

BGer 4A 570/2008 vom 19. Mai 2009

Bundesgericht, 2009-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_570_2008

FR: TF 4A 570/2008 du 19 mai 2009

IT: TF 4A 570/2008 del 19 maggio 2009

Regeste

bail à loyer; congé | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 134 III 379 consid. 1).

E. 1.1

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17), de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par la loi. En matière de droit du bail à loyer, elle doit s'élever à au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). C'est le montant encore litigieux devant la dernière instance cantonale qui la détermine (art. 51 al. 1 let. a LTF). Le bail litigieux, qui se renouvelle tacitement s'il n'est pas résilié, est réputé conclu pour une durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO). En cas de litige portant sur la validité de la résiliation d'un tel bail, 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 (cf. 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386; plus récemment, cf. également arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 2a, in SJ 1997 p. 493). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss 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. arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 1a, in SJ 2001 I p. 17; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 2a, in SJ 1997 p. 493). En l'occurrence, le loyer annuel ayant été fixé en dernier lieu à 29'976 fr., la valeur litigieuse ouvrant la voie du recours en matière civile est largement atteinte.

E. 1.2

Par ailleurs interjeté par les recourants qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), le recours présentement soumis à l'examen du Tribunal fédéral est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 45 al. 1 et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.3

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris les droits constitutionnels (ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF) sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), dont il ne peut s'écarter que s'ils l'ont été de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - 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 partie recourante qui entend contester les constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l'exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF sont 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 (ATF 133 III 462 consid. 2.4 p. 466 s.). En l'espèce, les recourants entreprennent de "préciser (...) quelques points indispensables pour la bonne compréhension du présent recours" et de "mettre mieux en lumière certains éléments du dossier qui ressortent des pièces et qui sont particulièrement pertinents". Dans la mesure où leurs critiques ne satisfont pas aux exigences susmentionnées, le recours doit toutefois être examiné sur la base des seuls faits ressortant de l'arrêt attaqué.

E. 1.4

Le Tribunal fédéral n'est lié ni par les moyens invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par la juridiction cantonale; il peut dès lors admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 104).

E. 2

L' art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Le droit de sous-louer aux conditions de l' art. 262 CO compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l' art. 271a al. 1 let. a CO . Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2a, in SJ 2001 I p. 17). Le motif pour lequel le bail a été résilié relève du fait (ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486). En l'occurrence, les recourants ont admis avoir donné le congé en relation avec la sous-location; il y a donc lieu d'examiner si les intimés avaient le droit de sous-louer et, dans l'affirmative, s'ils ont exercé leur droit conformément aux règles de la bonne foi. Les recourants estiment que tel n'est pas le cas, dès lors d'une part que les intimés les auraient mis devant le fait accompli et auraient refusé de leur communiquer les informations demandées, d'autre part qu'ils auraient procédé à un transfert de bail déguisé, puisqu'ils n'avaient pas d'intérêt à conserver le logement litigieux, ayant déménagé dans un appartement plus grand sis à quelques centaines de mètres de là.

E. 3

L' art. 262 CO prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (al. 2 let. a), si ces conditions, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (al. 2 let. b) ou si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (al. 2 let. c).

E. 3.1

En l'espèce, il apparaît que les conditions de la sous-location ne sont pas abusives, et les recourants ne le prétendent à juste titre pas, de sorte que l'hypothèse visée par l' art. 262 al. 2 let. b CO n'entre manifestement pas en ligne de compte.

