

BGer 4C.15/2001 vom 22. Mai 2001

Bundesgericht, 2001-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.15_2001

FR: TF 4C.15/2001 du 22 mai 2001

IT: TF 4C.15/2001 del 22 maggio 2001

Erwägungen

E. 1

a) Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ ; ATF 126 III 59 consid. 2a et les arrêts cités).

Dans la conclusion principale de son recours, la défenderesse invoque cette dernière exception pour solliciter le renvoi de la cause à l'autorité cantonale, afin que celle-ci complète ses constatations.

b) L'application de l' art. 64 al. 1 OJ suppose qu'en raison de lacunes dans les constatations de fait, la cause ne soit pas en état d'être jugée par le Tribunal fédéral.

Il en résulte, a contrario, qu'il n'y a pas lieu à renvoi lorsque les lacunes invoquées ne portent pas sur un fait décisif, c'est-à-dire dont dépend le sort du recours aux yeux du Tribunal fédéral (Poudret, COJ, n. 2.1 ad art. 64; Münch, Prozessieren vor Bundesgericht, § 4.67). La partie qui entend obtenir le renvoi sur la base de l' art. 64 OJ doit démontrer que le fait omis est pertinent, qu'il a été régulièrement allégué devant les juridictions cantonales et que l'allégation était assortie d'une offre de preuve en bonne et due forme (ATF 119 II 353 consid. 5c/aa p. 357 et les arrêts cités). La disposition citée n'a pas pour objectif de permettre l'établissement d'un état de fait plus favorable au recourant; son application est exclue lorsque, même incomplet, l'état de fait admis par les instances cantonales est suffisant pour l'application du droit fédéral.

Le présent recours ne satisfait nullement à ces exigences. Son auteur se borne à affirmer, dans un préambule, que tous les faits pertinents pour la solution du litige n'ont pas été retenus de manière complète et satisfaisante par la Chambre d'appel. Il se contente ensuite d'énoncer une série de onze faits, en mentionnant les preuves censées les étayer, mais sans indiquer quand et où il les a allégués devant les autorités cantonales, ni préciser lesquels d'entre eux auraient été passés sous silence par les juges précédents, ni démontrer en quoi les faits dont la constatation prétendument été omise seraient pertinents du point de vue juridique.

Dans ces conditions, la juridiction fédérale de réforme s'en tiendra aux seuls faits constatés dans l'arrêt attaqué.

E. 2

a) Pour écarter l'argument principal de la défenderesse, qui prétendait n'avoir conclu les baux litigieux qu'en qualité de représentante de Z._____, les juges d'appel ont retenu que la défenderesse ne s'était à aucun moment fait connaître comme telle, le dossier révélant, au contraire, que les parties avaient toujours considéré que les rapports entre la défenderesse et le prénommé se présentaient sous la forme d'un contrat de sous-location. Cette opinion commune et concordante des parties, la cour cantonale la déduit du texte de la lettre de résiliation du 9 avril 1998 susmentionnée, d'un témoignage attestant que le demandeur toujours entendu se liait avec la défenderesse au sujet de laquelle il avait pris des renseignements et, enfin, de l'absence de toute allusion à un quelconque rapport de représentation dans le contrat de bail écrit.

La défenderesse invoque une violation de l' art. 32 CO . A son avis, les juges cantonaux ont méconnu cette disposition en excluant sa qualité de représentante du seul fait qu'elle avait signé le contrat de bail. Les circonstances suffisaient, selon elle, à établir le rapport de représentation, à commencer par le fait que l'appartement litigieux avait été occupé dès le début du bail par Z._____ au vu et au su du bailleur. Au demeurant, il serait notoire qu'un appartement d'habitation est destiné à l'usage des personnes qui y habitent effectivement et non pas à celui d'une société.

b) Aux termes de l' art. 32 CO , les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté (al. 1). Lorsque au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre (al. 2).

