

# **BGer 4C.446/2006 vom 26. März 2007**

Bundesgericht, 2007-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.446\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.446_2006)

FR: TF 4C.446/2006 du 26 mars 2007

IT: TF 4C.446/2006 del 26 marzo 2007

## **Regeste**

contrat de bail; restitution anticipée de la chose louée | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006, 1242). L'acte attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par l'OJ ( art. 132 al. 1 LTF ).

### **E. 2.1**

Exercé par la défenderesse, qui a succombé dans ses conclusions libératoires, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 48 al. 1 OJ ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile ( art. 54 al. 1 OJ ) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ).

### **E. 2.2**

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral ( art. 43 al. 1 OJ ). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit 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 faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste ( art. 63 al. 2 OJ ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis ( art. 64 OJ ); le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent ( ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

### **E. 2.3**

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés dans les écritures ( art. 63 al. 1 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale ( art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29).

### **E. 3**

Dans un premier moyen, la défenderesse reproche aux précédents juges d'avoir qualifié A. \_\_\_\_\_ de sous-locataire et non de colocataire principal.

### **E. 3.1**

Comme tout contrat, le bail commun s'interprète d'abord selon la volonté commune et réelle des parties (interprétation subjective). Si cette volonté ne peut être établie en fait, le juge interprétera les déclarations et les comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective; Weber, *Der gemeinsame Mietvertrag*, thèse Zurich, Zurich 1993, p. 35 s.; sur le principe de la confiance en général, cf. ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 p. 382), à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 118 II 365 consid. 1 p. 366; 107 II 418 consid. 6).

### **E. 3.2**

Sur ce point, la cour cantonale s'est implicitement référée aux développements du Tribunal des baux. En bref, celui-ci a considéré que le contrat n'avait pas été signé par A. \_\_\_\_\_, même si son nom apparaissait sous la mention sociale de la défenderesse; l'on ne pouvait prétendre que la signature du représentant de celle-ci aurait valablement engagé celui-là en qualité de locataire, la défenderesse n'ayant pas justifié être au bénéfice d'un quelconque pouvoir de représentation à ce titre; le contrat ne faisait d'ailleurs pas mention d'un tel acte de représentation; par ailleurs, la défenderesse n'avait pas pu démontrer que les demandeurs auraient consenti à ce que le bail soit transféré à A. \_\_\_\_\_, l'avenant qu'elle avait requis en ce sens dans sa lettre du 26 juillet 2001 n'ayant jamais été établi; A. \_\_\_\_\_ était lié à son employeuse par un contrat de sous-location; en effet, dès lors que celui-là s'acquittait du loyer et usait de la chose louée par celle-ci (parce que, par hypothèse, l'employé qui n'est pas encore en possession d'un permis valable ne peut contracter directement avec la régie), il y avait entre les deux parties un rapport de bail tacite, dont les conditions pécuniaires étaient régies par le contrat de bail principal.

### **E. 3.3**

La défenderesse soutient que le fait que A. \_\_\_\_\_ n'ait pas signé le bail ne serait nullement déterminant, tandis que d'autres circonstances conduiraient selon elle à admettre que celui-ci était colocataire principal. Ainsi, le nom de son collaborateur figurait dans l'en-tête du bail sous la rubrique "le locataire/colocataire"; compte tenu du fait que A. \_\_\_\_\_ était son employé, qu'il est de coutume pour une multinationale de signer le bail pour ses employés qui ne sont pas encore en possession d'un permis de séjour et que son collaborateur n'était pas en Suisse lors de la signature du contrat, il fallait admettre que le bail avait été signé, côté "locataires", tant en son nom qu'en celui de A. \_\_\_\_\_, par une personne dont les pouvoirs de représentation n'avaient pas été contestés; pendant toute la durée du bail, A. \_\_\_\_\_ s'était comporté comme un locataire principal, dans la mesure où il avait occupé le logement, payé le loyer directement aux bailleurs, annoncé à ceux-ci son départ en février 2002 et avait été représenté par son épouse le 24 avril 2002; enfin, la lettre du 26 janvier 2002 demandant que A. \_\_\_\_\_ soit désormais seul locataire confirmait bien son statut initial de colocataire.

