Urteilskopf

117 II 65

14. Arrêt de la Ire Cour civile du 23 avril 1991 dans la cause S. S.A. contre société G. (recours en réforme)
Regeste (de):
Art. 101 Abs. 1 OR. Haftung des Mieters für den vom Untermieter dem Vermieter zugefügten Schaden.

1. Art. 101 Abs. 1 OR geht Art. 103 Abs. 2 OR vor (E. 2a).

2. Der Mieter haftet für Schaden, der dem Vermieter entsteht, weil der Untermieter am Ende der Miete die Sache nicht wiederherstellt (E. 2b).

Regeste (fr):
Art. 101 al. 1 CO. Responsabilité du locataire pour le dommage causé au bailleur par le sous-locataire.

1. L'art. 101 al. 1 CO l'emporte sur l'art. 103 al. 2 CO (consid. 2a).

2. Le locataire répond envers le bailleur du dommage consécutif à la violation, par le sous-locataire, de l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail (consid. 2b).

Regesto (it):
Art. 101 cpv. 1 CO. Responsabilità del conduttore per il danno causato al locatore dal subconduttore.

1. L'art. 101 cpv. 1 CO prevale sull'art. 103 cpv. 2 CO (consid. 2a).

2. Il conduttore risponde nei confronti del locatore del danno risultante dalla violazione, da parte del subconduttore, dell'obbligo di restituire la cosa locata al termine della locazione (consid. 2b).

Sachverhalt ab Seite 65

A.- Dès le mois d'octobre 1973, S. S.A. a sous-loué à J. les locaux à usage commercial que la société G. lui avait remis à bail. Le 4 avril 1985, la bailleresse a résilié le bail principal pour son échéance contractuelle, soit le 31 mars 1986. S. S.A. a dénoncé le contrat de sous-location pour la même date. Statuant le 25 février 1987, sur requête de la bailleresse, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a condamné S. S.A. à évacuer les locaux occupés sans droit. Par jugement du 21 octobre 1987, confirmé le 16 mai 1988, il a fait droit à la requête de la locataire principale en ordonnant au sous-locataire de vider les lieux et de payer à celle-ci une indemnité pour occupation illicite des locaux. Le sous-locataire n'a cependant pas obtempéré. Dès le 1er avril 1987, il a régulièrement versé à la locataire l'indemnité pour

occupation illicite des locaux. En revanche, S. S.A. a cessé, quant à elle, de payer une telle indemnité dès le 1er juillet 1987.

B.- En août 1988, la société G. a assigné S. S.A. en paiement de 39'200 francs plus intérêts, à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux du 1er juillet 1987 au 31 août 1988. Elle a, en outre, conclu à ce que la locataire fût condamnée à lui payer la somme de 2'800 francs par mois aussi longtemps qu'elle n'aurait pas évacué complètement les locaux. La défenderesse a conclu au déboutement de la bailleresse et réclamé, à titre reconventionnel, le remboursement des frais qu'elle avait dû engager pour tenter d'obtenir l'évacuation du sous-locataire. Par jugement du 2 mars 1989, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a admis les conclusions de la demanderesse et rejeté les conclusions reconventionnelles prises par la défenderesse. Le 17 décembre 1990, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance.

C.- La défenderesse interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et au déboutement de la bailleresse. La demanderesse propose le rejet du recours.
Le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Selon la cour cantonale, le locataire ne saurait se soustraire à l'obligation de payer au bailleur une indemnité pour occupation illicite des locaux en faisant valoir que le sous-locataire refuse de vider les lieux. La défenderesse ne partage pas cet avis. Pour elle, ce sont les art. 102 ss CO, relatifs à la demeure du débiteur, qui règlent la question des dommages-intérêts dus par le locataire en demeure de restituer les locaux. Or, en vertu de l'art. 103 al. 2 CO, le débiteur n'est pas tenu d'indemniser le créancier s'il prouve qu'il s'est trouvé en demeure sans faute de sa part. Il en irait ainsi en l'espèce, si l'on en croit la défenderesse, qui affirme avoir fait tout son possible pour obtenir l'évacuation du sous-locataire.

