Urteilskopf

119 II 337

67. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 22 juin 1993 dans la cause dame C. contre dame H. (recours en réforme)
Regeste (de):
Art. 101 Abs. 1 OR. Haftung des Mieters für den dem Untermieter durch den Vermieter zugefügten Schaden.

Im Rahmen eines Untermietverhältnisses ist der Vermieter Hilfsperson des Mieters. Dieser kann sich daher von seiner Haftung gegenüber dem Untermieter für Handlungen des Vermieters nur befreien, indem er beweist, dass ihm kein Verschulden vorgeworfen werden könnte, sofern er selbst wie seine Hilfsperson gehandelt hätte.

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

Dans le cadre du rapport de sous-location, le bailleur est l'auxiliaire du locataire principal. Celui-ci ne peut donc se libérer de sa responsabilité à l'égard du sous-locataire du chef des actes du bailleur qu'en prouvant que s'il avait agi lui-même comme son auxiliaire, on ne pourrait lui reprocher aucune carence.

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

Nell'ambito di un rapporto di sublocazione, il locatore è ausiliario del conduttore principale. Questi può quindi liberarsi dalla propria responsabilità nei confronti del sublocatore solo provando che nel caso in cui avesse agito come suo ausiliario, non gli si potrebbe addebitare alcuna colpa.

Erwägungen ab Seite 337

BGE 119 II 337 S. 337

Extrait des considérants:

3. c) La recourante fait grief à la cour cantonale de n'avoir pas imputé à l'intimée le comportement de l'assurance X., laquelle, en

BGE 119 II 337 S. 338

sa qualité de bailleresse, était l'auxiliaire du fermier principal au sens de l'art. 101 CO. aa) L'art. 101 CO dispose que celui qui confie à des auxiliaires le soin d'exécuter une obligation est responsable du dommage qu'ils causent dans l'accomplissement de leur travail. D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doc-

trine, le sous-locataire, qui est autorisé contractuellement à occuper les locaux loués, doit être considéré, au plan de la responsabilité, comme un auxiliaire du locataire, au même titre que toute personne faisant ménage avec celui-ci (ATF ATF 117 II 66 consid. 2 et les références doctrinales, ATF 116 II 514 consid. 2, 103 II 333 consid. 2b). Le locataire est ainsi responsable envers le bailleur du dommage imputable au sous-locataire en rapport avec la violation de l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail (ATF 117 II 67). Le Tribunal fédéral ne s'est pas encore prononcé jusqu'ici sur le point de savoir si le bailleur - par analogie avec la jurisprudence susmentionnée - peut être tenu pour l'auxiliaire du locataire principal dans le cadre du rapport de sous-location. La doctrine admet que le sous-bailleur répond des actes du bailleur principal (SPIRO, Die Haftung für Erfüllungsgehilfen, p. 187; MARTIN ZÜST, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse Saint-Gall 1992, p. 230 n. 390 ss; ROMEO CERUTTI, Der Untervertrag, thèse Fribourg 1990, p. 73 n. 299). Cette opinion, qui trouve appui non seulement dans la jurisprudence du Tribunal fédéral en vertu de laquelle le locataire répond du comportement du sous-locataire (ATF 117 II 66 consid. 2), mais encore dans celle rendue à propos notamment du contrat de sous-traitance (cf. ATF 116 II 308 consid. 2), doit être approuvée. Il se justifie également de considérer le bailleur comme l'auxiliaire du locataire principal pour des motifs tirés de la théorie de la responsabilité contractuelle quant au dommage subi par un tiers; de fait, l'intérêt à la prestation dont le locataire est créancier à l'égard du bailleur est passé au sous-locataire après la conclusion du contrat de sous-location (cf. MARTIN ZÜST, op. cit., p. 230 n. 390). Dans la mesure où il est admis que le locataire principal et sous-bailleur répond à l'égard du sous-locataire du comportement dommageable du bailleur, le locataire peut se libérer, conformément à l'art. 101 CO, en établissant que s'il avait agi lui-même comme son auxiliaire (en l'occurrence le bailleur), on ne pourrait lui reprocher aucune faute (ATF 117 II 67 in fine consid. 2b).