### **E. 3.4**

La plupart des éléments mis en exergue par la défenderesse sont sans pertinence dans le cadre de l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance, dès lors qu'ils sont postérieurs à la conclusion de celui-ci (cf. consid. 3.1). Pour le surplus, l'on ne voit pas que les instances cantonales aient mal appliqué le principe de la confiance ou méconnu d'une

autre manière le droit fédéral en considérant A. \_\_\_\_\_ comme sous-locataire de la défenderesse. Peu importe, toutefois, dès lors qu'il n'est pas contesté que le bail a été signé par un représentant de la défenderesse, laquelle a été valablement engagée par cette signature. De la sorte, les bailleurs pouvaient objectivement partir de l'idée qu'à tout le moins la défenderesse était partie au contrat. Or, il n'a pas été établi que le bail ait été transféré à A. \_\_\_\_\_ comme seul locataire, de sorte que la défenderesse demeurait quoi qu'il en soit engagée par ce contrat, quel qu'ait été le statut de son employé.

#### **E. 4**

Invoquant l' art. 264 CO , la défenderesse reproche en outre à la cour cantonale d'avoir nié que la chose louée ait été valablement restituée de manière anticipée le 24 avril 2002.

##### **E. 4.1**

Selon l' art. 264 al. 1 CO , le locataire qui restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. La première condition d'application de l' art. 264 CO est que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer les locaux au bailleur (arrêt 4C.129/1999 du 5 octobre 1999, traduit in Mietrechtspraxis [mp] 2000 p. 32, consid. 2a; cf. également Lachat, Commentaire romand, n. 3 ad art. 264 CO ). Le locataire doit ensuite effectivement procéder à la restitution complète et définitive de la chose louée, ce qui implique en principe qu'il remette toutes les clés au bailleur (cf. ATF 119 II 36 consid. 3c; arrêt 4C.224/1997 du 17 février 1998, reproduit in Mietrechtspraxis [mp] 1998 p. 182, consid. 3a et les références citées; cf. également Lachat, op. cit., n. 3 ad art. 264 CO ).

##### **E. 4.2**

La cour cantonale a considéré que la question de savoir si la restitution directe faite par le sous-locataire était imputable au locataire principal devait être résolue par l'interprétation de la volonté des parties et le principe de la bonne foi; en l'occurrence, des circonstances inhabituelles, telles que le versement direct du loyer au bailleur principal, étaient de nature à admettre une telle représentation; toutefois, la lettre du 5 février 2002 ne permettait pas de conclure que la défenderesse ait eu l'intention de restituer les locaux de manière anticipée ni de résilier purement et simplement le bail pour la prochaine échéance; au contraire, le sous-locataire avait précisé que la défenderesse avait l'intention de poursuivre le contrat de bail, ce qu'elle avait fait en s'acquittant sans réserve du loyer jusqu'au 30 mars 2003; toutefois, pour être libérée à l'échéance souhaitée, soit le 30 avril 2003 (lettre du 28 mars 2003 aux bailleurs), la défenderesse était en principe tenue de respecter le préavis contractuel de quatre mois, ce qu'elle n'avait pas fait; ainsi, la résiliation signifiée à fin mars 2003 pour le 30 avril suivant était tardive et ne pouvait produire effet que pour le prochain terme pertinent, soit le 30 avril 2004; en outre, comme l'avaient relevé à juste titre les premiers juges, une expiration du contrat au 30 avril 2003 apparaissait d'autant moins soutenable que la défenderesse était restée en possession d'une clé du logement au-delà du premier terme contractuel, circonstance qui empêchait une restitution des locaux au sens de l' art. 264 CO ; une visite des locaux par les locataires de remplacement ne suffisait pas à justifier celle-ci, le bailleur ayant l'obligation de permettre de telles visites et d'ouvrir lui-même les locaux à cette occasion.

