

# BGer 4C.250/1999 vom 3. Februar 2000

Bundesgericht, 2000-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.250\\_1999](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.250_1999)

FR: TF 4C.250/1999 du 3 février 2000

IT: TF 4C.250/1999 del 3 febbraio 2000

## Regeste

Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

a) Il ressort de l'arrêt attaqué que le souslocataire n'a pas contesté le congé selon l' art. 273 CO ; son inefficacité éventuelle n'a été examinée que dans le cadre de la procédure d'expulsion. La règle fédérale de procédure de l' art. 274g CO ne s'applique donc pas, de sorte que la procédure n'est régie que par le droit cantonal. Les arrêts rendus sur recours par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève contre des jugements d'évacuation pour défaut de paiement du loyer sont considérés comme des décisions finales, au sens de l' art. 48 al. 1 OJ , par le Tribunal fédéral (arrêt non publié du 27 février 1997, reproduit in SJ 1997 p. 538 ss, consid. 1b). Par ailleurs, la valeur litigieuse minimale de l' art. 46 OJ étant manifestement atteinte (cf. arrêt non publié du 16 avril 1997, reproduit in SJ 1997 p. 493/494, consid. 2a et les références), rien ne s'oppose à l'entrée en matière sur le recours. 2.- a) Appelée à statuer sur la validité du congé signifié par les sous-bailleurs pour cause de non-paiement du loyer ( art. 257d CO ), la Chambre des recours estime qu'il n'est pas établi que la déclaration de compensation du 9 janvier 1998, dont se prévaut le défendeur dans son appel, ait été portée à la connaissance des demandeurs. La compensation invoquée n'étant pas intervenue dans le délai de trente jours prévu à l' art. 257d CO , les juges cantonaux considèrent que la résiliation du bail est valable et que la suspension de la cause jusqu'à droit jugé sur celle concernant l'invalidation du bail ne se justifie pas. b) Dans son recours, le défendeur déclare renoncer à invoquer la compensation qu'il ne peut prouver, mais fait valoir une violation des art. 257d, 267 et 274f al. 2 CO . Il reproche à la cour cantonale d'avoir prononcé son expulsion sans tenir compte de sa déclaration de réduction de loyer du 18 février 1998, respectivement de sa requête en conciliation du 20 mars 1998, et sans attendre l'issue de la cause concernant l'invalidation et la nullité partielle du bail de souslocation. D'une part, le défendeur soutient que son courrier du 18 février 1998 se comprend comme l'invocation d'une erreur essentielle ( art. 24 al. 1 ch. 3 CO ) et d'une nullité partielle du contrat ( art. 20 al. 2 CO ) en raison du montant usuraire du loyer ( art. 157 CP ); d'autre part, il relève qu'au terme dudit courrier, il a déclaré "auto-réduire" le loyer. Parvenue aux sous-bailleurs avant le début du délai comminatoire de l' art. 257d CO , respectivement pendant ce délai si l'on retient la requête en conciliation du souslocataire, la déclaration d'invalidation de l' art. 31 CO , acte formateur unilatéral sujet à réception, aurait les mêmes effets que la déclaration de réduction de loyer au sens de l' art. 259d CO . Celle-ci, lorsqu'elle n'est pas acceptée par le bailleur, contraindrait le juge de l'expulsion soit à statuer de manière préjudicielle ( art. 274f al. 2 CO ) sur le principe et la quotité de réduction de loyer, soit à attendre la décision judiciaire relative à la baisse de

loyer intentée dans l'intervalle par le (sous-)locataire. La réduction unilatérale du loyer par le (sous-)locataire se justifierait lorsqu'il ne demande pas la réparation d'un défaut et que la voie de la consignation n'est pas ouverte, ou lorsqu'il fonde sa demande de réduction sur d'autres règles juridiques, telles la nullité ou l'invalidité partielle du bail. De plus, la nullité partielle, qui existe de plein droit, permettrait au (sous-)locataire de retenir sans autre sa prestation.

