Urteilskopf

121 III 408

80. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 6 décembre 1995 dans la cause J. contre A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Übertragung einer Geschäftsmiete von bestimmter Dauer - Haftung des bisherigen Mieters (Art. 263 Abs. 4 OR).

Wird einem den Vertrag übernehmenden Mieter wegen Verzugs vorzeitig gekündigt und verlässt er die gemieteten Räumlichkeiten nicht, so haftet der bisherige Mieter solidarisch für die Entschädigung während der unerlaubten Weiternutzung, und zwar bis zum Ablauf des Mietvertrags oder bis zu zwei Jahren seit der Übertragung, falls die Vertragsdauer darüber hinausgeht (E. 3 und 4).

Regeste (fr):
Transfert d'un bail commercial de durée déterminée - responsabilité du locataire sortant (art. 263 al. 4 CO).

Lorsque le locataire reprenant voit son bail résilié de manière anticipée pour cause de demeure et qu'il ne quitte pas les locaux loués, le locataire transférant est solidairement responsable de l'indemnité pour occupation illicite jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou pendant deux ans dès le transfert, si l'échéance du contrat tombe au-delà (consid. 3 et 4).

Regesto (it):
Trasferimento di una locazione commerciale a tempo determinato - responsabilità del conduttore uscente (art. 263 cpv. 4 CO).

Allorquando il contratto del conduttore assuntore è disdetto anticipatamente per mora e questi non lascia i locali, il conduttore cedente è solidalmente responsabile dell'indennità per occupazione illecita per la durata della locazione o, se il contratto scade dopo, per il periodo di due anni a partire dal trasferimento, (consid. 3 e 4).

Sachverhalt ab Seite 409

BGE 121 III 408 S. 409

A.- Par contrat du 16 juin 1988, A. a remis à bail à J. des locaux à l'usage d'un café-restaurant, à Yverdon-les-Bains. Le bail était conclu pour dix ans, du 1er septembre 1988 au 30 septembre 1998, puis se renouvelait de cinq ans en cinq ans. Durant l'été 1990, J. a cherché à remettre le café-restaurant. Il a trouvé un amateur en la personne de M., avec lequel il a signé une convention de remise de commerce. Les pourparlers ont eu lieu en présence de A., qui n'a jamais déclaré s'opposer à la reprise du bail par le nouveau tenancier. Ce dernier a pris possession des lieux le 1er novembre 1990. Pendant une année, il s'est acquitté régulièrement du loyer, avant de cesser tout paiement à partir de novembre 1991. Entre-temps, un litige était né entre J. et A.; ce dernier contestait, en particulier, avoir jamais donné son accord au transfert du bail. Le 18 janvier 1991, J. a saisi la Commission de conciliation afin qu'il soit constaté, notamment, que le bail à loyer avait été valablement transféré à M. et que le locataire était libéré de toute obligation envers le bailleur sous réserve de l'art. 263 al. 4 CO.

B.- a) Le 11 février 1992, A. a fait notifier à J. un commandement de payer les sommes de 5'055 fr., plus intérêts à 5% dès le 1er novembre 1991 et 5'055 fr., plus intérêts à 5% dès le 1er décembre 1991, à titre de loyers de novembre et décembre 1991. Le Président du Tribunal civil du district d'Yverdon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par J. Par requête du 21 avril 1992, celui-ci a ouvert action en libération de dette devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Dans une seconde requête du même jour, également dirigée contre A., il a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il a valablement transféré le bail à M. et qu'il est libéré de toute obligation envers le bailleur. b) Peu auparavant, dans une lettre du 3 mars 1992 envoyée sous deux plis séparés, A. avait mis en demeure J. et M. de payer dans les trente jours la somme de 25'920 fr. 10 - représentant les loyers impayés de novembre 1991 à

mars 1992 plus divers frais -, sous peine de résiliation du bail selon l'art. 257d CO. Aucun des destinataires n'a réagi à cette sommation. Le 13 avril 1992, le bailleur a résilié le contrat pour le 31 mai 1992; il a adressé la lettre de congé à la fois à J. et à M. Comme les locaux étaient toujours occupés malgré la résiliation du bail, A. a engagé une procédure d'expulsion. Dans ce cadre, la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a ratifié une transaction selon laquelle M. s'engageait irrévocablement à quitter les lieux le 30 avril 1993 au plus tard, ce qu'il a fait à cette date. c) Dans l'intervalle, A. avait introduit une seconde poursuite contre J. en paiement de 86'080 fr. plus intérêts, correspondant aux loyers de mars 1992 à juin 1993. La mainlevée provisoire de l'opposition formée par J. a été prononcée à concurrence de 40'440 fr. Par requête du 11 juin 1993, J. a ouvert action en libération de dette devant le Tribunal des baux. d) Après jonction des différentes procédures introduites dans cette affaire, le tribunal a rendu son jugement le 28 janvier 1994. D'une part, il a reconnu la validité du transfert du bail à M., avec effet au 1er novembre 1990. D'autre part, il a condamné J. à payer à A. deux fois le montant de 5'055 fr. avec intérêts, ainsi que la somme de 40'440 fr. avec intérêts, les oppositions étant définitivement levées à due concurrence. Statuant le 1er novembre 1994 sur un recours en réforme et un recours en nullité de J., la Chambre des recours du Tribunal cantonal a confirmé le jugement de première instance. Les considérants de cet arrêt ont été notifiés aux parties le 22 mars 1995.

