Urteilskopf

125 III 226

38. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 1er avril 1999 dans la cause W. contre L. (recours en réforme)
Regeste (de):
Übertragung der Miete (Art. 263 OR); Dauer der Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272b Abs. 1 OR).

Voraussetzungen, die für die Übertragung der Miete erfüllt sein müssen (E. 2). Kriterien, welche der Richter bei der Bestimmung der Dauer der Erstreckung des Mietverhältnisses berücksichtigen kann (E. 4).

Regeste (fr):
Transfert de bail (art. 263 CO); durée de la prolongation du bail (art. 272b al. 1 CO).

Conditions auxquelles est subordonné un transfert de bail (consid. 2). Critères que le juge peut prendre en compte pour déterminer la durée de la prolongation du bail (consid. 4).

Regesto (it):
Trasferimento della locazione (art. 263 CO); durata della protrazione della locazione (art. 272b cpv. 1 CO).

Condizioni cui soggiace il trasferimento della locazione (consid. 2). Criteri che il giudice può prendere in considerazione per determinare la durata della protrazione della locazione (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 226

BGE 125 III 226 S. 226

A.- a) Par contrat du 16 mai 1988, L. et un tiers ont remis à bail à W. et S. des locaux commerciaux à usage de restaurant dans un immeuble, à Lausanne, dont ils étaient propriétaires chacun pour moitié.

BGE 125 III 226 S. 227

Depuis février 1989, L. est seul propriétaire de l'immeuble, dans lequel il exploite un institut d'imagerie médicale. Par avenant au bail du 9 décembre 1991, S. n'est plus partie au contrat, qui lie donc désormais L., en tant que bailleur, et W., en tant que locataire. b) Le 31 janvier 1992, la société anonyme X. S.A. a été inscrite au Registre du commerce du district de Lausanne; ayant pour but social l'exploitation d'établissements publics, elle envisageait de reprendre les actifs et les passifs de la société individuelle «W.» Ce dernier en fut d'abord administrateur unique, puis président avec signature individuelle. De mars 1992 à octobre 1994, les loyers ont été payés par le débit du compte de X. S.A., puis par le débit d'un compte dont les titulaires sont ladite société et W. Dans la correspondance entre les cocontractants, une certaine confusion s'est installée quant à la désignation du locataire, en ce sens que la dénomination «X. S.A.» apparaît aux côtés du nom de W. c) Pénétrant par la sortie de secours du café, des clients de l'établissement traînent régulièrement dans les couloirs de l'immeuble pour y fumer, boire et discuter; des déprédations (dégâts à l'ascenseur) et des saletés (vomissures, urine) ont été

constatées; L. craint que l'équipement des cabinets médicaux installés dans l'immeuble ne soit endommagé. Après un avertissement par lettre du 13 janvier 1995, la gérance de l'immeuble a notifié le 14 mars 1996 à «Monsieur W., le X.» la résiliation du bail pour le 30 juin 1998. L. a expliqué qu'il souhaitait qu'une boutique ou une galerie d'art s'installe dans les locaux et a déclaré s'accommoder d'un loyer moins élevé pour avoir la paix dans l'immeuble.

B.- Par requête du 15 avril 1996, W. a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne et a conclu à l'annulation du congé, subsidiairement à la prolongation du bail. Par décision du 6 janvier 1997, cette autorité a constaté que la conciliation avait échoué et a prolongé le bail une première fois jusqu'au 30 juin 2002. Statuant sur l'action ouverte par W., le Tribunal des baux, par jugement du 29 janvier 1998, a prolongé une seule et unique fois jusqu'au 30 juin 2003 le bail valablement résilié le 14 mars 1996 pour le 30 juin 1998 liant W. et L. Par arrêt du 26 août 1998, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours du demandeur et confirmé le

jugement attaqué. En résumé, la cour cantonale a nié qu'il y ait eu accord entre le demandeur et la gérance de l'immeuble pour que la société X. S.A. reprenne le bail depuis le 1er mars 1992. Les magistrats cantonaux ont encore confirmé que le bail devait être prolongé de cinq ans, à savoir jusqu'à fin juin 2003.

C.- W. exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt précité; il conclut à ce que la résiliation du bail soit déclarée nulle ou annulée, subsidiairement à ce que le bail soit prolongé jusqu'au 30 juin 2004. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours et confirmé l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. a) Le recourant soutient que le congé n'a pas été valablement donné, parce que le bail a été transféré à la société X. S.A. Il se réfère à une lettre du 26 septembre 1994 adressée par X. S.A. à la gérance de l'immeuble, à la réponse de celle-ci du 27 octobre 1994 ainsi qu'à la lettre d'avertissement de la gérance, datée du 13 janvier 1995. Le recourant allègue encore que dès le 1er mars 1992, c'est par le débit du compte de X. S.A. que les loyers des locaux litigieux ont été payés.
b) Selon l'art. 263 al. 1 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). Le transfert du bail opérant une substitution de locataire, il a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur. Le consentement de ce dernier, exigé par l'art. 263 al. 1 CO, suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (PETER HIGI, Commentaire zurichois, n. 22 ad art. 263 CO; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, p. 387, n. 3.3.2; RICHARD BARBEY, Le transfert du bail commercial (art. 263 CO), SJ 1992 p. 51 ch. 35; SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 8 ad art. 263 CO). Le bailleur doit ensuite consentir au transfert. Faute de consentement de sa part, la convention passée entre le locataire et le tiers n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur (FF 1985 I 1425). Le consentement du bailleur est une condition suspensive du transfert (arrêt non publié du 15 juillet 1992 dans la cause 4C.15/1992, consid. 2b).

