Urteilskopf

117 II 71

16. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 29 janvier 1991, dans la cause M.M. contre A.M. (recours en réforme)
Regeste (de):
Verpflichtung des Vermieters zur rechtzeitigen Übergabe der Mietsache.

Der Vermieter handelt schuldhaft, wenn er bei der Verabredung des Datums des Mietantritts mit dem neuen Mieter weder mit der Erstreckung des alten Mietverhältnisses noch überhaupt mit der Möglichkeit eines Mieterstreckungsverfahrens rechnet.

Regeste (fr):
Obligation du bailleur de délivrer la chose à temps.

Le bailleur est en faute si, avant de convenir de la date d'entrée dans les locaux avec le nouveau locataire, il ne compte ni avec la prolongation de l'ancien bail, ni même avec l'éventualité d'une procédure en prolongation de bail.

Regesto (it):
Obbligo del locatore di consegnare tempestivamente la cosa locata.

È ravvisabile una colpa del locatore nel fatto che egli, nel convenire con il nuovo conduttore la data d'ingresso nei locali locati, non abbia tenuto conto della possibilità che il precedente rapporto di locazione venisse protratto o, addirittura, che il precedente conduttore potesse avviare una procedura tendente alla protrazione del contratto di locazione.

Sachverhalt ab Seite 71

BGE 117 II 71 S. 71

Ayant résilié, le 11 mai 1982, un bail commercial avec effet au 28 février 1983, le propriétaire A.M. a, le lendemain, conclu un nouveau contrat avec M.M. portant sur les mêmes locaux pour une durée de 5 ans dès le 1er mars 1983. Le précédent locataire ayant requis une prolongation de son bail, il n'a finalement libéré les locaux que le 14 octobre 1983. Entre-temps, au début août 1983, A.M. a informé M.M. qu'elle pourrait disposer des locaux le 1er septembre 1983. M.M. a alors pris diverses dispositions, engageant notamment une vendeuse et commandant la marchandise.

BGE 117 II 71 S. 72

M.M. a ouvert action contre A.M. en paiement de 18'500 francs, montant équivalant au préjudice subi pour n'avoir pas pu prendre possession des locaux le 1er mars 1983. Le Tribunal cantonal ayant rejeté la demande, M.M. a interjeté un recours en réforme. Elle y a repris ses conclusions en paiement. Le Tribunal fédéral a admis

partiellement le recours et renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour nouveau jugement après complètement de l'état de fait lacunaire.

Erwägungen

Extrait des considérants:

4. a) Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). L'hypothèse visée par cette disposition est réalisée lorsque le bailleur ne met pas les locaux à la disposition du preneur à la date convenue (SCHMID, Vorbem. zu Art. 254-256, n. 4, TERCIER, La partie spéciale du Code des obligations, n. 1055 et 1114). S'agissant plus particulièrement du bailleur empêché de le faire à cause d'une procédure de prolongation de bail introduite par l'ancien locataire, il faut, avec GMÜR/PREROST/TRÜMPY (Mietrecht, 3e éd., n. 3.2 p. 43), admettre en principe une faute du bailleur, car il est imprudent de conclure un nouveau contrat aussi longtemps qu'il doit compter avec la prolongation de l'ancien bail. La jurisprudence s'est prononcée dans ce sens il y a fort longtemps déjà (ATF 47 II 201/202 consid. 1). Le bailleur doit même, avant de convenir avec le futur locataire de la date d'entrée dans les locaux, prendre en considération l'éventualité d'une procédure en prolongation de bail; en effet, dans cette hypothèse, le locataire peut rester dans la chose louée (ATF 104 II 312 /313 et les références).