Urteilskopf

134 III 300

51. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause époux X. contre Y. (recours en matière civile) 4A_516/2007 du 6 mars 2008

Regeste (de):
Vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses (Art. 257f Abs. 3 OR); Untervermietung ohne Zustimmung des Vermieters (Art. 262 OR).

Der Mieter, der das Mietobjekt untervermietet, ohne die Zustimmung des Vermieters einzuholen, riskiert eine vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses, wenn er auf eine schriftliche Abmahnung des Vermieters nicht reagiert und dieser sich aus einem der in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründe der Untervermietung hätte widersetzen können (E. 3).

Regeste (fr):
Résiliation anticipée du bail (art. 257f al. 3 CO); sous-location sans le consentement du bailleur (art. 262 CO).

Le locataire qui sous-loue le logement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur s'expose à une résiliation anticipée du contrat lorsqu'il ne réagit pas à une protestation écrite du bailleur et que ce dernier aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (consid. 3).

Regesto (it):
Disdetta anticipata della locazione (art. 257f cpv. 3 CO); sublocazione senza il consenso del locatore (art. 262 CO).

Il conduttore che subloca l'ente locato senza richiedere il consenso del locatore si espone al rischio di una disdetta anticipata del contratto se non reagisce a una diffida scritta del locatore e quest'ultimo avrebbe avuto un valido motivo, ai sensi dell'art. 262 cpv. 2 CO, per opporsi alla sublocazione (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 300

BGE 134 III 300 S. 300

A. Depuis 1988, les époux X. louent un appartement de huit pièces dans un immeuble sis à Genève. Un nouveau bail a été conclu le 5 mars 1992; le loyer mensuel était fixé à 4'220 fr., charges comprises. L'article 3 de ce contrat a la teneur suivante:

BGE 134 III 300 S. 301

"Le locataire est autorisé à bien plaire à sous-louer son appartement pendant les trois mois d'été, ceci sous son entière responsabilité. Toutefois, le locataire devra préalablement chaque année informer le bailleur sur

la durée exacte et les conditions de sous-location." En février 1998, Y. est devenu le nouveau propriétaire de l'immeuble. Deux ans plus tard, il a signifié aux époux X. un avis officiel de hausse de loyer concernant exclusivement la provision pour charges. Les locataires ont contesté cette augmentation, que le bailleur a renoncé à valider. Le 10 mai 2001, le bailleur a notifié aux époux X. un avis de résiliation ordinaire du bail pour le 31 août 2001. Selon la lettre annexée, les locataires avaient omis, depuis plusieurs années, de transmettre au bailleur l'identité des sous-locataires et les conditions de la sous-location, contrairement aux exigences posées à l'article 3 du bail. Les époux X. ont contesté cette résiliation. Par pli du 29 mai 2001, ils ont également informé la régie que l'appartement serait sous-loué du 1er juin au 31 août 2001 à un dénommé V. pour un loyer mensuel de 12'000 fr. En janvier et février 2002, les locataires ont sous-loué l'appartement aux époux U. pour un loyer de 12'000 fr. par mois. Par courrier du 21 janvier 2002, Y. a fait savoir aux époux X. qu'il avait appris que le logement était à nouveau sous-loué sans autorisation; il invitait les locataires à lui communiquer le nom des sous-locataires et les conditions de la sous-location. Lors de l'audience du 24 janvier 2002 tenue dans le cadre de la procédure en annulation du congé du 10 mai 2001, les époux X., par la voix de leur précédent conseil, ont nié que l'appartement fût alors sous-loué. Par lettre du 30 janvier 2002, le conseil du bailleur faisait savoir aux locataires que leur position rendait vaine toute nouvelle interpellation ou avertissement au sens de l'art. 257f al. 3 CO et leur annonçait la prochaine résiliation du bail. Le 6 février 2002, Y., invoquant l'art. 257f al. 3 CO, a notifié aux époux X. un nouveau congé pour le 31 mars 2002. Par jugement du 20 février 2003, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a annulé le congé signifié en mai 2001.

B. Les époux X. ont contesté la résiliation du 6 février 2002 fondée sur l'art. 257f al. 3 CO.

Par jugement du 22 janvier 2007, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé valable. Statuant le 5 novembre 2007 sur appel des locataires, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance.

