

BGer 4A_516/2007 vom 6. März 2008

Bundesgericht, 2008-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_516_2007

FR: TF 4A_516/2007 du 6 mars 2008

IT: TF 4A_516/2007 del 6 marzo 2008

Erwägungen

E. 1.1

Formé par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est 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 al. 1 LTF).

La contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail. En pareil cas, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386). Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271ss CO , il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l' art. 271a al. 1 let . e CO (cf. ATF 111 II 385 consid. 1 p. 386; arrêt 4C.264/2002 du 25 août 2003, consid. 1.1, reproduit in SJ 2004 I p. 93; sous le nouveau droit de procédure fédéral, entre autres, arrêt 4A_277/2007 du 26 septembre 2007, consid. 2). Comme le loyer mensuel payé par les recourants s'élève à plus de 4'000 fr., la valeur litigieuse de 15'000 fr. exigée par l' art. 74 al. 1 let. a LTF pour les contestations relatives à un bail à loyer est manifestement atteinte en l'espèce.

Pour le surplus, déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

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 lié 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 (cf. ATF 130 III 136 consid. 1.4). Toutefois, eu égard à 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), il 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.

E. 1.3

Saisi d'un recours en matière civile, 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 ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La notion de «manifestement inexacte» correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. 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 136 consid. 1.4; cf. également ATF 133 III 350 consid. 1.3). 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

Les recourants critiquent l'arrêt attaqué sous plusieurs angles.

Premièrement, en admettant que le bailleur avait émis des protestations écrites au sens de l' art. 257f al. 3 CO , au demeurant inutiles, la cour cantonale aurait violé les art. 8 CC et 274 al. 3 CO ainsi que les art. 257f al. 3 et 108 ch. 1 CO . En effet, sur les deux lettres de la régie du 26 janvier 2000, seule la «version longue» aurait éventuellement pu valoir protestation; tel ne serait pas le cas de la «version courte», qui ne se référait pas à un ou plusieurs événements concrets. Les recourants en déduisent que la Chambre d'appel ne pouvait pas laisser ouverte la question de savoir si les deux lettres avaient été reçues par les locataires ou, le cas échéant, lequel des deux plis avait atteint ses destinataires. Les recourants contestent également que le congé du 10 mai 2001, annulé par le juge avec des effets ex tunc, puisse être assimilé à un avertissement au sens de l' art. 257f al. 3 CO . Enfin, tout en doutant que l' art. 108 ch. 1 CO soit applicable en l'espèce, ils font valoir que, de toute manière, le bailleur ne pouvait pas partir de l'idée, en janvier 2002, qu'à l'évidence, les locataires n'entendaient pas assumer leur obligation de diligence en rapport avec la sous-location et que toute sommation serait ainsi inutile.

Deuxièmement, les recourants nient toute récidive, au sens de l' art. 257f al. 3 CO , dans la violation de leurs obligations contractuelles. Ils exposent tout d'abord que la nouvelle violation du contrat ou du devoir de diligence doit être en relation avec celle mentionnée dans l'avertissement écrit. En l'espèce, la protestation du 26 janvier 2000, «version longue», faisait état de plaintes des voisins en relation avec des sous-locations. Or, le congé notifié le 6 février 2002 n'est en rien lié à des plaintes des occupants de l'immeuble.

Troisièmement, les recourants sont d'avis que le maintien du bail n'était pas insupportable pour le bailleur, de sorte que l'une des conditions d'une résiliation anticipée sur la base de l' art. 257f al. 3 CO n'est pas réalisée. A cet égard, ils font valoir que la cour cantonale ne pouvait pas appliquer en l'occurrence la jurisprudence permettant au bailleur de résilier le contrat lorsque le locataire sous-loue les locaux sans autorisation et au mépris des conditions fixées à l' art. 262 al. 2 CO . En effet, à suivre les recourants, les juges genevois ont violé les art. 18 al. 1 et 262 CO en considérant que l'article 3 du bail ne faisait que reprendre dans les grandes lignes le régime légal de la sous-location. Rappelant que l' art. 262 CO est de droit semi-impératif, les recourants considèrent que l'article 3 du contrat déroge en leur faveur à la disposition légale, en leur accordant d'emblée le droit de sous-louer pendant l'été moyennant uniquement l'incombance d'informer le bailleur de la durée exacte et des conditions de la sous-location; en particulier, l'article 3 du bail

dispenserait les locataires de recueillir le consentement du bailleur exigé par l' art. 262 al. 1 CO et ne prévoirait pas non plus que le bailleur puisse s'opposer à la sous-location dans l'une des trois hypothèses prévues à l' art. 262 al. 2 CO . Ainsi, selon les recourants, la cour cantonale ne pouvait pas leur reprocher de n'avoir pas requis préalablement du bailleur l'autorisation de sous-louer, ni d'avoir pratiqué des sous-locations à des loyers surfaits. Au surplus, il suffisait de supprimer l'article 3 du contrat pour mettre fin aux supposées violations du devoir de diligence des locataires. Du reste, le bailleur lui-même avait annoncé cette possibilité dans la lettre du 26 janvier 2000 («version longue»), ce qui le lierait selon le principe de la confiance.