E. 3.2

Les recourants estiment que l'on serait en présence d'un transfert de bail déguisé, "car l'on ne voit pas très bien pourquoi un locataire aurait besoin de se garder deux appartements sis à quelques centaines de mètres l'un de l'autre; (...) ils n'ont plus besoin de cet appartement et (...) invoquer leur droit de sous-louer constitue un usage abusif de ce droit". Il y a donc lieu d'examiner si la sous-location présente pour les recourants des inconvénients majeurs. A cet égard, il a été constaté en fait que les intimés voulaient réintégrer l'appartement litigieux une fois que leurs enfants seraient scolarisés en Allemagne. Leur intérêt à retourner, dans un délai certes éloigné mais néanmoins prévisible et définissable, dans les locaux en question, est ainsi établi. Conformément à la jurisprudence, ils ne sauraient donc avoir fait montre de mauvaise foi en utilisant la sous-location dans un but étranger (cf. ATF 134 III 446 consid. 2.4 et 2.5; arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2c, in SJ 2001 I p. 17). Pour le surplus, les recourants plaident en vain le défaut de nécessité, le fait que les intimés occupent, pendant la durée de la sous-location, un appartement sis non loin du logement litigieux ne changeant rien à cet égard et ne dénotant nullement d'une absence de bonne foi de la part des intimés. Au demeurant, les bailleurs ne démontrent pas quels inconvénients majeurs la sous-location leur causerait, respectivement quel intérêt ils auraient à ce que celle-ci n'ait pas lieu. En définitive, il n'y a donc pas non plus motif de refus du consentement au sens de l' art. 262 al. 2 let . c CO.

E. 3.3

Invoquant les art. 262 - al. 2 let. a - CO et 8 du contrat-cadre romand, les recourants soutiennent que les intimés avaient une obligation légale et contractuelle de demander leur consentement préalable à la sous-location en leur fournissant tous les éléments dont ils avaient besoin pour prendre une décision en connaissance de cause; faute pour les locataires de s'y être conformés, les bailleurs étaient fondés à leur signifier leur congé pour l'échéance.

E. 3.3.1

L'art. 8 du contrat-cadre romand dispose que lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l' art. 262 CO (al. 1). Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande (al. 2).

E. 3.3.2

Par un contrat-cadre, les associations de bailleurs et celles de locataires peuvent établir en commun des dispositions-types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux (art. 1 al. 1 de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale [RS 221.213.15; ci-après: LCBD]). Le contrat-cadre peut également contenir d'autres dispositions ayant trait aux rapports entre bailleurs et locataires (art. 1 al. 2 LCBD). Il peut être conclu pour toute la Suisse, pour le territoire d'un ou de plusieurs cantons ou pour des régions comptant au moins trente mille logements ou dix mille locaux

commerciaux (art. 1 al. 3 let. a à c LCBD). A la requête de toutes les parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à certaines dispositions impératives du droit du bail, à condition notamment que le contrat-cadre offre aux locataires une protection pour le moins équivalente à celle du droit ordinaire contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations (art. 3 al. 1 let. b LCBD); tel est le cas par exemple dans le domaine de la sous-location (Lachat, *Le bail à loyer*, nouvelle éd. 2008, p. 101). En outre, à la requête unanime des parties, le contrat-cadre peut être déclaré de force obligatoire générale (art. 4 al. 1 LCBD). Ses dispositions sont alors de droit impératif dans leur champ d'application à raison du lieu et de la matière (art. 5 al. 1 LCBD). Lorsque le contrat-cadre s'applique à plusieurs cantons, la déclaration de force obligatoire générale est de la compétence du Conseil fédéral (art. 7 al. 1 LCBD). Par arrêté du 5 septembre 2001, le Conseil fédéral a déclaré les dispositions du contrat-cadre de bail à loyer du 18 décembre 2000 de force obligatoire générale pour les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts de langue française du canton du Valais (art. 1 al. 1 de l'arrêté fédéral du 5 septembre 2001 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer [FF 2001 5509]), avec effet jusqu'au 30 juin 2008 (art. 5; depuis le 1er juillet 2008, cf. arrêté fédéral du 25 juin 2008 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail [FF 2008 5289]). Cette force obligatoire vaut en particulier pour l'art. 8 des dispositions paritaires romandes (cf. art. 1 al. 2), applicable aux sous-locations qui n'ont pas été tacitement admises avant le 1er juillet 1990 (art. 8 des dispositions générales du contrat-cadre romand). Par arrêté fédéral du même jour, le Conseil fédéral a en outre donné aux art. 2 al. 6 et 9 al. 2 du contrat-cadre de baux à loyer conclu le 18 décembre 2000 l'autorisation de déroger aux dispositions impératives du CO (art. 1 let. a et b de l'arrêté fédéral du 5 septembre 2001 relatif à l'autorisation de dérogation à des dispositions impératives du droit du bail [FF 2001 4704]; depuis le 1er juillet 2008, cf. arrêté fédéral du 25 juin 2008 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail [FF 2008 5289]).

