Urteilskopf

126 III 69

14. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 11 janvier 2000 dans la cause A. contre B. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietvertrag; Untermiete (Art. 262 OR). Unechte Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 423 Abs. 1 OR).

Der Mieter, der das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses weiterhin untervermietet, muss dem Vermieter die durch diese Geschäftsanmassung erzielten Gewinne herausgeben (Änderung der Rechtsprechung; E. 2a und b).

Berechnung der vom Mieter erzielten Gewinne, der im Mietobjekt vom Vermieter ein Geschäft samt "Goodwill" übernommen und die Führung dieses Geschäfts dem Untermieter überlassen hat (E. 2c/d und 4).

Regeste (fr):
Contrat de bail; sous-location (art. 262 CO). Gestion d'affaires imparfaite (art. 423 al. 1 CO).

Le locataire qui continue de sous-louer les locaux après l'extinction du bail principal doit restituer au bailleur les profits résultant de cette gestion d'affaires imparfaite (changement de jurisprudence; consid. 2a et b).

Calcul des profits réalisés par le locataire qui ne restitue pas en temps voulu au bailleur un établissement public dont il a acquis le fonds de commerce et qu'il a mis en gérance (consid. 2c/d et 4).

Regesto (it):
Contratto di locazione; sublocazione (art. 262 CO). Gestione d'affari senza mandato imperfetta (art. 423 cpv. 1 CO).

Il conduttore che, dopo la fine del contratto principale di locazione, continua a sublocare la cosa locata, deve restituire al locatore i profitti risultanti da questa gestione d'affari senza mandato imperfetta (cambiamento della giurisprudenza; consid. 2a e b).

Calcolo dei profitti realizzati dal conduttore che non restituisce a tempo debito al locatore un esercizio pubblico di cui ha acquisito il "Goodwill" e che ha lasciato in gerenza al subconduttore (consid. 2c/d e 4).

Sachverhalt ab Seite 69

BGE 126 III 69 S. 69

A.- a) Par contrat du 29 octobre 1984, A. a cédé à B. un établissement public, à l'enseigne "Café A.", qu'il exploitait dans un immeuble lui appartenant. Cette vente, convenue pour le prix de 400'000 fr., comprenait le mobilier, le matériel et l'agencement se

trouvant dans l'établissement public, ainsi que le fonds de commerce et le droit à l'enseigne. Le 30 novembre 1984, les mêmes parties ont signé un contrat de bail par lequel A. cédait à B., pour une durée initiale de 10 ans (soit jusqu'au 31 décembre 1994), l'usage des locaux servant à l'exploitation du café en question, moyennant un loyer mensuel de 1200 fr. Le droit de sous-louer l'établissement public était accordé au locataire. Dans cette convention, les parties ont tenu compte de l'intention du propriétaire d'entreprendre des travaux de rénovation dans tout l'immeuble à l'échéance du bail (31 décembre 1994). Aussi le locataire s'est-il engagé à suspendre l'exploitation de son commerce pendant la durée de ces travaux (art. 14), tandis que le bailleur lui a donné l'assurance qu'il lui remettrait à bail les locaux rénovés (art. 15). Relativement à ceux-ci, l'art. 17 du contrat de bail prévoyait ce qui suit: "Si le locataire renonce aux nouveaux locaux, par exemple en cas de désaccord sur le nouveau prix du loyer, il devra en informer le bailleur au plus tard trois mois après avoir reçu la proposition du bailleur de relouer. Passé ce délai, le>bailleur pourra se considérer comme libéré de son engagement stipulé à l'art. 15 al. 1. Dans ce cas, et ce sous réserve de l'obtention de l'autorisation d'exploiter, le propriétaire s'engage à acheter le fonds de commerce tel qu'il a été défini au préambule du bail, pour le prix de Frs 350'000.- (...), payable au comptant. Le locataire est libre d'accepter ou de refuser l'offre ci-dessus. En cas de refus de sa part, le propriétaire est libéré de son engagement, mais par contre il s'engage à accorder un nouveau bail à un tiers acquéreur pour autant que la solvabilité et la moralité du preneur éventuel soient prouvées." Le loyer mensuel pour la location du café a été porté à 1325 fr. dès janvier 1990, puis à 1485 fr. dès janvier 1992. b) B. a exploité personnellement l'établissement pendant deux ans. De fin 1986 jusqu'au 31 décembre 1991, il l'a sous-loué à C. contre paiement d'un sous-loyer mensuel de 6000 fr. ainsi que d'une redevance de gérance de 10'000 fr. par mois les trois premières années et de 11'000 fr. par la suite. Du mois de janvier 1992 jusqu'au 30 juin 1996, l'établissement a été sous-loué à E., qui payait chaque mois une redevance de gérance de 11'000 fr. et un sous-loyer de 6000 fr. c) Par avis du 8 décembre 1992, A. a résilié le bail de B. pour le 31 décembre 1994. Il s'y référait à une lettre dans laquelle il disait avoir appris, à sa grande surprise, que le locataire sous-louait les locaux en cause pour un loyer mensuel abusif. Ce premier avis a été suivi d'un autre, notifié le 17 février 1993 et fondé sur l'art. 257f