E. 3

A titre liminaire, il convient de relever que le bailleur a résilié le bail de manière anticipée en raison d'une sous-location non autorisée en hiver. C'est dire que celle-ci n'était pas régie par l'article 3 du bail, qui concerne exclusivement les sous-locations durant les trois mois d'été. Au surplus, vu le caractère impératif de l' art. 262 CO (ATF 119 II 353 consid. 4 p. 355 et les références), l'article 3 ne pouvait avoir pour conséquence une interdiction totale de la sous-location en dehors des mois d'été. En conclusion, la sous-location débutant en janvier 2002 était soumise au régime ordinaire de l' art. 262 CO , qui suppose le consentement du bailleur (al. 1), lequel ne peut le refuser que dans l'un des trois cas envisagés à l'al. 2 (refus de communiquer les conditions de la sous-location [let. a]; conditions de la sous-location abusives par rapport à celles du bail principal [let. b]; sous-location présentant pour le bailleur des inconvénients majeurs [let. c]).

E. 3.1

L' art. 257f al. 3 CO permet notamment au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de l'immeuble.

Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l' art. 257f al. 3 CO . Cette situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer.

Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l' art. 262 al. 2 CO , le bailleur peut résilier le bail conformément à l' art. 257f al. 3 CO (David Lachat, Commentaire romand [op. cit. 1], n. 4 ad art. 262 CO ; Peter Higi, Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO ; Pierre Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 175). Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l' art. 257f al. 3 CO , le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (Higi, *ibid.*).

Dans le second cas, les auteurs divergent. Selon le SVIT-Kommentar Mietrecht, le seul fait de ne pas demander le consentement du bailleur suffit à justifier le congé anticipé, sans avertissement préalable (2e éd., n. 32, p. 434). Il est toutefois difficile de voir dans l'omission du locataire une attitude démontrant d'emblée l'inutilité, au sens de l' art. 108 ch. 1 CO , d'une sommation invitant le preneur à respecter les exigences posées par l' art. 262 CO , en particulier si le preneur ignorait l'obligation de requérir l'autorisation du bailleur. C'est pourquoi une autre partie de la doctrine est d'avis que le bailleur ne peut pas résilier le contrat aussitôt qu'il apprend que l'objet remis à bail est sous-loué sans son consentement.

Pour respecter la condition de la protestation prescrite à l' art. 257f al. 3 CO , le bailleur doit inviter le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location (Peter Heinrich, Die Untermiete, thèse Zurich 1999, p. 138; Lachat, Le bail à loyer [op. cit. 2], p. 381 in fine) ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de la sous-location (Higi, op. cit., n. 58 ad art. 262 CO ; Lachat, ibid.). Si le bailleur choisit la première injonction, le preneur a tout de même la possibilité de requérir le consentement de son cocontractant, qui peut être donné après coup (Higi, op. cit., n. 58 ad art. 262 CO ; Lachat, op. cit. 2, note de pied 26, p. 381); le bailleur ne pourra alors invoquer l' art. 257f al. 3 CO pour justifier un congé anticipé (Heinrich, op. cit., p. 138/139). Selon Higi, l'absence de réaction du locataire à l'avertissement écrit du bailleur autorise ipso facto ce dernier à résilier le bail de manière anticipée (op. cit., n. 58 ad art. 262 CO ; dans le même sens, Heinrich, op. cit., p. 139). En revanche, pour d'autres auteurs, un congé anticipé ne sera fondé, dans ce cas, que si un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur disposait d'un motif valable de s'opposer à la sous-location (Lachat, op. cit. 1, n. 4 ad art. 262 CO et op. cit. 2, p. 381; Roger Weber, Basler Kommentar, 4e éd., n. 4a ad art. 262 CO ; apparemment dans le même sens, arrêts 4A_217/2007 du 4 septembre 2007, consid. 3 et 4C.251/1998 du 22 octobre 1998, consid. 2).

