

Urteilstkopf

127 III 548

93. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 27 mars 2001 dans la cause X. S.A. contre les époux F. (recours en réforme)

Regeste (de):

Vorzeitige Kündigung des Mietvertrages wegen Nichtbezahlung des Mietzinses durch den Mieter (Art. 257d OR).

Zur Anwendung von Art. 257d OR genügt es, dass der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt zur Verfügung hält (E. 3).

Dem Vermieter aus Art. 257d Abs. 2 OR zustehende Rechte bei Mietzinsverzug des Mieters (E. 4).

Kriterien für die Festsetzung der dem Vermieter zustehenden Entschädigung (E. 2 und 5).

Konsequenzen im vorliegenden Fall (E. 6).

Regeste (fr):

Résiliation prématurée du bail en raison du non-paiement du loyer par le locataire (art. 257d CO).

Il suffit que le bailleur tienne la chose louée à disposition du locataire pour que l'art. 257d CO trouve application (consid. 3).

Faculté conférée au bailleur par l'art. 257d al. 2 CO lorsque le locataire est en demeure de verser le loyer (consid. 4).

Détermination de l'indemnité à laquelle peut prétendre le bailleur (consid. 2 et 5).

Conséquences en l'espèce (consid. 6).

Regesto (it):

Disdetta anticipata del contratto di locazione a causa del mancato pagamento della pigione da parte del conduttore (art. 257d CO).

Basta che il locatore tenga la cosa locata a disposizione del conduttore perché l'art. 257d CO trovi applicazione (consid. 3).

Facoltà conferita al locatore dall'art. 257d cpv. 2 CO qualora il conduttore sia in mora con il pagamento delle pigioni (consid. 4).

Determinazione dell'indennità che il locatore può pretendere (consid. 2 e 5).

Conseguenze nel caso concreto (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 548

BGE 127 III 548 S. 548

A.- Le 4 janvier 1996, les époux F. ont conclu avec X. S.A. un contrat de bail portant sur un appartement de quatre pièces, sis au premier étage de l'immeuble dont celle-ci est propriétaire à Neuchâtel. Le loyer mensuel se montait à 1400 fr. plus 140 fr. d'acompte de charges. Le bail débutait

le 1er avril 1996 pour se terminer, sauf reconduction tacite, le 1er avril 1997. Les conjoints F. ne se sont pas présentés au constat des lieux, le 28 mars 1996, et n'ont pas payé de loyer. Après leur avoir rappelé leurs engagements, la bailleresse les a menacés de résiliation le 26 avril 1996, à défaut du versement de l'arriéré dans un délai de 30 jours (art. 64 al. 2 OJ). Par lettre recommandée du 30 mai 1996, elle a résilié le bail, avec effet au 31 juillet 1996, en application de l'art. 257d CO. La bailleresse a reloué l'appartement dès le 1er avril
BGE 127 III 548 S. 549

1997. Les loyers dus pour les mois d'avril à juillet 1996 ont donné lieu à des poursuites et saisies. Par demande du 16 avril 1998 déposée devant le Tribunal civil du district de Neuchâtel, la bailleresse a ouvert action contre les époux F. et leur a réclamé paiement d'une indemnité correspondant aux loyers du 1er août 1996 au 31 mars 1997, soit un montant de 12'320 fr., avec intérêts moratoires de 5% à l'échéance moyenne, auquel s'ajoutent des frais de publicité de 529 fr. 20. Par jugement du 7 décembre 1999, le tribunal de district a condamné les défendeurs à verser à la demanderesse 413 fr. 95, plus intérêts, à titre de frais d'annonces publicitaires et rejeté la demande pour le surplus. Il a considéré que la demanderesse ne pouvait fonder la résiliation du contrat de bail sur l'art. 257d CO et que seules les dispositions générales sur la demeure du débiteur dans les contrats bilatéraux (art. 107 ss CO) devaient s'appliquer, au motif que les locataires défendeurs n'avaient jamais emménagé dans l'appartement loué. Il a par ailleurs retenu que la demanderesse, qui avait opté pour la résiliation du bail, ne pouvait réclamer aux défendeurs que des dommages-intérêts négatifs et que ceux-ci ne couvraient en l'espèce qu'une partie des frais d'annonces publicitaires allégués, à l'exclusion de toute indemnité correspondant au loyer pour la période où l'appartement était resté inoccupé.