C.- J. a interjeté un recours en réforme au Tribunal fédéral. Il concluait à la réforme de l'arrêt attaqué dans le sens qu'il ne devait pas à A. le montant de 25'275 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 juin 1992, représentant l'indemnité pour occupation illicite des locaux pour les mois de juin à octobre 1992; il demandait également le maintien de l'opposition à la seconde poursuite à concurrence de ce montant. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours et confirmé le jugement attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. En cas de transfert d'un bail portant sur un local commercial, le locataire sortant est, en principe, libéré de ses obligations envers le

bailleur; il reste toutefois solidairement responsable avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais dans tous les cas, pendant deux ans au plus (art. 263 al. 4 CO). a) Selon la cour cantonale, le locataire cédant répond de l'indemnité pour occupation illicite des locaux due par le locataire cessionnaire dont le bail a été résilié pour cause de demeure et qui n'a pas déguerpi, pour autant bien sûr que le délai de deux ans ne soit pas échu. A l'appui de sa thèse, la Chambre des recours invoque l'arrêt publié aux ATF 116 II 512 ainsi que les avis de doctrine, selon lesquels la responsabilité solidaire du locataire sortant s'étend non seulement à l'obligation de payer le loyer, mais encore à d'autres obligations, comme celle de remise en état de la chose louée à la suite de dégâts causés par le cessionnaire. b) Pour sa part, le demandeur conteste qu'une dette ne dérivant pas du bail, comme l'indemnité pour occupation illicite, puisse être mise à sa charge au titre de la responsabilité solidaire de l'art. 263 al. 4 CO. (...)

4. a) L'art. 263 CO a été introduit lors de la révision de 1990. L'alinéa 4 de cette disposition n'est pas des plus clairs, particulièrement dans sa version française. Il faut ainsi se référer aux textes allemand et italien pour comprendre qu'en cas de bail de durée indéterminée, le locataire sortant répond solidairement avec le tiers jusqu'au prochain terme contractuel ou légal pour lequel il pouvait dénoncer le contrat (Message du 27 mars 1985 concernant la révision du droit du bail, in FF 1985 I, p. 1425; BARBEY, Le transfert du bail commercial (art. 263 CO), in SJ 1992 p. 45; LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, 2e éd., p. 274; USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 34, p. 327; ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, p. 87). L'art. 263 al. 4 CO ne précise pas non plus l'étendue de la responsabilité solidaire du locataire transférant. Selon la majeure partie des auteurs, il est débiteur de toutes les obligations contractuelles dérivant du bail tel qu'il existait au moment du transfert, qu'elles soient nées avant ou après cette date (HIGI, Commentaire zurichois, n. 57 ad art. 263 CO; JACQUEMOUD-ROSSARI, Le transfert du bail commercial, in 8e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 18; contra: BARBEY, op.cit., p. 45 à 47); cela signifie en particulier que le preneur sortant peut être solidairement redevable envers le bailleur non seulement du loyer, mais également, par exemple, des dommages-intérêts dus par le nouveau locataire à la suite de dégâts que celui-ci a causés dans les locaux loués (LACHAT/MICHELI, op.cit.,