L'application de l' art. 257f al. 3 CO suppose que la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence rende insupportable le maintien du contrat pour le bailleur. Dans deux arrêts non publiés, le Tribunal fédéral est parti de l'idée que cette condition s'appliquait même si le bailleur était en droit de s'opposer à la sous-location, en particulier sur la base de l' art. 262 al. 2 let . c CO; ainsi, après avoir admis qu'une sous-location dénuée de l'autorisation préalable présentait des inconvénients majeurs qui auraient permis au bailleur de refuser son consentement, le juge devait examiner, en plus, si la sous-location rendait le maintien du bail insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble (arrêts précités du 4 septembre 2007, consid. 3 et du 22 octobre 1998, consid. 2). Une telle manière de voir ne saurait être confirmée. En effet, le fait que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur suppose une certaine gravité du manquement reproché au locataire (Lachat, op. cit. 1, n. 10 ad art. 257f CO ; Higi, op. cit., n. 58 ad art. 257f CO ; SVIT-Kommentar, n. 34 ad art. 257f CO , p. 190). Or, le refus de communiquer les conditions de la sous-location (art. 262 al. 2 let. a CO) ou la sous-location à des conditions abusives (art. 262 al. 2 let. b CO) atteignent manifestement le degré de gravité requis. Par ailleurs, on ne voit pas comment une sous-location présentant des inconvénients majeurs au sens de l' art. 262 al. 2 let . c CO ne rendrait pas, par là-même, le maintien du bail insupportable pour le bailleur. Force est ainsi de reconnaître que l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur n'a pas de portée indépendante, lorsque le bail est résilié en raison d'une sous-location dénuée d'autorisation préalable et que la sous-location aurait pu être refusée à bon droit par le bailleur pour l'un des motifs prévus à l' art. 262 al. 2 CO (cf. également ATF 132 III 109 , qui fait abstraction de la condition de la situation insupportable en cas de violation persistante des stipulations contractuelles relatives à l'affectation des locaux).

E. 3.2

En janvier 2002, les recourants ont sous-loué l'appartement aux époux U._____, sans avoir requis le consentement du bailleur. Lorsqu'il a appris ce fait, l'intimé s'est insurgé auprès des locataires, par pli du 21 janvier 2002, et leur a demandé de lui communiquer les

conditions de la sous-location, y compris l'identité des sous-locataires. Ce faisant, il a protesté par écrit, conformément à l' art. 257f al. 3 CO , contre la violation par les locataires de leur obligation de requérir le consentement du bailleur pour sous-louer l'appartement; comme la loi l'y autorise, il a demandé au surplus à connaître les conditions de la sous-location afin de pouvoir, si besoin était, s'opposer à cette mesure.

Les recourants n'ont pas répondu à ce courrier et n'ont donc pas cherché à se conformer aux exigences légales en matière de sous-location. Au contraire, lors d'une audience tenue le 24 janvier 2002 entre les mêmes parties, le conseil représentant alors les locataires - dont le comportement leur est imputable - a nié toute sous-location, démontrant ainsi que ses mandants persistaient à violer leurs obligations contractuelles en matière de sous-location. Le courrier du bailleur du 30 janvier 2002, annonçant pourtant une prochaine résiliation anticipée du bail, est resté, lui aussi, sans réponse.

Dans ces conditions, l'intimé était en droit de résilier le bail de manière anticipée en date du 6 février 2002. A cet égard, il n'est pas nécessaire d'examiner si le seul fait de ne pas réagir après une protestation écrite du bailleur suffit à fonder un congé sur la base de l' art. 257f al. 3 CO . En effet, dans le cas particulier, le bailleur aurait pu, de toute manière, s'opposer valablement à la sous-location si son consentement avait été requis.

Premièrement, en ne donnant pas suite à la demande de renseignements de l'intimé de janvier 2002, les recourants ont refusé de communiquer les conditions de la sous-location, ce qui aurait constitué un motif de refus du consentement au sens de l' art. 262 al. 2 let. a CO .

Deuxièmement, il ne fait aucun doute que les conditions de la sous-location aux époux U._____ étaient abusives par rapport à celles du bail principal. Le montant mensuel de 12'000 fr. exigé des sous-locataires représente près de trois fois le loyer payé par les locataires. Même en tenant compte du fait que la sous-location portait sur un logement meublé, une telle différence apparaît manifestement disproportionnée. Certes, lors d'une précédente sous-location, les recourants avaient déjà convenu d'un loyer identique avec leur sous-locataire et en avaient informé le bailleur par courrier du 29 mai 2001. La sous-location en question concernait toutefois les mois d'été; par conséquent, elle était soumise à l'article 3 du bail. Comme les recourants prétendent eux-mêmes, dans leur mémoire au Tribunal fédéral, que ladite clause contractuelle ne conférait au bailleur qu'un droit de regard sur les conditions de sous-location, à l'exclusion de tout droit de veto, ils ne sauraient, sous peine de commettre un abus de droit, prétendre à présent que le montant de 12'000 fr. par mois avait été implicitement agréé par le bailleur. Le motif de refus de l' art. 262 al. 2 let. b CO aurait donc aussi été réalisé en l'espèce.

Sur le vu de ce qui précède, la résiliation anticipée signifiée par l'intimé le 6 février 2002 pour le 30 mars 2002 remplit les conditions posées par l' art. 257f al. 3 CO ; contrairement à ce que les recourants prétendent, elle est dès lors valable.

E. 4

L'arrêt attaqué se trouve confirmé dans son résultat si ce n'est dans ses motifs. La solution adoptée par la cour de céans rend inutile l'examen des griefs soulevés par les recourants en rapport avec la motivation de la cour cantonale. Il s'ensuit que le recours ne peut être que rejeté.

E. 5

Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et verseront des dépens à l'intimé (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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