### E. 3

a) Selon la jurisprudence, le locataire peut mettre en échec la demeure en invoquant la compensation ( art. 265 CO ) qui doit intervenir dans le délai comminatoire prévu à l' art. 257d al. 2 CO ( ATF 119 II 241 consid. 6b). En l'espèce, le défendeur déclare renoncer à invoquer la compensation, pour défaut de preuve. La question à examiner est donc celle de savoir si une réduction unilatérale du loyer est admissible, par analogie avec l' art. 259d CO , lorsque le locataire déclare invalider partiellement le bail pour cause d'erreur essentielle et qu'il invoque la nullité partielle du contrat en raison du montant usuraire du loyer. b) Aux termes de l' art. 259d CO , si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Il convient de relever que les voies de droit ouvertes en cas de défaut de la chose louée constituent des règles spéciales, qui ne sont pas applicables en dehors de l'hypothèse d'un défaut. Par ailleurs, dans la mesure où le défendeur se réfère à l' art. 82 CO (exceptio non adimpleti contractus), cette disposition ne s'applique qu'à des prestations promises l'une en échange de l'autre ( ATF 116 III 70 consid. 3b; 107 II 411 consid. 1 et les arrêts cités). Si le loyer constitue bien la contrepartie de l'usage des locaux, ce n'est pas le cas lorsqu'il est, comme en l'espèce, opposé à une prétention en répétition de l'indu (cf. consid. 4 et 5). 4.- a) Le défendeur soutient qu'il a invalidé le contrat de bail pour erreur essentielle. Il est d'emblée douteux que son ignorance du montant du loyer convenu dans le bail principal puisse fonder une erreur essentielle. En effet, le fait qu'il ne s'est pas renseigné à ce sujet au moment de la conclusion de son contrat démontre qu'il n'attachait pas une grande importance à ce sujet. Toutefois, il n'y a pas lieu d'examiner cette question plus avant, le grief étant de toute manière mal fondé comme exposé ci-après. b) La doctrine dominante admet l'invalidation partielle du contrat si l'erreur ne porte que sur un de ses éléments (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2ème éd. p. 341 et les références). Si les conditions d'une invalidation sont réalisées, il suffit que le cocontractant communique sa volonté à l'autre partie ( art. 31 CO ). Cette déclaration a un effet formateur. Cependant, à supposer qu'en l'espèce la déclaration d'invalidation ait eu pour effet de réduire le loyer, il n'en demeure pas moins que le souslocataire aurait dû continuer à payer régulièrement le loyer ainsi réduit. Or, il est constant qu'il ne l'a pas fait, estimant que les paiements effectués précédemment excédaient les loyers dus au sous-bailleur et considérant qu'il était de ce fait titulaire à l'encontre de celui-ci d'une créance en enrichissement illégitime. Pour opposer sa créance à celle du bailleur, c'est-à-dire pour compenser les deux dettes, le sous-locataire devait adresser au sous-bailleur une déclaration de compensation ( art. 124 al. 1 CO ). Savoir si une telle déclaration est intervenue est une question de fait, qui lie le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme ( art. 63 al. 2 OJ ). En l'espèce, la cour cantonale a constaté l'absence d'une déclaration de compensation; le sous-locataire n'a donc en aucun cas payé son loyer réduit par voie de compensation. Par conséquent, son retard dans le paiement du loyer échu -selon sa conception- pendant cette période justifie l'expulsion.

## **E. 5**

Le défendeur fait également valoir que le loyer est usuraire, ce qui entraînerait à ses yeux la nullité partielle du contrat. Cette question peut demeurer indécise en l'espèce. En effet, même si l'on adoptait l'argumentation du défendeur, la nullité ne serait que partielle. Il s'ensuit que le sous-locataire aurait dû continuer à payer régulièrement le loyer licite. A l'instar de ce qui a été dit au sujet de l'invalidation partielle, le locataire est en demeure faute d'avoir payé pendant la période concernée la part due du loyer, ce qui justifie la décision d'expulsion. Les montants dont il s'est acquitté précédemment ne peuvent fonder qu'une créance à raison de l'enrichissement illégitime. Une telle créance ne peut éteindre l'obligation de payer le loyer licite qu'en cas de déclaration de compensation, qui n'est pas intervenue en l'espèce. 6.- En conclusion, le présent recours ne peut qu'être rejeté. Le défendeur supportera les frais judiciaires ( art. 156 al. 1 OJ ) et versera des dépens aux demandeurs ( art. 159 al. 1 OJ ). 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.