la sous-location sans le consentement du bailleur, deux situations sont visées: premièrement, le bailleur a refusé son consentement à la sous-location et il était en droit de le faire pour l'un des motifs de l' art. 262 al. 2 CO ; deuxièmement, le locataire s'est abstenu de demander au bailleur l'autorisation de sous-louer et celui-ci aurait disposé d'un motif valable au sens de l' art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. Lorsque l'un des motifs visés à l' art. 262 al. 2 CO est réalisé, soit parce que le locataire a refusé de communiquer les conditions de la sous-location (let. a), soit parce que les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b), soit parce que la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c), la condition du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur (4e condition) de l' art. 257f al. 3 CO est automatiquement réalisée (celle-ci " n'a pas de portée indépendante "; ATF 134 III 300 consid. 3.1; au sujet de la sous-location partielle, cf. arrêt 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.4) La 5e condition présuppose le respect d'un délai de congé minimum (Frist von mindestens) de 30 jours pour la fin d'un mois. Si le bailleur ne résilie pas le bail dans le délai de 30 jours pour la fin d'un mois, mais seulement pour le prochain terme contractuel en respectant le délai de congé contractuel, on ne saurait considérer que le maintien implicite du contrat jusqu'à l'échéance contractuelle, lui est insupportable au sens

de cette 4e condition de l' art. 257f al. 3 CO . On ne saurait parler non plus de résiliation " anticipée " au sens de cette disposition puisque le congé est donné pour le terme ordinaire selon l' art. 266a CO . Il ne faut pas confondre les causes ordinaires d'extinction du bail et les causes extraordinaires d'extinction de celui-ci (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd., Zurich 2009, n. 2329 ss). Le défaut de consentement à la sous-location pouvant justifier une résiliation ordinaire (cf. arrêt 4A_290/2015 déjà cité consid. 4) comme une résiliation (anticipée) extraordinaire de l' art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3), la qualification de la résiliation ne dépend pas de la volonté subjective de celui qui l'a communiquée, mais du respect des conditions légales régissant ces deux types de résiliation. Lorsque les conditions de l' art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, n. 72 ad art. 257f CO ; DAVID LACHAT, Le droit du bail à loyer, nouvelle éd. 2008, p. 682 n. 3.2.2). Toutefois, si seuls le délai ou l'échéance de la 5e condition ne sont pas respectés, la résiliation n'est pas nulle, mais ses effets sont reportés au terme fixé par la loi (art. 266a al. 2 CO par analogie; HIGI, op. cit., no 71 ad art. 257f CO ; PIERRE WESSNER, in Droit du à bail loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, no 45 ad art. 257f CO).

E. 3.2

En tant que le bailleur recourant soutient avoir voulu donner des résiliations anticipées au sens de l' art. 257f al. 3 CO , force est de constater que celles-ci ne remplissent pas la 4e condition de l' art. 257f al. 3 CO et que, partant, elles sont inefficaces. L'arrêt 4C.270/2001 du 24 (recte: 26) novembre 2001 invoqué par le recourant ne contient pas de consid. 3.5 qui affirmerait le contraire. Il est donc superflu d'examiner encore si la 2e condition de l' art. 257f al. 3 CO serait remplie, ce que la cour cantonale a examiné à titre hypothétique en le niant et que critique le recourant. L' art. 257f al. 3 CO étant inapplicable, la question de savoir si l' art. 271a al. 3 let . c CO pourrait s'appliquer ne se pose donc pas. Le grief de violation de cette disposition soulevé par le recourant est donc infondé.

E. 4

Il n'y a pas lieu d'examiner, à titre subsidiaire, si la solution de congés ordinaires retenue par la cour cantonale respecte les conditions d'annulation des art. 271 et 271a CO , faute de critique du recourant sur ce point.

E. 5

Le recours doit donc être rejeté, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Celui-ci doit être condamné à verser une indemnité de dépens aux locataires (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

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