

## **NE\_GERICHTE CCC.2000.10 vom 26. Juli 2000**

NE Tribunal cantonal, 2000-07-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CCC.2000.10](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.2000.10)

FR: NE\_GERICHTE CCC.2000.10 du 26 juillet 2000

IT: NE\_GERICHTE CCC.2000.10 del 26 luglio 2000

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable. Selon l'article 19 litt.b LICO, la Cour de cassation civile statue avec plein pouvoir d'examen, lorsque la valeur litigieuse permet un recours au Tribunal fédéral.

#### **E. 2**

Selon l'article 257d CO, "lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins". Selon l'alinéa 2 du même article : "Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois". La jurisprudence fédérale relative à l'article 257d CO n'a pas tranché la question de la nature du dommage indemnisable du bailleur, qui résilie le contrat en raison du non-paiement du loyer. D'après le législateur, le choix laissé au bailleur – persister à demander l'exécution du contrat ou résilier le bail – correspond à l'article 107, deuxième alinéa du Code des obligations qui permet soit de demander l'exécution, soit de se départir du contrat. Mais la troisième possibilité qu'offre l'article 107, deuxième alinéa, du Code des obligations en cas de demeure du locataire est exclue; il s'agit de la faculté de se départir du contrat tout en réclamant des dommages-intérêts pour inexécution. En excluant cette possibilité, on tient compte du fait qu'il convient de s'écarter des dispositions générales du droit des obligations, lorsque la nature spécifique du contrat de bail en tant que rapport de durée l'exige (FF 1985 I 1409). Selon Pierre Wessner (L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires in 9<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p.26) : "Compte tenu que la résiliation conduit à l'extinction du contrat, le bailleur ne devrait logiquement pouvoir exiger que des dommages-intérêts négatifs compensant l'intérêt à la non-conclusion". En revanche, selon d'autres auteurs, la réparation du dommage positif se justifie dans de telles circonstances, car le locataire a provoqué la rupture du contrat avant terme et doit donc dédommager le bailleur de l'intérêt que l'exécution entière de ses obligations de locataire représentait pour lui, soit de l'intérêt positif. Ces dommages-intérêts se fondent sur l'article 97 CO, selon lequel le débiteur est tenu de réparer le dommage résultant de l'inexécution de son obligation ou de son exécution imparfaite, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Les dommages-intérêts se calculent selon la méthode de la différence : ils correspondent aux loyers cumulés jusqu'à l'échéance du bail, déduction faite des dépenses épargnées par le bailleur et des gains découlant d'un autre usage de la chose et qu'il aurait effectivement obtenus ou auxquels il aurait renoncé (Commentaire de l'USPI, n.45 ad art.257d CO, p.131;

David Lachat , Le bail à loyer, p.214; Weber/Zihlmann , Basler Kommentar, ad art.257d CO, p.1444). Enfin un troisième courant de la doctrine prévoit le choix pour le bailleur de réclamer au locataire des dommages-intérêts positifs ou négatifs ( Higi , Zürcher Kommentar, ad art.257d CO, no 63, p.275). Contrairement à ce que retient le tribunal de première instance (jugement, ch.7, p.5), il n'y a pas lieu de traiter différemment les conséquences d'une résiliation du contrat de bail, selon qu'elle intervient sur la base de l'article 257d CO ou sur celle des articles 107 ss CO. En effet, l'article 257d CO ne fait que contraindre le bailleur, pour des raisons sociales, à faire bénéficier le locataire d'un délai de paiement minimal de 30 jours, ainsi que d'un délai de résiliation de 30 jours au moins pour la fin d'un mois. En revanche, la résiliation en elle-même n'est pas de nature juridique différente, qu'elle se fonde sur la disposition spéciale de l'article 257d CO ou sur les dispositions générales des articles 107 ss CO. La question de savoir si, en l'espèce, la résiliation est intervenue avant ou après "la réception de la chose" par les locataires est donc sans incidence pour trancher le litige qui oppose les parties. On peut même observer qu'un traitement différent des deux situations pourrait aboutir à des résultats choquants – en particulier celui du locataire qui n'entre pas dans l'appartement et qui pourrait se voir tenu de payer le loyer de toute la durée initiale prévue dans le bail, le contrat étant par ailleurs résolu selon la troisième hypothèse prévue à l'article 107 al.2 CO.

### **E. 3**

Quant à la question de savoir si la résiliation du contrat de bail permet au bailleur de réclamer des dommages-intérêts positifs ou uniquement négatifs, elle doit être tranchée en faveur de la deuxième conception, seule conforme au message précité du Conseil Fédéral (FF 1985 I 1409). Celui-ci exclut clairement la possibilité pour le bailleur de se départir du contrat, tout en réclamant au locataire des dommages-intérêts pour inexécution. Dans un arrêt rendu sous l'empire de l'ancien droit du bail (RJN 1980-81, p.69 ss), la Cour civile du Tribunal cantonal avait déjà jugé que le bailleur, qui résilie le contrat en raison de la demeure du preneur pour le paiement d'un terme échu, ne pouvait prétendre qu'à des dommages-intérêts négatifs et que l'indemnité correspondant à six mois de loyer convenue dans le cas d'espèce entre les parties était manifestement excessive. En optant pour la résiliation du contrat et non pour le maintien et l'exécution de celui-ci, au besoin en ayant recours à la voie des poursuites, le bailleur exerce un choix, dont il lui appartient d'assumer les conséquences, notamment le risque que l'appartement demeure inoccupé durant un certain laps de temps.

### **E. 4**

La Cour de céans ne saurait se rallier à l'opinion des auteurs qui estiment que les dommages-intérêts négatifs comprennent une indemnité pour non-occupation des locaux ( Wessner , op.cit., no 107, p.26; Tercier , Les contrats spéciaux, no 1843, p.227), du moins dans le sens que la recourante entend lui donner, soit celui du droit pour le bailleur qui résilie le contrat de réclamer au locataire, au-delà de l'échéance de la résiliation, une indemnité équivalant au loyer, jusqu'au moment où l'appartement peut être reloué. Certes Pierre Engel , auquel le premier juge se réfère, est d'avis que "celui qui, par sa faute, amène son cocontractant à résoudre le contrat pour inexécution doit réparer tout le préjudice subi", ce qui comprendrait le gain manqué du contrat. Toutefois, comme cet auteur l'indique lui-même, cette conception semble se heurter à la jurisprudence du Tribunal fédéral ( Pierre Engel , Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>ème</sup> éd., 1997, p.735-736).

## **E. 5**

Il convient encore de souligner que la recourante ne saurait être suivie lorsqu'elle prétend que, selon la teneur de son courrier du 29 mars 1996 aux intimés, elle a opté pour l'exécution du contrat et que, ce choix étant définitif, la résiliation subséquente intervenue le 30 juin 1996 (recte : 30 mai 1996) serait inopérante. En effet, le 29 mars 1996, les intimés ne se trouvaient pas encore en demeure, puisque le contrat de bail ne commençait que le 1<sup>er</sup> avril 1996. Il ressort clairement du dossier que la recourante, après avoir fixé aux intimés par lettre du 26 avril 1996 un délai de 30 jours pour s'acquitter du montant des loyers arriérés, sans succès, a opté le 30 mai 1996 pour la résiliation du contrat. C'est à ce moment là que la recourante a opéré le choix qui doit être considéré comme définitif (ATF 123 III 16).

## **E. 6**

Intégralement mal fondé, le recours doit être rejeté. Les frais et dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe. Il sera statué sur l'indemnité du mandataire d'office des intimés, pour la deuxième instance, par décision séparée (art.19 LAJA).

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