p. 274; USPI, op.cit., n. 35, p. 327; WESSNER, Le nouveau droit du bail à loyer - Les dispositions générales, in 6e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, p. 19). La doctrine ne paraît pas s'être penchée sur la question de l'éventuelle responsabilité de l'ancien locataire pour l'indemnité pour occupation illicite due par le cessionnaire qui reste indûment dans les locaux alors que le bail a été résilié. Higi observe néanmoins que si un congé extraordinaire intervient dans les délais prévus à l'art. 263 al. 4 CO, la responsabilité solidaire du locataire sortant subsiste seulement dans la mesure où le tiers reste engagé vis-à-vis du bailleur (op.cit., n. 55 ad art. 263 CO). De même, BARBEY est d'avis que, dans le cas d'un contrat de durée déterminée, le transférant reste débiteur jusqu'à l'échéance ordinaire du bail, dans les limites du délai de deux ans (op.cit., p. 45), ce qui sous-entend que la responsabilité du locataire sortant ne prend pas fin en cas de résiliation extraordinaire. Cette conclusion, également adoptée en l'occurrence par la cour cantonale, est-elle conforme au droit fédéral? Il convient pour ce faire d'interpréter l'art. 263 al. 4 CO. b) La loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé, (interprétation téléologique) ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique) (ATF 121 V 58 consid. 3b p. 60, 119 II 353 consid. 5 p. 355, ATF 119 Ia 241 consid. 7a p. 248, ATF 118 Ib 448 consid. 3c p. 452, ATF 117 Ia 328 consid. 3a p. 331 et les arrêts cités). c) Aux termes de l'art. 263 al. 4 CO, l'une des limites à la responsabilité du locataire sortant est

”la résiliation [du bail]selon le contrat ou la loi”. A s’en tenir strictement aux mots, le texte de la norme ne distingue pas entre résiliations légales ordinaire (art. 266a et 266d CO) et extraordinaire (art. 257d, 257f, 266g à 266i CO). On pourrait donc soutenir que n’importe quelle résiliation selon la loi - y compris celle qui, comme en l’espèce, fait suite à la demeure du locataire (art. 257d CO) - met un terme à la responsabilité du locataire transférant. Mais l’absence de précision à ce sujet peut signifier tout aussi bien que seul le congé ordinaire est déterminant pour faire cesser la responsabilité du locataire précédent avant l’échéance du délai de deux ans. L’interprétation littérale

ne permet ainsi pas de dégager le sens véritable de l’art. 263 al. 4 CO. Les Chambres fédérales ont adopté l’art. 263 al. 4 CO tel que proposé par le Conseil fédéral. Le Message précité ne fournit aucune réponse à la question posée en l’espèce. En revanche, il ressort dudit Message que la responsabilité solidaire du locataire sortant est la contrepartie du fait que, dans le nouveau droit, le bailleur n’est pas totalement libre de s’opposer au transfert du contrat (in FF 1985 I, p. 1425). Le but visé par l’art. 263 al. 4 CO est donc d’offrir une garantie au bailleur obligé, sauf justes motifs, de consentir au changement de cocontractant (art. 263 al. 1 et 2 CO). Or, l’un des risques encourus par le bailleur lors d’un transfert de bail est précisément que le nouveau locataire ne respecte pas l’obligation de payer le loyer. En pareil cas, si le locataire sortant n’exécute pas non plus son obligation solidaire et que le bailleur choisit de résilier le contrat en application de l’art. 257d CO, il apparaît conforme à l’objectif de l’art. 263 al. 4 CO que le locataire transférant continue de répondre de la dette du nouveau preneur qui reste indûment dans les locaux après que le congé est devenu effectif. Au surplus, la nature juridique de l’indemnité pour occupation illicite n’y fait nullement obstacle puisque, selon la jurisprudence, le locataire qui reste dans les lieux loués nonobstant l’expiration du bail commet une faute contractuelle (ATF 117 II 65 consid. 2b p. 68).
Comme le défendeur le fait observer pertinemment dans sa réponse au recours, toute autre solution contraindrait pratiquement le bailleur, en cas de contrat à durée déterminée dont l’échéance tombe au-delà de deux ans, à attendre la fin de ce délai-ci avant de résilier le bail pour cause de demeure du locataire, s’il entend bénéficier de l’avantage accordé par l’art. 263 al. 4 CO. Or l’intérêt du bailleur, protégé par cette disposition, ne commande pas que celui-ci se trouve placé devant deux partis incompatibles - la résiliation pour cause de demeure ou la responsabilité solidaire du locataire sortant - mais bien qu’il puisse invoquer et l’une et l’autre de ces possibilités. Il résulte ainsi de l’interprétation téléologique - la seule propre en l’espèce à apporter une réponse au problème posé - que la solution adoptée dans l’arrêt déféré est conforme au droit fédéral. Il convient cependant de noter au passage qu’elle ne saurait se fonder sur la jurisprudence consacrée à l’arrêt publié aux ATF 116 II 512 consid. 3, contrairement à ce que la cour cantonale affirme. Dans cet arrêt, rendu sous l’ancien droit, le Tribunal fédéral a logiquement dénié au locataire sortant le droit de se

départir du contrat après la cession ou le transfert du bail; il ne s’est en revanche pas prononcé sur l’étendue de la responsabilité du cédant.