En l'occurrence, la Chambre d'appel a fait une application en tous points correcte de cette disposition. Elle a constaté souverainement que la défenderesse n'avait pas agi expressément au nom du soi-disant représenté, Z._____. Il ressort en outre de l'arrêt attaqué et de l'argumentation des parties qu'il n'était nullement indifférent au demandeur de traiter avec une société anonyme solvable ou avec une personne physique qui ne l'était pas. Enfin, la circonstance invoquée par la défenderesse - à savoir, l'occupation de l'appartement par Z._____, connue du bailleur - n'atteste en rien l'existence d'un rapport de représentation, d'autant moins que la défenderesse et l'intéressé lui-même ont qualifié ce dernier de sous-locataire dans leurs écrits. Pour le surplus, il n'est pas rare, quoi qu'en dise la défenderesse, qu'une personne morale conclue en son propre nom un contrat de bail ayant pour objet un appartement dont elle entend céder l'usage à une personne physique pour telle ou telle raison.

Ainsi, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en excluant que la défenderesse n'ait agi qu'en tant que représentante directe de Z._____. Il suit de là que le premier moyen soulevé dans le recours en réforme est dénué de tout fondement.

E. 3

A titre subsidiaire, la défenderesse soutient qu'elle a valablement résilié les baux litigieux, le 9 avril 1998, en présentant au demandeur un locataire de remplacement solvable en la personne de Z._____.

a) Conformément à l' art. 264 al. 1 CO , le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations contractuelles 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.

Entrée en vigueur le 1er juillet 1990, cette disposition consacre la jurisprudence tirée de l'art. 257 aCO. Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances propres à la cause en litige. 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 suffisent pas à cet égard; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre bailleur et candidat, la rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés sur la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d). Le bailleur peut également refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel (ATF 117 II 156 consid. 3b).

b) La cour cantonale a considéré que le bailleur n'était pas tenu d'accepter la candidature de Z._____, étant donné la solvabilité douteuse de l'intéressé. A cet égard, elle a relevé que cette personne avait été mise en faillite à sa demande, qu'elle se trouvait au chômage et que, selon ses propres dires, elle était dans l'incapacité de s'acquitter du montant des loyers litigieux.

Les constatations des juges précédents quant à la situation patrimoniale du locataire de remplacement proposé par la défenderesse relèvent du fait et lient, partant, la juridiction fédérale de réforme (art. 63 al. 2 OJ). Elles suffisent amplement à établir que la solvabilité du locataire de remplacement n'était en rien comparable à celle de la locataire sortante (cf. ATF 119 II 36).

Pour tout argument, la défenderesse insiste sur le caractère spécifique de la faillite personnelle, au sens de l' art. 191 LP , et sur le but de cette institution. Cependant, les remarques qu'elle formule à ce propos ont un caractère purement abstrait et ne tiennent aucun compte des circonstances du cas concret. D'autre part, il est constant que, même après le prononcé de sa faillite, intervenu le 31 mars 1998, Z._____, de son propre aveu, n'était pas en mesure d'assumer la charge que représentaient les loyers litigieux.

La Chambre d'appel a donc eu raison d'admettre que la défenderesse ne s'était pas libérée de ses obligations contractuelles en présentant au demandeur la candidature de Z._____ comme locataire de remplacement.

La violation de l' art. 264 CO , alléguée par la défenderesse, n'est dès lors pas établie à satisfaction de droit.

E. 4

En dernier lieu, la défenderesse invoque les art. 8 et 14 CEDH ainsi que l'art. 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies du 16 décembre 1966 (RS 0.103. 1). A la suivre, les juges d'appel auraient violé ces dispositions en appliquant l' art. 264 CO d'une manière qui empêcherait toute personne "post-faillite" de pouvoir louer un logement.

La violation des dispositions de la Convention européenne des droits de l'homme ne peut pas être soumise au Tribunal fédéral par la voie du recours en réforme (ATF 124 III 1 consid. 1b, 122 III 404 consid. 2 et les références).

Dans cette mesure, le recours de la défenderesse est irrecevable.

Pour le surplus, le Pacte international dont il est ici question ne contient pas des normes directement applicables (ATF 121 V 246 consid. 2c et les références), si bien que la défenderesse ne saurait rien en déduire en sa faveur.

En tant qu'il est recevable, ce dernier grief est donc, lui aussi, voué à l'échec.

E. 5

La défenderesse, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale et indemniser le demandeur (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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