Pour des raisons de preuve, l'art. 263 al. 1 CO exige que le consentement soit donné sous la forme écrite (cf. HIGI, op.cit., n. 25 ad art. 263 CO; LACHAT, op.cit., p. 387, n. 3.3.5; SVIT-Kommentar, op.cit., n. 9 ad art. 263 CO; ROGER WEBER/PETER ZIHLMANN, Commentaire bâlois, n. 3 ad art. 263 CO). L'exigence de la forme écrite ne doit pas être confondue avec l'exigence du consentement. Plusieurs auteurs soutiennent qu'il peut y avoir abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite si le consentement a été donné par acte concluant (cf. notamment: HIGI, op.cit., n. 28 ad art. 263 CO; LACHAT, op.cit., p. 387 s., n. 3.3.5; BARBEY, op.cit., p. 58 s. ch. 47). Cette question ne se pose pas si aucun consentement du bailleur n'a été prouvé. Si le bailleur ne donne pas de réponse ou refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en invoquant un refus sans justes motifs (WEBER/ZIHLMANN, op.cit., n. 3 ad art. 263 CO; HIGI, op.cit., n. 27 ad art. 263 CO; SVIT-Kommentar, op.cit., n. 20 ad art. 263 CO). c) En l'espèce, il n'est pas contesté qu'il n'y a jamais eu de consentement écrit de la part du bailleur. Le recourant n'est même pas parvenu à prouver qu'il aurait clairement demandé un transfert de bail. Il n'a pas davantage établi que le bailleur y aurait consenti, sous quelque forme que ce soit. Le recourant fait valoir une lettre du 26 septembre 1994 dans laquelle, sous sa signature, il a demandé un nouveau bail d'une durée de dix ans. Outre que cette écriture ne fait pas clairement apparaître le problème d'un transfert de bail, la gérance de l'immeuble, dans sa réponse du 27 octobre 1994, a refusé de conclure un nouveau bail et manifesté la volonté de s'en tenir aux rapports existants. Que le bailleur ait accepté des versements par le débit d'un compte dont le recourant n'était pas ou n'était pas seul titulaire ne constitue pas un indice en faveur d'un consentement; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement et ce dernier peut charger un tiers, notamment par contrat, d'effectuer les versements (cf. HIGI, op.cit., n. 28 ad art. 263 CO). Quant à la menace de résiliation du 13 janvier 1995, elle ne peut pas être interprétée comme un consentement au transfert du bail, dès l'instant où l'idée de mettre fin aux relations contractuelles dans les circonstances d'espèce (présence de consommateurs éméchés dans le hall d'entrée de l'immeuble) s'oppose absolument à celle de les poursuivre avec la société dont le locataire est président. Pour accomplir l'acte grave que constitue l'envoi du congé, le bailleur s'est manifestement

efforcé de clarifier la situation, et il est parvenu à la conclusion - comme le montre le libellé de la résiliation - que son cocontractant était bien le recourant. Dans ce contexte, on ne saurait dire que l'existence d'un consentement du défendeur au transfert de bail a été prouvée. La rigueur de l'art. 263 al. 1 CO - qui exige un consentement écrit - est précisément conçue pour permettre de trancher lorsqu'une situation confuse s'est installée. En l'absence d'un quelconque accord du bailleur, il ne peut y avoir de transfert du bail, si bien que la décision attaquée ne viole aucunement les art. 263 CO ou 2 CC.

4. a) Le recourant se plaint enfin de n'avoir pas obtenu une prolongation du bail pour la durée maximale de six ans prévue par l'art. 272b al. 1 CO. b) Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée dans le cadre posé par la loi (HIGI, op.cit., n. 16 ad art. 272b CO; LACHAT, op.cit., p. 506, n 4.1; WEBER/ZIHLMANN, op.cit., n. 1 ad art. 272b CO). Il doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (PETER ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2ème éd. p. 238), et procéder à une pesée des intérêts en présence (HIGI, ibidem; SVIT-Kommentar, op.cit., n. 10 ad art. 272b CO; LACHAT, op.cit., p. 507, n. 4.4). Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus de pouvoir d'appréciation (ATF 118 II 50 consid. 4 p. 55s et les arrêts cités). c) En l'occurrence, l'autorité cantonale a adopté les motifs du Tribunal

des baux, selon lesquels bien que le locataire ait disposé d'un délai particulièrement long entre la résiliation du 14 mars 1996 et le moment où celle-ci devait prendre effet, soit le 30 juin 1998, il n'avait pas entrepris pendant cette période de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement. La cour cantonale a estimé que cela justifiait de réduire la prolongation du bail de six ans à cinq ans. Lorsque le délai de résiliation est exceptionnellement long - comme c'est le cas en l'espèce -, le locataire bénéficie de plus de temps pour chercher une solution de rechange, de sorte qu'il peut

paraître justifié d'en tenir compte dans une certaine mesure en réduisant la durée de la prolongation. Sous l'empire de l'ancien droit (art. 267a aCO), la jurisprudence avait déjà admis que ce raisonnement était conforme au droit fédéral (ATF 102 II 254; ATF 99 II 167 consid. 2b p. 171). La modification du texte légal n'autorise pas un réexamen de cette question, ce qui est d'ailleurs admis par la doctrine (HIGI, op.cit., n. 40 ad art. 272b CO; LACHAT, op.cit., p. 507, n. 4.5). Ainsi, en fixant à cinq ans la durée de la prolongation du bail, l'autorité cantonale n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en cette matière.