

BGer 4C.227/1999 vom 11. Januar 2000

Bundesgericht, 2000-01-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.227_1999

FR: TF 4C.227/1999 du 11 janvier 2000

IT: TF 4C.227/1999 del 11 gennaio 2000

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

a) Selon la cour cantonale, les relations contractuelles nouées par le locataire avec son gérant (et souslocataire) constituaient une res inter alios acta pour le bailleur. Par conséquent, si ce dernier avait certes résilié le bail à bon droit, vu le caractère abusif du sous-loyer, il ne subissait un dommage qu'en rapport avec l'occupation illicite des locaux mis à la disposition du locataire, mais en aucun cas relativement à la redevance mensuelle payée par le gérant au défendeur, étant donné que celui-ci lui avait versé 400 000 fr. pour la reprise de son commerce. Quant au dommage résultant de la non-restitution des locaux, la Chambre d'appel est d'avis que, pour la période antérieure au 1er juin 1995, date à laquelle le jugement constatant la fin des relations contractuelles serait entré en force, le demandeur ne peut réclamer qu'une indemnité pour occupation illicite des locaux égale au montant du loyer convenu et payé par le défendeur, dès lors qu'il n'était pas en mesure de disposer des locaux jusqu'à droit connu sur la validité du congé contesté. Pour la période allant du 1er juin 1995 au 1er juillet 1996, soit jusqu'à la restitution effective des locaux, le demandeur aurait pu obtenir une indemnité pour occupation illicite supérieure au montant du loyer convenu, s'il avait établi qu'il aurait pu louer les locaux à des conditions plus favorables pour lui durant cette période. Or, il n'a pas fourni la moindre preuve à ce sujet, raison pour laquelle la cour cantonale considère que le défendeur ne lui doit plus rien. b) Le demandeur fait grief aux juges précédents de ne pas avoir appliqué les règles sur la gestion d'affaires (art. 419 ss CO). Se fondant sur l' art. 423 al. 1 CO , il soutient que le défendeur, qui s'est maintenu de manière illicite dans les locaux après la fin du bail, doit restituer au propriétaire de ceux-ci les gains que lui a procurés cette usurpation de la chose d'autrui. A l'en croire, ces gains représenteraient 17 000 fr. par mois (6000 fr. de sous-loyer et 11 000 fr. de redevance) pour la période du 31 mars 1993 au 30 juin 1996, soit un total de 663 000 fr., sur lequel il conviendrait d'imputer les indemnités mensuelles pour occupation illicite versées par le défendeur durant la même période, à savoir 57 915 fr. (1485 fr. x 39 mois). Il subsisterait un solde de 605 085 fr. à payer par le défendeur. 2.- Il y a lieu d'examiner si le défendeur, en continuant à sous-louer l'établissement public et à percevoir des redevances après l'échéance du bail principal arrêtée au 31 mars 1993, a revêtu la qualité de gérant d'affaires du bailleur et si l' art. 423 al. 1 CO lui est applicable. a) Aux termes de cette disposition, lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent. Il est généralement admis que l' art. 423 al. 1 CO s'applique à la gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi. La gestion d'affaires est qualifiée d'imparfaite lorsqu'elle est entreprise non dans l'intérêt du maître,