CO, par lequel le locataire s'est vu signifier un nouveau congé, mais, cette fois, avec effet au 31 mars 1993. La validité, contestée, du congé donné pour cette dernière date a été constatée en dernière instance cantonale par arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève rendu le 12 décembre 1994. L'évacuation de B. a été ordonnée par jugement du 20 mars 1996 du Tribunal des baux et loyers, déclaré exécutoire le 1er octobre 1996. B. a payé à A. un montant mensuel de 1485 fr. (équivalent du loyer) du 31 mars 1993 au 30 septembre 1996; A. n'a pas accepté sans conditions les sommes versées par son ex-locataire. Le 1er juillet 1996, A. a remis l'établissement public en gérance à D., qui lui a payé une redevance mensuelle de 13'000 fr., étant précisé que le bailleur a équipé l'établissement à neuf, à ses frais.

B.- Le 23 février 1996, A. a assigné B. en paiement de 527'710 fr., plus intérêts, à titre d'indemnité pour occupation illicite, et de 17'000 fr. par mois tant que durerait cette occupation. Il a modifié par la suite sa demande pour en arrêter finalement le montant à 605'085 fr., intérêts en sus. Le défendeur a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la condamnation du demandeur au paiement de 350'000 fr., somme correspondant au prix de rachat du commerce, tel que stipulé dans le contrat de bail. Par jugement du 2 mars 1998, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a débouté les deux parties de leurs conclusions respectives. Statuant par arrêt du 12 avril 1999, sur appel de chacune des parties, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance en tant qu'il rejetait la demande principale, réformé parti-

ellement ce jugement dans la mesure où il rejetait intégralement la demande reconventionnelle et condamné le demandeur à payer au défendeur la somme de 4'455 fr., plus intérêts.

C.- Les deux parties interjettent un recours en réforme au Tribunal fédéral. Le demandeur conclut à ce que le défendeur soit condamné à lui verser 605'085 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er juillet 1996. De son côté, le défendeur conclut à ce que le demandeur soit condamné à lui payer la somme de 350'000 fr. et les intérêts y afférents courant dès le 1er octobre 1996. Admettant le recours du défendeur et partiellement celui du demandeur, le Tribunal fédéral dit que B. est le débiteur de A. de