2. a) L'art. 101 al. 1 CO a le pas sur l'art. 103 al. 2 CO. L'absence de faute du débiteur en demeure ne permet donc pas à celui-ci d'échapper à une condamnation à des dommages-intérêts

si les conditions d'application de la première de ces deux dispositions sont réalisées (GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, Allg. Teil, vol. II, 4e éd., n. 1764 et 1770 ss). Il y a lieu, partant, de rechercher ce qu'il en est en l'espèce. b) Aux termes de l'art. 264 al. 2 aCO (actuellement: art. 262 al. 3 CO), le preneur est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Ainsi que le relevait déjà le Tribunal supérieur du canton de Zurich dans un arrêt ancien (ZR 25/1926, p. 360/361, n. 236), suivi en cela par la doctrine quasi unanime, cette disposition ne fait qu'appliquer à la sous-location la règle générale de l'art. 101 al. 1 CO sur la responsabilité pour des auxiliaires (OSER/SCHÖNENBERGER, n. 14 ad art. 264 CO; SCHMID, n. 17 ad art. 264 CO; GUINAND/KNOEPFLER, FJS, n. 362, p. 2/3; VON BÜREN, Schweizerisches Obligationenrecht, Bes. Teil, p. 92; HÖCHLI, Der Untermietvertrag, thèse

Zurich 1982, p. 64 ss). Le sous-locataire, qui est autorisé contractuellement à occuper les locaux loués, apparaît donc, sur le plan de la responsabilité, comme un auxiliaire du locataire, au même titre que toute personne faisant ménage commun avec ce dernier (Ausübungsgehilfe, auxiliaire de la jouissance; cf. OSER/SCHÖNENBERGER, ibidem; KOLLER, Die Haftung für den Erfüllungsgehilfen nach Art. 101 OR, Zurich 1980, p. 148; VON TUHR/ESCHER, Allg. Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, p. 127/128; voir aussi, sur la notion d'Ausübungsgehilfe: GAUCH/SCHLUEP, op.cit., n. 1713). Il suit de là que le locataire est responsable, comme du sien propre, du comportement de tels auxiliaires, conformément à l'art. 101 al. 1 CO (ATF 103 II 333 consid. 2b). Cette responsabilité ne s'étend pas seulement au dommage consécutif à un usage de la chose louée non autorisé par le contrat de bail (selon l'art. 264 al. 2 aCO), mais à tout dommage causé par une violation de ce contrat (cf. VON TUHR/ESCHER, ibidem). Il en est évidemment ainsi du dommage en rapport avec la violation de l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail (art. 271 aCO): le locataire répond envers le bailleur d'un tel dommage imputable au sous-locataire (HÖCHLI, op.cit., p. 72). Lorsque l'art. 101 al. 1 CO est applicable, le débiteur - ici le locataire - ne peut se libérer en prouvant qu'il n'a pas commis de faute. Il doit établir, pour ce faire, que, s'il avait agi comme son auxiliaire - ici le sous-locataire -, on ne pourrait lui reprocher aucune faute (ATF 113 II 426 consid. 1b et les références). Or, il

va sans dire que, dans le cas particulier, la défenderesse n'a pas apporté une telle preuve, puisque, en restant dans les lieux nonobstant l'expiration de son bail, le sous-locataire se rendait coupable d'une faute contractuelle. Dans ces conditions, la défenderesse invoque à tort l'art. 103 al. 2 CO à l'appui de son recours en réforme. Celui-ci ne peut dès lors qu'être rejeté, d'autant plus que le refus de l'intéressée d'indemniser la demanderesse apparaît incompatible avec les règles de la bonne foi, dans la mesure où, à partir du 1er avril 1987, elle a reçu régulièrement du sous-locataire l'indemnité pour occupation illicite des locaux.