B.- Statuant sur recours de la demanderesse, la Cour de cassation civile du Tribunal cantonal neuchâtelois l'a rejeté par arrêt du 26 juillet 2000. En substance, l'autorité cantonale a admis que la résiliation du contrat de bail n'est pas de nature juridique différente selon qu'elle a pour base la disposition spéciale de l'art. 257d CO ou les dispositions générales des art. 107 ss CO; la question de savoir si la résiliation du 30 mai 1996 est survenue avant ou après "la réception de la chose" par les locataires, a poursuivi la Cour de cassation civile, n'a ainsi aucune incidence sur la querelle. En se référant au Message du Conseil fédéral, du 27 mars 1985, sur la révision du droit du bail (cf. FF 1985 I 1409), l'autorité cantonale a jugé que le bailleur qui résilie le contrat dans les circonstances susrappelées ne peut que solliciter l'octroi de dommages-intérêts négatifs. Enfin, elle a estimé ne pas pouvoir se rallier à l'opinion des auteurs qui sont d'avis que les dommages-intérêts négatifs comprennent une indemnité pour la non-occupation des locaux.

C.- La demanderesse exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle requiert que les défendeurs soient condamnés solidairement à lui payer la somme de 12'320 fr. en capital.

BGE 127 III 548 S. 550

Le Tribunal fédéral a admis partiellement le recours, annulé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. La demanderesse reproche à la cour cantonale d'avoir mal apprécié la portée des avis doctrinaux qu'elle a cités dans son arrêt, dès l'instant où presque tous ces auteurs sont favorables à une indemnisation complète du bailleur ayant résilié de manière anticipée le contrat en raison du non-paiement du loyer par le locataire, que ce soit sous la forme de l'allocation de dommages-intérêts positifs ou de dommages-intérêts certes négatifs mais comprenant une indemnisation pour les loyers perdus à la suite de la rupture prématurée du bail.

Constatant que les magistrats cantonaux ont fondé l'essentiel de leur point de vue sur le Message du Conseil fédéral précité, la recourante relève que ce message renvoie notamment à l'avis de GAUCH, in System der Beendigung von Dauerverträgen, p. 223, lequel a écrit que, lorsque le contrat est résilié par le créancier ex nunc et non pas ex tunc, ce n'est pas la situation patrimoniale du lésé s'il n'avait pas contracté qui est déterminante pour fixer l'indemnité qui lui est due, mais bien plutôt l'état de ce patrimoine si le contrat prématurément résilié n'avait pas été passé pour la période postérieure à la résiliation. La demanderesse fait ainsi valoir qu'il est certain qu'elle n'aurait pas conclu un bail seulement pour quatre mois (avril à juillet 1996). Comme elle aurait parfaitement pu trouver un autre locataire, les pertes locatives qu'elle a subies postérieurement à la résiliation du bail doivent être indemnisées par les preneurs, qui sont responsables de la rupture du contrat.

3. Il résulte de l'état de fait déterminant (art. 63 al. 2 OJ) que les défendeurs, après avoir passé un

contrat de bail avec la demanderesse le 4 janvier 1996, ne se sont pas présentés au constat des lieux du 28 mars 1996, n'ont pas emménagé dans l'appartement qu'ils avaient loué à partir du 1er avril 1996 et n'ont pas versé de loyer. Par courrier du 26 avril 1996, la bailleuse les a alors mis en demeure d'exécuter leurs obligations contractuelles, soit de verser l'arriéré de loyer dans un délai de trente jours.

Le droit du bail contient une disposition spéciale relative à la demeure du locataire. L'art. 257d al. 1 CO prévoit ainsi que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter BGE 127 III 548 S. 551

d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur, s'agissant de baux d'habitations ou de locaux commerciaux, peut lui fixer par écrit un délai de paiement d'au moins trente jours, avec l'avis comminatoire qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Il convient tout d'abord d'examiner si cette disposition est applicable en l'occurrence, bien que les défendeurs ne soient jamais entrés en jouissance des locaux loués. Selon la version allemande du premier alinéa de la norme en cause, in initio, la demeure du locataire en retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus intervient "nach der Übernahme der Sache". La version française de l'art. 257d al. 1 CO parle de "réception de la chose", alors que la version italienne indique "dopo la consegna della cosa". C'est la teneur italienne de la disposition qui doit être préférée, où il est question non pas de la réception (Übernahme), mais bien de la remise (consegna) de la chose (cf. PETER HIGI, Commentaire zurichois, n. 19 ss ad art. 257d CO, qui rattache la norme à la période débutant "nach der Übergabe der Mietsache"). Or, dès le 1er avril 1996, la demanderesse a bel et bien remis la chose louée aux défendeurs, puisqu'elle l'a tenue à leur disposition. Il n'importe que les locataires n'en aient pas usé. L'appartement de quatre pièces ayant ainsi été livré par la bailleuse aux intimés, l'art. 257d CO doit trouver application.