C. Les époux X. ont déposé un recours en matière civile. Ils demandaient au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal, puis de déclarer inefficace et, partant, nulle la résiliation anticipée du bail. Le recours a été rejeté.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. A titre liminaire, il convient de relever que le bailleur a résilié le bail de manière anticipée en raison d'une sous-location non autorisée en hiver. C'est dire que celle-ci n'était pas régie par l'article 3 du bail, qui concerne exclusivement les sous-locations durant les trois mois d'été. Au surplus, vu le caractère impératif de l'art. 262 CO (ATF 119 II 353 consid. 4 p. 355 et les références), l'article 3 ne pouvait avoir pour conséquence une interdiction totale de la sous-location en dehors des mois d'été. En conclusion, la sous-location débutant en janvier 2002 était soumise au régime ordinaire de l'art. 262 CO, qui suppose le consentement du bailleur (al. 1), lequel ne peut le refuser que dans l'un des trois cas envisagés à l'al. 2 (refus de communiquer les conditions de la sous-location [let. a]; conditions de la sous-location abusives par rapport à celles du bail principal [let. b]; sous-location présentant pour le bailleur des inconvénients majeurs [let. c]).

3.1 L'art. 257f al. 3 CO permet notamment au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de

l'immeuble. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Cette situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut résilier le

BGE 134 III 300 S. 303

bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO (DAVID LACHAT, Commentaire romand [ci-après: op. cit. 1], n. 4 ad art. 262 CO; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO; PIERRE ENGEL, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 175). Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (HIGI, ibid.). Dans le second cas, les auteurs divergent. Selon le SVIT-Kommentar Mietrecht, le seul fait de ne pas demander le consentement du bailleur suffit à justifier le congé anticipé, sans avertissement préalable (Schweizerisches Mietrecht, 2e éd., n. 32 ad art. 262 CO, p. 434). Il est toutefois difficile de voir dans l'omission du locataire une attitude démontrant d'emblée l'inutilité, au sens de l'art. 108 ch. 1 CO, d'une sommation invitant le preneur à respecter les exigences posées par l'art. 262 CO, en particulier si le preneur ignorait l'obligation de requérir l'autorisation du bailleur. C'est pourquoi une autre partie de la doctrine est d'avis que le bailleur ne peut pas résilier le contrat aussitôt qu'il apprend que l'objet remis à bail est sous-loué sans son consentement. Pour respecter la condition de la protestation prescrite à l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur doit inviter le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location (PETER HEINRICH, Die Untermiete, thèse Zurich 1999, p. 138; LACHAT, Le bail à loyer [ci-après: op. cit. 2], p. 381 in fine) ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de la sous-location (HIGI, op. cit., n. 58 ad art. 262 CO; LACHAT, ibid.). Si le bailleur choisit la première injonction, le preneur a tout de même la possibilité de requérir le consentement de son cocontractant, qui peut être donné après coup (HIGI, op. cit., n. 58 ad art. 262 CO; LACHAT, op. cit. 2, note de pied 26, p. 381); le bailleur ne pourra alors invoquer l'art. 257f al. 3 CO pour justifier un congé anticipé (HEINRICH, op. cit., p. 138/139). Selon HIGI, l'absence de réaction du locataire à l'avertissement écrit du bailleur autorise ipso facto ce dernier à résilier le bail de manière anticipée (op. cit., n. 58 ad art. 262 CO; dans le même sens, HEINRICH, op. cit., p. 139). En revanche, pour d'autres auteurs, un congé anticipé ne sera fondé, dans ce cas, que si un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur disposait d'un motif valable de s'opposer à la sous-location (LACHAT, op. cit. 1, n. 4 ad art. 262 CO et op. cit. 2, p. 381; ROGER WEBER, Basler Kommentar, 4e éd., n. 4a ad art. 262 CO;

BGE 134 III 300 S. 304

apparemment dans le même sens, arrêts 4A_217/2007 du 4 septembre 2007, consid. 3 et 4C.251/1998 du 22 octobre 1998, consid. 2). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence rende insupportable le maintien du contrat pour le bailleur. Dans deux arrêts non publiés, le Tribunal fédéral est parti de l'idée que cette condition s'appliquait même si le bailleur était en droit de s'opposer à la sous-location, en particulier sur la base de l'art. 262 al. 2 let. c CO; ainsi, après avoir admis qu'une sous-location dénuée de l'autorisation préalable présentait des inconvénients majeurs qui auraient permis au bailleur de refuser son consentement, le juge devait examiner, en plus, si la sous-location rendait le maintien du bail insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble (arrêts précités du 4 septembre 2007, consid. 3 et du 22 octobre 1998, consid. 2). Une telle manière de voir ne saurait être confir-