E. 3.3.3

Contrairement à ce que prévoit le CO, qui ne soumet l'autorisation du bailleur de sous-louer à aucune forme, le contrat-cadre romand prévoit que celui-ci doit être donné en la forme écrite. Cela étant, si le Conseil fédéral a certes déclaré le contrat-cadre romand, dont l'art. 8, de force obligatoire générale, il n'a en revanche pas donné à ce dernier article l'autorisation de déroger aux dispositions impératives du CO, auxquelles appartient l'art. 262 CO (AF 134 III 300 consid. 3). Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que l'art. 8 du contrat-cadre romand ne change rien aux conditions de validité de la sous-location telles qu'elles résultent de l'art. 262 CO, mais ne fait que préciser des exigences de forme, dans le but de permettre de clarifier les rapports entre les parties et de faciliter la preuve qu'une sous-location est régulière, ce tant dans l'intérêt du bailleur, du sous-bailleur que du sous-locataire. Interpellé par le locataire, le bailleur devra se déterminer sur la demande de sous-location dans un délai de trente jours; le non-respect du délai de réponse comme le silence du bailleur n'équivalent pas à une autorisation tacite de sous-louer, puisque celle-ci doit être écrite. Le preneur devra alors exercer son droit à la sous-location en saisissant la commission de conciliation puis, le cas échéant, le juge (cf. Roncoroni, *Zu den zwei ersten allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz*, *Mietrechtpraxis* [mp] 2004 p. 1 ss, p. 9 n° 10 et p. 22 n° 2; Sulliger/Ansermet, *Le contrat-cadre romand de baux à*

loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, Cahiers du bail [CdB] 2002, p. 97 ss, p. 107 n° 1.34). L'art. 8 du contrat-cadre romand implique ainsi que si les conditions légales de la sous-location sont réalisées, le bailleur doit l'autoriser par écrit dans un délai de trente jours à dater de la demande (cf. Lachat, Nouveautés en droit du bail: Les contrats-cadres; le montant du loyer, in SJ 2003 II p. 153 ss, spéc. p. 162). Ainsi, l'omission de demander préalablement le consentement écrit du bailleur n'a pas d'incidence sur la validité de la sous-location; elle n'empêche pas que le locataire désireux de sous-louer obtienne ultérieurement le consentement du bailleur, lequel ne peut être refusé que pour les motifs découlant de l' art. 262 CO (à titre de comparaison, cf. la jurisprudence rendue en application des art. 257f et 262 CO en matière de sous-location et de résiliation anticipée du bail: ATF 134 III 446 consid. 2.2; cf. également ATF 134 III 300 consid. 3.1).

E. 3.3.4

C'est le lieu de relever que la situation dans le canton de Genève diffère de celle qui se présente dans le canton de Vaud, lequel a adopté des dispositions paritaires cantonales (Règles et usages locatifs du canton de Vaud, RULV) dont le Conseil fédéral a approuvé la déclaration de force obligatoire, en particulier un art. 22 RULV qui dispose que lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l' art. 262 CO (al. 1) et que le locataire ne peut pas sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée; il est possible de déroger à ce principe moyennant l'accord écrit du bailleur (al. 2). Ainsi, dans le canton de Vaud, dès lors que le Conseil fédéral a autorisé qu'il soit dérogé à la disposition impérative qu'est l' art. 262 CO et que le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire générale l'art. 22 RULV, cette dernière disposition prévaut sur l' art. 262 CO auquel elle déroge, et prévoit des conditions plus strictes pour la sous-location (sur ces questions, cf. arrêt 4A_487/2008 du 10 mars 2009 consid. 2).