mais dans celui du gérant ou d'un tiers. Elle est dite "de mauvaise foi" lorsque son auteur sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire. Le gérant agit de manière illicite; il commet un acte d'usurpation (Geschäftsanmassung; cf., parmi d'autres: Tercier, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 4510 et 4511; Jörg Schmid, Commentaire zurichois, n. 13 ss et 36 ad art. 423 CO). Ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'atteinte (Eingriff) aux droits réels d'autrui (utilisation sans droit de la chose d'autrui); il l'est aussi en cas d'atteinte aux droits patrimoniaux d'autrui, lorsque l'auteur retire un profit de la violation d'une obligation ou d'une interdiction (Tercier, op. cit., n. 4513 et 4516; Schmid, op. cit., n. 41 et 69 ss ad art. 423 CO). b) Le cas de la violation d'une interdiction de sous-louer ou de la sous-location conclue en violation du contrat de bail est controversé. Dans une jurisprudence ancienne (ATF 39 II 702 consid. 4 et 5), le Tribunal fédéral a posé notamment que la sous-location contraire à la loi ou au contrat n'implique pas une gestion des affaires du bailleur par le locataire, car, en sous-louant d'une manière illicite, ce dernier ne s'immisce pas dans la fortune du bailleur ni ne dispose des biens de celui-ci, dès lors que, en vertu du contrat de bail, le droit d'utiliser la chose louée a passé du bailleur au locataire, de sorte que le bailleur ne peut plus faire d'affaires à ce sujet. Le Tribunal fédéral a cependant alloué une indemnité au bailleur, au motif que l'action qu'il intentait était plutôt l'action spéciale en dommages-intérêts appartenant à la partie lésée qui demande le maintien du contrat. Ce refus d'appliquer les règles sur la gestion d'affaires dans une telle situation a été approuvé par quelques auteurs (cf., à ce sujet, les indications de Schmid, op. cit., n. 78 ad art. 423 CO), ainsi que par un arrêt de l'Obergericht d'Appenzell Rhodes-Extérieures du 21 octobre 1980 partiellement reproduit in RSJ 78/1982, p. 205, n. 37. Toutefois, une telle manière de voir n'apparaît nullement convaincante et ne saurait être maintenue. Elle a d'ailleurs été critiquée par plusieurs auteurs (cf., sur ce point, Schmid, op. cit., n. 79). Force est d'admettre, à l'instar de ceux-ci, que le locataire ne peut user de la chose louée que dans le respect du contrat, partant qu'une sous-location non autorisée implique une atteinte à la sphère juridique du bailleur; de fait, le locataire "empiète sur le patrimoine" du bailleur en sous-louant et gère ainsi l'affaire de ce dernier (Christine Chappuis, La restitution des profits illégitimes, thèse Genève 1991, p. 134). Il faut en conclure que l'art. 423 al. 1 CO est applicable dans un tel cas. Semblable conclusion est conforme à la ratio legis de cette disposition, qui est d'éviter qu'un acte illicite puisse profiter à celui qui le commet et de sanctionner un comportement que le droit ne saurait tolérer; lorsqu'un profit est réalisé au moyen du patrimoine d'autrui, il doit revenir au titulaire de ce patrimoine, et non à l'auteur de l'acte (Chappuis, op. cit., p. 142/143). c) Sur le vu de ces principes, il convient d'admettre, en l'espèce, qu'en sous-louant les locaux abritant l'établissement public postérieurement au 31 mars 1993 - date pour laquelle il a été reconnu judiciairement que le bail principal avait été valablement résilié -, le défendeur a accompli un acte de gestion d'affaires imparfaite. Il s'est immiscé dans le droit du bailleur de jouir des locaux et de les remettre à bail. Il a agi de mauvaise foi, car il devait à tout le moins savoir, dès la résiliation du bail, qu'il commettait un acte d'immixtion, comme l'a confirmé le jugement qui a admis la validité formelle et matérielle du congé avec effet au 31 mars 1993. L'article 423 al. 1 CO est donc applicable et le demandeur a le droit de s'approprier les profits qui résultent de cette immixtion. Ces profits ne sont autres que le produit de la sous-location, soit les 6000 fr. encaissés chaque mois par le défendeur du 1er avril 1993 au 30 juin 1996, c'est-à-dire pendant 39 mois, ce qui fait un total de 234 000 fr. Ce montant sera alloué au demandeur, sous déduction des 42 mensualités de 1485 fr. que le défendeur a payées du 1er avril 1993

au 30 septembre 1996, soit 62 370 fr. Le montant octroyé au demandeur au titre des gains procurés par la sous-location sera dès lors arrêté à 171 630 fr. d) La solution sera différente et nuancée en ce qui concerne le sort des profits réalisés par le défendeur grâce à la gérance qu'il a confiée à ses sous-locataires successifs moyennant une redevance de 11 000 fr. par mois. Propriétaire du fonds de commerce, qu'il avait acquis en versant 400 000 fr. au demandeur, le défendeur, en en confiant la gérance à des tiers, ne s'est pas immiscé dans des droits du demandeur et, de la sorte, a géré sa propre affaire. On ne se trouve donc pas dans un cas de gestion d'affaires, du moins pour la période allant jusqu'au 31 décembre 1994. La situation est, en revanche, différente pour la période postérieure à cette date. Dans le contrat de bail du 30 novembre 1984 (art. 17), le demandeur s'était, en substance, engagé à racheter au défendeur le fonds de commerce pour le prix de 350 000 fr., si le locataire renonçait à relouer les locaux qui devaient être rénovés à l'échéance du bail (31 décembre 1994). La résiliation du bail a eu pour effet de placer les parties dans la même situation que celle qui se fût présentée en cas de renonciation à la conclusion d'un nouveau bail par le défendeur. Aussi est-ce en fonction de ce nouvel état de choses qu'il faut interpréter le contrat et examiner la question de l'immixtion du défendeur dans les droits du demandeur et celle de l'appropriation des profits pouvant en résulter. En vertu du contrat, le demandeur avait le droit de racheter le fonds de commerce et, partant, de le mettre en gérance à son profit. En le mettant lui-même en gérance, pour son propre profit, le défendeur s'est immiscé de manière illicite dans les droits du demandeur, accomplissant, ce faisant, un acte de gestion d'affaires imparfaite. En application de l'art. 423 al. 1 CO, le demandeur est, par conséquent, en droit de s'approprier les profits générés par cette immixtion illicite. Ces profits correspondent aux redevances mensuelles de 11 000 fr. que le défendeur a encaissées 18 fois entre le 1er janvier 1995 et le 30 juin 1996, date à laquelle le demandeur a remis l'établissement public en gérance pour son propre compte, soit un total de 198 000 fr. e) En définitive, le demandeur a droit à un total de 369 630 fr. Pour calculer le profit qui doit lui revenir, il faudra évidemment tenir compte du prix de rachat du fonds de commerce (350 000 fr.) qu'il aurait dû verser au défendeur, en vertu de l'art. 17 du contrat de bail. Cependant, le problème soulevé par ces 350 000 fr. sera traité ci-après, à l'occasion de l'examen du recours du défendeur, lequel porte précisément sur ce montant-là. II. Recours du défendeur