##### **E. 4.3**

La défenderesse soutient que les faits que les demandeurs aient accepté de participer à l'état des lieux du 24 avril 2002, de constater que le logement leur avait été rendu vide et propre, de renoncer à établir un état des lieux de sortie et de recevoir en retour les clés de l'appartement démontreraient clairement non seulement la réalité de la restitution anticipée des locaux plus d'une année avant l'échéance du 30 avril 2003, mais également que celle-ci s'était bel et bien faite dans le cadre des rapports juridiques entre locataires principaux et bailleurs. Elle critique en outre les circonstances qui, selon les précédents juges, justifieraient qu'elle soit tenue de payer le loyer jusqu'au 30 avril 2004, à savoir les assurances données par A. \_\_\_\_\_ et le fait qu'elle soit restée en possession d'une clé au-delà du premier terme contractuel.

#### **E. 4.4**

Appliquant le principe de la confiance (sur cette notion, cf. consid. 3.1), la cour cantonale est parvenue à la conclusion que la restitution anticipée de l'appartement par A. \_\_\_\_\_ n'était pas imputable au locataire principal. Dans ce cadre, elle a en particulier tenu compte de la lettre du sous-locataire du 5 février 2002, dans laquelle celui-ci affirmait que la défenderesse avait l'intention de poursuivre le contrat de bail. Pour le surplus, il ne résulte pas du dossier que la défenderesse aurait informé les demandeurs, avant le mois de mars 2003, de son intention de se libérer du contrat, ni que les bailleurs aient objectivement pu comprendre une volonté de celle-ci de restituer la chose louée, respectivement résilier le bail. En particulier, si la présence de dame Y. \_\_\_\_\_ à l'état des lieux de sortie de A. \_\_\_\_\_ a permis aux bailleurs de prendre acte du départ de celui-ci et de sa famille, les demandeurs pouvaient objectivement penser que la défenderesse entendait encore utiliser la chose louée pour y loger un prochain collaborateur. De même, la défenderesse allègue avoir cherché à faire visiter l'appartement, démarche dont il n'apparaît d'ailleurs pas que les bailleurs aient eu connaissance avant le mois d'avril 2003, et qui n'excluait derechef pas que la défenderesse veuille garder les locaux pour en faire bénéficier un employé. Enfin, si des exceptions au principe qui veut que la restitution implique la remise de toutes les clés (cf. consid. 4.1) peuvent se concevoir selon les circonstances (cf. arrêt 4C.129/1999 du 5 octobre 1999, traduit in *Mietrechtspraxis* [mp] 2000 p. 32, consid. 2a, pour un cas dans lequel la Cour de céans a estimé que la restitution ultérieure de la clé ne suffisait pas pour exclure la volonté des locataires de restituer les locaux, dans la mesure où, quelques semaines auparavant, ils avaient adressé à la bailleuse une lettre qui ne laissait subsister aucun doute sur leur intention de restituer), l'on ne voit pas que tel soit le cas en l'espèce, la défenderesse n'ayant pas clairement manifesté son intention avant le mois de mars 2003. A cet égard, l'argument de la défenderesse, selon lequel elle ne serait restée en possession d'une clé que pour lui permettre de faire visiter le logement à un candidat éventuel, ne résiste pas à l'examen. En effet, comme la cour cantonale l'a relevé à juste titre, cette circonstance n'est pas pertinente, dès lors que le bailleur a l'obligation de permettre les visites et d'ouvrir lui-même les locaux à cette occasion.

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant que la restitution anticipée par le sous-locataire n'avait pas eu d'incidence sur le bail principal, lequel n'avait été résilié qu'au mois de mars 2003, produisant ainsi effet pour l'échéance du 30 avril 2004. La défenderesse n'ayant pas remis en question les montants alloués aux demandeurs sur la base de ce raisonnement, il n'y a pas lieu d'y revenir. En conséquence, le recours doit être rejeté.

**E. 6**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais seront mis à la charge de la défenderesse, qui succombe ( art. 156 al. 1 OJ ). En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux demandeurs, qui se sont abstenus de répondre.

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