4. Il est établi que les défendeurs n'ont pas versé le montant que leur réclamait la demanderesse par lettre du 26 avril 1996 dans le délai de trente jours qu'elle leur avait imparti conformément à l'art. 257d al. 1 CO. A la fin de ce terme, les locataires étaient en demeure de payer le loyer et les frais accessoires convenus. Partant, ils doivent subir les conséquences juridiques entraînées par l'art. 257d al. 2 CO, qui dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur, lorsqu'il s'agit de baux d'habitations et de locaux commerciaux, peut résilier le contrat pour la fin d'un mois, moyennant un délai de congé minimum de trente jours. L'art. 257d al. 2 CO ne confère pas au bailleur la faculté de résoudre le bail avec effet rétroactif (ex tunc). En effet, le bail, par lequel la cession de l'usage d'une chose est octroyée au locataire pour un espace de temps, déterminé ou déterminable, constitue un contrat de durée (cf. HIGI, op. cit., n. 5 et n. 11 ad Vorbemerkungen ad art. 253-274g CO). Or, lorsqu'il a été instauré entre les parties un rapport contractuel de durée, le droit de se départir rétroactivement du contrat est supprimé et seul est maintenu le droit de le résilier ex nunc (cf. ATF 123 III 124 consid. 3b et les références).

BGE 127 III 548 S. 552

Dans le cas présent, la recourante a ainsi agi en parfaite conformité avec le droit fédéral, et singulièrement avec l'art. 257d al. 2 CO, en résiliant le bail pour le 31 juillet 1996, par pli recommandé du 30 mai 1996.

5. Il est unanimement admis que le locataire qui, comme c'est le cas en l'espèce, a donné lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé (SVIT-Kommentar, Mietrecht II, n. 45 ad art. 257d CO; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, ch. 5.15 et la note de bas de page 68, p. 214; HIGI, op. cit., n. 62 et n. 63 ad art. 257d CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 165; TERCIER, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 1843, p. 277). Du moment que le contrat de bail a été résilié avec effet ex nunc, à savoir sans effet rétroactif, on ne saurait suivre la cour cantonale lorsqu'elle affirme que la demanderesse ne pouvait que requérir l'indemnisation de son intérêt négatif, lequel correspond au dommage qu'elle n'aurait pas éprouvé si le contrat n'avait pas été passé (ATF 90 II 285 consid. 3; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 734). De fait, ce calcul ne tiendrait pas compte de la circonstance que la demanderesse, avant de résilier de manière prématurée le bail en vertu de l'art. 257d CO, a gardé la chose louée à disposition des défendeurs pendant un temps donné, sans chercher d'autres locataires pour le logement remis à bail. L'indemnité à laquelle la recourante peut prétendre dans un tel cas équivaut aux loyers fixés contractuellement qu'elle n'a pas perçus du fait de la rupture anticipée du bail, cela pendant la période qui s'est écoulée entre, d'une part, la fin prématurée du bail, et, d'autre part, le terme pour lequel la chose pouvait être objectivement relouée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail primitivement conclu en constituant la limite maximale. Comme il s'agit d'une créance en réparation d'un dommage, il incombe à la demanderesse d'établir que, malgré de réels efforts, elle n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail, soit in casu dès le 1er août 1996. En d'autres termes, la recourante supporte le fardeau de la preuve de la

durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué.

6. L'application des principes juridiques susmentionnés aux données de l'espèce conduit au résultat suivant. La demanderesse, en application de l'art. 257d al. 2 CO, a résilié de manière prématurée le bail le 30 mai 1996 pour le 31 juillet 1996. Depuis lors, la recourante devait s'efforcer de relouer l'appartement.

BGE 127 III 548 S. 553

Il a été retenu en fait (art. 63 al. 2 OJ) que le loyer de ce logement se montait à 1400 fr. sans les charges pour un appartement de quatre pièces en ville de Neuchâtel. Sur la base des constatations opérées par la cour cantonale, le Tribunal fédéral n'est pas en mesure de juger in concreto si la recourante, en employant tous les moyens dont elle disposait, pouvait relouer ce logement avant l'échéance contractuelle ordinaire du 1er avril 1997. Conformément à l'art. 64 al. 1 OJ, il y a ainsi lieu d'admettre partiellement le recours, d'annuler l'arrêt attaqué et de retourner la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle détermine objectivement le moment où l'appartement en cause pouvait être reloué et qu'elle calcule à nouveau sur cette base le dommage de la demanderesse.