Urteilskopf

125 III 62

11. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 13 janvier 1999 dans la cause S.I. X. contre L. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietvertrag. Rücknahme der Zustimmung zur Untermiete (Art. 262 Abs. 1 und 2 OR, Art. 269d Abs. 3 OR).

Der Rückzug der Zustimmung zur Untermiete, welche für eine unbestimmte Dauer erteilt worden war, muss dem Mieter mit dem offiziellen Formular mitgeteilt werden. Ficht der Mieter den Rückzug der Zustimmung bei der Schlichtungsstelle an, und kommt in diesem Verfahren keine Einigung zustande, muss der Vermieter innerhalb von dreissig Tagen den Richter anrufen, ansonsten sein Klagerecht verwirkt.

Regeste (fr):
Contrat de bail. Retrait d'une autorisation de sous-location (art. 262 al. 1 et 2 CO, art. 269d al. 3 CO).

Le retrait du consentement à la sous-location donné pour une durée indéterminée doit être notifié au locataire au moyen de la formule officielle. En cas d'opposition du locataire et d'échec de la tentative de conciliation, le bailleur doit saisir le juge dans les trente jours, sous peine de péremption.

Regesto (it):
Contratto di locazione. Ritiro del consenso alla sublocazione (art. 262 cpv. 1 e 2 CO, art. 269d cpv. 3 CO).

Il ritiro del consenso alla sublocazione dato a tempo indeterminato dev'essere notificato al conduttore mediante formulario ufficiale. In caso di opposizione del conduttore e successivo fallimento del tentativo di conciliazione, il locatore è tenuto ad adire il giudice entro trenta giorni, pena la perenzione del diritto di proporre l'azione.

Sachverhalt ab Seite 62

A.- Titulaire d'un bail qui se renouvelle tacitement de six mois en six mois, L. loue, depuis le 1er avril 1978, un appartement de cinq pièces et demie dans un immeuble sis à Genève. Avec le consentement de la bailleresse, il en sous-loue une partie des locaux depuis le 27 avril 1992. Le 22 mai 1996, le nouveau propriétaire de l'immeuble, la S.I. X., a fait notifier à L. un avis officiel de majoration de loyer ou d'autres

modifications du bail indiquant: '«fin de l'octroi de la faculté de sous-louer à partir du 30 septembre 1999'».

B.- Le 18 juin 1996, L. a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de

Genève, contestant la modification demandée de la relation contractuelle. L'affaire ne fut pas conciliée lors de l'audience du 17 février 1997. La bailleresse n'a pas saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande concluant à la confirmation du bien-fondé de sa prétention. En revanche, les locataires ont porté l'affaire devant cette juridiction qui a constaté la nullité de la prétention litigieuse par jugement du 6 novembre 1997. Statuant par arrêt du 25 mai 1998, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a constaté que le droit d'agir de la bailleresse était périmé, parce qu'elle n'avait pas agi dans les trente jours à compter de l'échec de la conciliation.

C.- La S.I. X. interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Invoquant une violation des art. 269d, 274f al. 1 et 262 CO, elle conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et au constat de la validité de la prétention notifiée par l'avis de modification du bail du 22 mai 1996. Le Tribunal fédéral rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt cantonal.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. a) Selon l'art. 262 al. 1 CO, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues par l'art. 262 al. 2 CO. En l'occurrence, le consentement requis a été donné pour une durée indéterminée. La bailleresse voudrait cependant retirer le droit de sous-louer après le 30 septembre 1999. La doctrine n'est pas univoque sur les circonstances qui permettraient de retirer le consentement accordé (cf. HIGI, Commentaire zurichois, n. 35 ad art. 262 CO; Commentaire de l'USPI, n. 29 ad art. 262 CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 381 n. 2.2.7). Il n'est pas nécessaire d'approfondir la question à ce stade, puisqu'il faut préalablement s'interroger sur la nature de la prétention émise par la bailleresse. b) Le contrat de bail conclu initialement permettait au locataire d'utiliser l'appartement comme logement. Autrement dit, il donnait au locataire la faculté d'occuper, lui-même et ses proches, l'appartement loué

pour y habiter. Le consentement ultérieur à la sous-location a étendu les facultés accordées au locataire: celui-ci peut désormais faire un autre usage de la chose louée, à savoir la donner à bail et en tirer ainsi des revenus. Le retrait du consentement a donc pour effet de modifier l'usage convenu, en retirant au locataire la possibilité de sous-louer. La modification voulue par la bailleresse affecte ainsi de manière directe sa prestation essentielle: la cession d'un usage convenu de la chose (cf. art. 253 CO). Il faut donc en déduire que la bailleresse souhaite à l'avenir réduire ses prestations. Selon l'art. 269d al. 3 CO, l'envoi d'une formule officielle est exigé '«lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires'». Comme on se trouve en présence d'une forme de réduction des prestations du bailleur, il s'agit de l'une des hypothèses citées à titre d'exemple par l'art. 269d al. 3 CO, de sorte qu'il n'est pas douteux que cette disposition est applicable. Même si l'on admettait que l'exigence de la formule officielle n'existe que dans les hypothèses citées par la loi (dans ce sens: HIGI, op.cit., n. 48 ss ad art. 269d CO), la solution du cas d'espèce ne serait pas modifiée, puisqu'il s'agit précisément d'une forme de réduction des prestations. Il résulte cependant clairement du texte légal que l'art. 269d al. 3 CO ne cite que des exemples et qu'il n'est donc pas exclu d'appliquer la règle dans d'autres circonstances. La règle vise de façon générale toutes les '«modifications du contrat qui entraînent un amoindrissement unilatéral de la situation du locataire ...'» (LACHAT, op.cit., p. 372 n. 3.4). La recourante est d'ailleurs mal placée pour contester l'exigence de la formule officielle, puisqu'elle l'a elle-même utilisée, ce qui démontre que sa propre analyse l'avait conduite à conclure à sa nécessité. Lorsque l'art. 269d al. 3 CO est

applicable, il résulte de la systématique de la loi qu'il faut appliquer les mêmes règles de procédure qu'en cas de contestation d'une majoration de loyer (cf. LACHAT, op.cit., p. 372 n. 3.6). c) Si l'autorité constate l'échec de la tentative de conciliation, la partie qui persiste dans sa demande doit saisir le juge dans les trente jours (art. 274f al. 1 CO). Contrairement à ce que prévoit le droit cantonal (art. 10 A al. 1 de la loi du 4 décembre 1977 instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers), le juge ne peut pas être saisi par

n'importe laquelle des parties. Il résulte clairement du droit fédéral - qui prime le droit cantonal (art. 2 Disp. trans. Cst.) - que la qualité pour agir n'appartient qu'à celui qui persiste dans sa demande. En l'espèce, c'est la bailleresse qui souhaitait modifier à l'avenir les relations contractuelles, en retirant le consentement à la sous-location qui avait été donné pour une durée indéterminée. Elle voulait donc une '«autre modification'» du contrat au détriment du locataire, consistant à réduire l'usage autorisé (cf. art. 269d al. 3 CO); dans une telle situation, il appartient au bailleur qui persiste à demander la modification du contrat d'agir dans le délai de trente jours (HIGI, op. cit., n. 49 ad art. 274f CO).
Il n'est pas contesté que la recourante n'a pas agi dans les trente jours et la cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en constatant que son droit d'agir était périmé (sur cette notion: cf. ATF 124 III 21 consid. 2b, 245 consid. 3a).