E. 3

a) La Chambre d'appel estime que l'obligation de rachat du fonds de commerce, stipulée à l'art. 17 du contrat de bail, ne serait devenue effective qu'en cas de rénovation des locaux à l'échéance ordinaire du bail, soit le 31 décembre 1994, condition non réalisée en l'occurrence. Elle considère, au demeurant, que l'offre de rachat ne pouvait déployer ses effets que si le défendeur renonçait à l'exploitation des locaux, ce qui n'a pas été le cas puisqu'il s'y est maintenu sans droit (par le truchement de son gérant) du 31 mars 1993 au 30 juin 1996 et qu'il a perçu, durant ce laps de temps, 330 000 fr. de redevances, sans compter le produit de la sous-location. Pour le surplus, les juges précédents sont d'avis que le défendeur a largement amorti le prix d'achat de ce fonds de commerce en prélevant pendant 9 ans et 6 mois un total de 684 000 fr. de sous-location, outre la redevance due par le gérant. Tels sont les motifs qui les ont amenés à rejeter, pour l'essentiel, la demande reconventionnelle. La cour cantonale a cependant ordonné la restitution au défendeur d'un trop-perçu de trois mois de loyer, représentant 4455 fr. au total, pour la période du 1er juillet au 30 septembre 1996. b) Dans son recours, le défendeur reproche à la Chambre d'appel de n'avoir pas interprété et complété les contrats de remise de commerce et de bail à

loyer conformément aux art. 2 et 18 CO . Il soutient, en substance, que, du moment que le fonds de commerce avait été acheté, il ne pouvait être repris à la fin du bail que contre paiement d'un prix, quel que fût le motif de la résiliation du bail. 4.- Si l'on interprète l'article 17 du contrat de bail du 30 novembre 1984, selon le principe de la confiance et en fonction du but visé par les parties, force est d'admettre, en harmonie avec la solution retenue dans le cadre du recours du demandeur, que l'intention des cocontractants était bien d'accorder au demandeur un droit de rachat du fonds de commerce, assorti d'une obligation de paiement du prix convenu. Il faut donc considérer, comme cela a été fait lors de l'examen du recours du demandeur, qu'ensuite de la résiliation du bail, les parties se sont trouvées dans la même situation que celle résultant d'une renonciation à la conclusion d'un nouveau bail par le défendeur. Cela étant, le demandeur doit bien au défendeur le prix convenu de 350 000 fr., sans quoi le premier, qui a effectivement repris le fonds de commerce et en tire profit, serait enrichi sans cause. L'arrêt attaqué devra donc être réformé dans ce sens. III. Intérêts, frais et dépens

E. 5

a) Pour le point de départ des intérêts, les dates indiquées dans les mémoires de recours respectifs paraissent correctes, voire quelque peu défavorables aux parties. Elles peuvent ainsi être adoptées. b) Quant à la question des frais et dépens, il se justifie de la traiter globalement en fonction du résultat final. A cet égard, on relèvera que le demandeur se voit allouer 369 630 fr. au lieu de zéro, mais que ses conclusions s'élevaient à 605 085 fr. Quant au défendeur, il se voit allouer la totalité de ses conclusions au lieu de zéro. Le résultat global final est constitué par une différence de 19 630 fr. en faveur du demandeur (369 630 fr. - 350 000 fr.). Par rapport aux chiffres des conclusions, le demandeur subit une défaite plus importante que le défendeur, mais ce dernier voit tout de même son débit augmenter de 19 630 fr. Dans ces conditions, et tout bien considéré, il y a lieu de compenser les dépens. c) En revanche, l'émolument judiciaire doit être fixé séparément pour chacun des recours, eu égard au montant différent des conclusions prises par les parties et aux avances de frais, elles aussi différentes, qui ont été réclamées à chacune d'elles. Cela étant, s'agissant du recours du demandeur, un émolument de 2000 fr. sera mis à la charge de celui-ci et un émolument de 6000 fr. à celle du défendeur; pour le recours du défendeur, le demandeur devra payer seul un émolument de 6000 fr. Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause à la Chambre d'appel pour qu'elle modifie les frais et dépens de la procédure cantonale. Par ces motifs, l e T r i b u n a l f é d é r a l :

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