mée. En effet, le fait que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur suppose une certaine gravité du manquement reproché au locataire (LACHAT, op. cit. 1, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI, op. cit., n. 58 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, n. 34 ad art. 257f CO, p. 190). Or, le refus de communiquer les conditions de la sous-location (art. 262 al. 2 let. a CO) ou la sous-location à des conditions abusives (art. 262 al. 2 let. b CO) atteignent manifestement le degré de gravité requis. Par ailleurs, on ne voit pas comment une sous-location présentant des inconvénients majeurs au sens de l'art. 262 al. 2 let. c CO ne rendrait pas, par là-même, le maintien du bail insupportable pour le bailleur. Force est ainsi de reconnaître que l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur n'a pas de portée indépendante, lorsque le bail est résilié en raison d'une sous-location dénuée d'autorisation préalable et que la sous-location aurait pu être refusée à bon droit par le bailleur pour l'un des motifs prévus à l'art. 262 al. 2 CO (cf. également ATF 132 III 109, qui fait abstraction de la condition de la situation insupportable en cas de violation persistante des stipulations contractuelles relatives à l'affectation des locaux).

3.2 En janvier 2002, les recourants ont sous-loué l'appartement aux époux U., sans avoir requis le consentement du bailleur. Lorsqu'il a appris ce fait, l'intimé s'est insurgé auprès des locataires, par pli du 21 janvier 2002, et leur a demandé de lui communiquer les conditions de la sous-location, y compris l'identité des sous-locataires. Ce faisant, il a protesté par écrit, conformément à l'art. 257f al. 3 CO,

contre la violation par les locataires de leur obligation de requérir le consentement du bailleur pour sous-louer l'appartement; comme la loi l'y autorise, il a demandé au surplus à connaître les conditions de la sous-location afin de pouvoir, si besoin était, s'opposer à cette mesure. Les recourants n'ont pas répondu à ce courrier et n'ont donc pas cherché à se conformer aux exigences légales en matière de sous-location. Au contraire, lors d'une audience tenue le 24 janvier 2002 entre les mêmes parties, le conseil représentant alors les locataires - dont le comportement leur est imputable - a nié toute sous-location, démontrant ainsi que ses mandants persistaient à violer leurs obligations contractuelles en matière de sous-location. Le courrier du bailleur du 30 janvier 2002, annonçant pourtant une prochaine résiliation anticipée du bail, est resté, lui aussi, sans réponse.
Dans ces conditions, l'intimé était en droit de résilier le bail de manière anticipée en date du 6 février 2002. A cet égard, il n'est pas nécessaire d'examiner si le seul fait de ne pas réagir après une protestation écrite du bailleur suffit à fonder un congé sur la base de l'art. 257f al. 3 CO. En effet, dans le cas particulier, le bailleur aurait pu, de toute manière, s'opposer valablement à la sous-location si son consentement avait été requis. Premièrement, en ne donnant pas suite à la demande de renseignements de l'intimé de janvier 2002, les recourants ont refusé de communiquer les conditions de la sous-location, ce qui aurait constitué un motif de refus du consentement au sens de l'art. 262 al. 2 let. a CO. Deuxièmement, il ne fait aucun doute que les conditions de la sous-location aux époux U. étaient abusives par rapport à celles du bail principal. Le montant mensuel de 12'000 fr. exigé des sous-locataires représente près de trois fois le loyer payé par les locataires. Même en tenant compte du fait que la sous-location portait sur un logement meublé, une telle différence apparaît manifestement disproportionnée. Certes, lors d'une précédente sous-location, les recourants avaient déjà convenu d'un loyer identique avec leur sous-locataire et en avaient informé le bailleur par courrier du 29 mai 2001. La sous-location en question concernait toutefois les mois d'été; par conséquent, elle était soumise à l'article 3 du bail. Comme les recourants prétendent eux-mêmes, dans leur mémoire au Tribunal fédéral, que ladite clause contractuelle ne conférait au bailleur qu'un droit de regard sur les conditions de sous-location, à l'exclusion de tout droit

de veto, ils ne sauraient, sous peine de commettre un abus de droit, prétendre à présent que le montant de 12'000 fr. par mois avait été implicitement agréé par le bailleur. Le motif de refus de l'art. 262 al. 2 let. b CO aurait donc aussi été réalisé en l'espèce. Sur le vu de ce qui précède, la résiliation anticipée signifiée par l'intimé le 6 février 2002 pour le 30 mars 2002 remplit les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO; contrairement à ce que les recourants prétendent, elle est dès lors valable.