369'630 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er juillet 1996 et que A. est le débiteur de B. de 350'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 1996.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Il y a lieu d'examiner si le défendeur, en continuant à sous-louer l'établissement public et à percevoir des redevances après l'échéance du bail principal arrêtée au 31 mars 1993, a revêtu la qualité de gérant d'affaires du bailleur et si l'art. 423 al. 1 CO lui est applicable. a) Aux termes de cette disposition, lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent. Il est généralement admis que l'art. 423 al. 1 CO s'applique à la gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi. La gestion d'affaires est qualifiée d'imparfaite lorsqu'elle est entreprise non dans l'intérêt du maître, mais dans celui du gérant ou d'un tiers. Elle est dite "de mauvaise foi" lorsque son auteur sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire. Le gérant agit de manière illicite; il commet un acte d'usurpation (Geschäftsanmassung; cf., parmi d'autres: TERCIER, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 4510 et 4511; JÖRG SCHMID, Commentaire zurichois, n. 13 ss et 36 ad art. 423 CO). Ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'atteinte (Eingriff) aux droits réels d'autrui (utilisation sans droit de la chose d'autrui); il l'est aussi en cas d'atteinte aux droits patrimoniaux d'autrui, lorsque l'auteur retire un profit de la violation d'une obligation ou d'une interdiction (TERCIER, op. cit., n. 4513 et 4516; SCHMID, op. cit., n. 41 et 69 ss ad art. 423 CO). b) Le cas de la violation d'une interdiction de sous-louer ou de la sous-location conclue en violation du contrat de bail est controversé. Dans une jurisprudence ancienne (ATF 39 II 702 consid. 4 et 5), le Tribunal fédéral a posé notamment que la sous-location contraire à la loi ou au contrat n'implique pas une gestion des affaires du bailleur par le locataire, car, en sous-louant d'une manière illicite, ce dernier ne s'immisce pas dans la fortune du bailleur ni ne dispose des biens de celui-ci, dès lors que, en vertu du contrat de bail, le droit d'utiliser la chose louée a passé du bailleur au locataire, de sorte que le bailleur ne peut plus faire d'affaires à ce sujet. Le Tribunal fédéral a cependant alloué une indemnité au bailleur, au motif que

l'action qu'il intentait était plutôt l'action spéciale en dommages-intérêts appartenant à la partie lésée qui demande le maintien du contrat. Ce refus d'appliquer les règles sur la gestion d'affaires dans une telle situation

a été approuvé par quelques auteurs (cf., à ce sujet, les indications de SCHMID, op. cit., n. 78 ad art. 423 CO), ainsi que par un arrêt de l'Obergericht d'Appenzell Rhodes-Extérieures du 21 octobre 1980 partiellement reproduit in RSJ 78/1982, p. 205, n. 37. Toutefois, une telle manière de voir n'apparaît nullement convaincante et ne saurait être maintenue. Elle a d'ailleurs été critiquée par plusieurs auteurs (cf., sur ce point, SCHMID, op. cit., n. 79). Force est d'admettre, à l'instar de ceux-ci, que le locataire ne peut user de la chose louée que dans le respect du contrat, partant qu'une sous-location non autorisée implique une atteinte à la sphère juridique du bailleur; de fait, le locataire "empiète sur le patrimoine" du bailleur en sous-louant et gère ainsi l'affaire de ce dernier (CHRISTINE CHAPPUIS, La restitution des profits illégitimes, thèse Genève 1991, p. 134). Il faut en conclure que l'art. 423 al. 1 CO est applicable dans un tel cas. Semblable conclusion est conforme à la ratio legis de cette disposition, qui est d'éviter qu'un acte illicite puisse profiter à celui qui le commet et de sanctionner un comportement que le droit ne saurait tolérer; lorsqu'un profit est réalisé au moyen du patrimoine d'autrui, il doit revenir au titulaire de ce patrimoine, et non à l'auteur de l'acte (CHAPPUIS, op. cit., p. 142/143). c) Sur le vu de ces principes, il convient d'admettre, en l'espèce, qu'en sous-louant les locaux abritant l'établissement public postérieurement au 31 mars 1993 - date pour laquelle il a été reconnu judiciairement que le bail principal avait été valablement résilié -, le défendeur a accompli un acte de gestion d'affaires imparfaite. Il s'est immiscé dans le droit du bailleur de jouir des locaux et de les remettre à bail. Il a agi de mauvaise foi, car il devait à tout le moins savoir, dès la résiliation du bail, qu'il commettait un acte d'immixtion, comme l'a confirmé le jugement qui a admis la validité formelle et matérielle du congé avec effet au 31 mars 1993. L'article 423 al. 1 CO est donc applicable et le demandeur a le droit de s'approprier les profits qui résultent de cette immixtion. Ces profits ne sont autres que le produit de la sous-location, soit les 6000 fr. encaissés chaque mois par le défendeur du 1er avril 1993 au 30 juin 1996, c'est-à-dire pendant 39 mois, ce qui fait un total de 234'000 fr. Ce montant sera alloué au demandeur, sous déduction des 42 mensualités de 1485 fr. que le défendeur a payées du 1er avril 1993 au 30 septembre 1996, soit 62'370 fr. Le montant octroyé au