E. 3.3.5

En l'espèce, les locataires n'ont pas purement et simplement négligé de solliciter le consentement des bailleurs, mais l'ont fait quelques jours seulement après avoir conclu le contrat de sous-location. Ainsi, si elle n'a certes pas été préalable, la demande des intimés n'en a pas moins été spontanée. A cet égard, la cour cantonale a relevé que ceux-ci n'avaient disposé que d'un mois pour chercher des sous-locataires solvables qui puissent être agréés par les bailleurs. Pour le surplus, il a été retenu en fait que dans leur lettre du 10 juin 2005 remise à la Poste le 13 juin 2005, les locataires avaient transmis d'office aux bailleurs une copie du contrat de sous-location, de la formule officielle d'avis de fixation de loyer, des dernières fiches de salaire des sous-locataires et d'attestations de l'office des poursuites les concernant. Par ailleurs, par lettre du 30 juin 2005, les intimés ont répondu aux recourants que le but de la sous-location était de "répondre à des impératifs familiaux temporaires" et qu'une première période de sous-location avait été fixée à l'échéance du bail, soit le 28 février 2007, avec la possibilité envisagée de la prolonger d'une année supplémentaire, le temps pour les sous-locataires de trouver et faire construire l'objet immobilier qu'ils souhaitent acquérir. Il apparaît que ces éléments étaient suffisants pour permettre aux bailleurs de se déterminer conformément à l' art. 262 CO , et le fait que ceux-ci n'aient obtenu que plus tard, le cas échéant par leurs propres moyens - étant précisé à cet égard qu'il semble y avoir eu de part et d'autre des problèmes de notification des lettres respectives -,

les informations plus précises qu'ils souhaitaient, ne permettaient en l'occurrence objectivement pas aux bailleurs de refuser leur consentement à la sous-location en se fondant sur l' art. 262 al. 2 let. a CO . En définitive, la cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en considérant que l'absence de consentement préalable écrit ne permettait nullement d'en inférer, sans autre examen, la mauvaise foi des locataires au sens de l' art. 271a al. 1 let. a CO .

E. 3.4

Il appert ainsi que les intimés ont fait valoir de bonne foi leur droit de sous-louer le logement litigieux. Le rapport de causalité entre l'exercice de leur prétention et le congé est au demeurant donné, les recourants ayant expressément allégué que le motif de la résiliation résidait en l'absence de demande de consentement (fait accompli) et l'absence de tout besoin des intimés de l'appartement en cause puisqu'ils étaient logés à coté. Par conséquent, l' art. 271a al. 1 let. a CO est applicable et le congé annulable.

E. 4

Le caractère abusif du congé ayant été établi, le grief de violation de l' art. 8 CC , relatif au fardeau de la preuve, tombe à faux, de même que celui tiré d'une mauvaise application de l' art. 271 CO , clause générale en matière d'annulabilité du congé. Pour le surplus, l'on ne voit pas en quoi résiderait la violation de l' art. 266a CO , concernant les délais et termes de congé, la liberté de résilier dont les recourants semblent vouloir se prévaloir en rapport avec cette disposition étant précisément limitée dans les cas visés par les dispositions sur le congé abusif. Enfin, les griefs fondés sur les art. 26 et 27 Cst. , à supposer que les recourants aient entendu leur donner une portée propre, sont irrecevables, à défaut de toute motivation (cf. art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.2.; 134 V 138 consid. 2.1).

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 6

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens des intimés, créanciers solidaires, sont mis à la charge des recourants, débiteurs solidaires, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 ainsi qu' 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.