demandeur au titre des gains procurés par la sous-location sera dès lors arrêté à 171'630 fr. d) La solution sera différente et nuancée en ce qui concerne le sort des profits réalisés par le défendeur grâce à la gérance qu'il a confiée à ses sous-locataires successifs moyennant une redevance de 11'000 fr. par mois.> Propriétaire du fonds de commerce, qu'il avait acquis en versant 400'000 fr. au demandeur, le défendeur, en en confiant la gérance à des tiers, ne s'est pas immiscé dans des droits du demandeur et, de la sorte, a géré sa propre affaire. On ne se trouve donc pas dans un cas de gestion d'affaires, du moins pour la période allant jusqu'au 31 décembre 1994. La situation est, en revanche, différente pour la période postérieure à cette date. Dans le contrat de bail du 30 novembre 1984 (art. 17), le demandeur s'était, en substance, engagé à racheter au défendeur le fonds de commerce pour le prix de 350'000 fr., si le locataire renonçait à relouer les locaux qui devaient être rénovés à l'échéance du bail (31 décembre 1994). La résiliation du bail a eu pour effet de placer les parties dans la même situation que celle qui se fût présentée en cas de renonciation à la conclusion d'un nouveau bail par le défendeur. Aussi est-ce en fonction de ce nouvel état de choses qu'il faut interpréter le contrat et examiner la question de l'immixtion du défendeur dans les droits du demandeur et celle de l'appropriation des profits pouvant en résulter. En vertu du contrat, le demandeur avait le droit de racheter le fonds de commerce et, partant, de le mettre en gérance à son profit. En le mettant lui-même en gérance, pour son propre profit, le défendeur s'est immiscé de manière illicite dans les droits du demandeur, accomplissant, ce faisant, un acte de gestion d'affaires imparfaite. En application de l'art. 423 al. 1 CO, le demandeur est, par conséquent, en droit de s'approprier les profits générés par cette immixtion illicite. Ces profits correspondent aux redevances mensuelles de 11'000 fr. que le défendeur a encaissées 18 fois entre le 1er janvier 1995 et le 30 juin 1996, date à laquelle le demandeur a remis l'établissement public en gérance pour son propre compte, soit un total de 198'000 fr. e) En définitive, le demandeur a droit à un total de 369'630 fr. Pour calculer le profit qui doit lui revenir, il faudra évidemment tenir compte du prix de rachat du fonds de commerce (350'000 fr.) qu'il aurait dû verser au défendeur, en vertu de l'art. 17 du contrat de bail. Cependant, le problème soulevé par ces 350'000

fr. sera traité ci-après,

à l'occasion de l'examen du recours du défendeur, lequel porte précisément sur ce montant-là.

4. Si l'on interprète l'article 17 du contrat de bail du 30 novembre 1984, selon le principe de la confiance et en fonction du but visé par les parties, force est d'admettre, en harmonie avec la solution retenue dans le cadre du recours du demandeur, que l'intention des cocontractants était bien d'accorder au demandeur un droit de rachat du fonds de commerce, assorti d'une obligation de paiement du prix convenu. Il faut donc considérer, comme cela a été fait lors de l'examen du recours du demandeur, qu'ensuite de la résiliation du bail, les parties se sont trouvées dans la même situation que celle résultant d'une renonciation à la conclusion d'un nouveau bail par le défendeur. Cela étant, le demandeur doit bien au défendeur le prix convenu de 350'000 fr., sans quoi le premier, qui a effectivement repris le fonds de commerce et en tire profit, serait enrichi sans cause. L'arrêt attaqué devra donc être réformé dans ce sens.