

## ATF 122 III 262 - JT 1997 I 13

**BAIL. CONGÉ POUR JUSTES MOTIFS. CONSÉQUENCES PÉCUNIAIRES. ÉQUITÉ.** – Congé extraordinaire donné par une locataire pour le motif que sa situation financière s'est détériorée. – Indemnité due à la bailleuse pour congé anticipé arrêtée à 12 000 francs en première instance, puis réduite à 2500 francs en deuxième instance. – Recours en réforme de la bailleuse au TF, qui se prévaut du caractère inéquitable de l'indemnité. – Recours rejeté.

Art. 4 CC; 43, 44 et 266g CO.

Celui qui résilie un contrat de bail de manière anticipée pour justes motifs ne doit pas à l'autre partie un dédommagement complet, soit la réparation du dommage positif, mais une réparation équitable compte tenu des circonstances, en particulier de la situation économique des parties; à cet égard, les critères des art. 43 et 44 CO sont applicables, dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère causal de cette responsabilité.

*X A G c. dame B., 5 juin 1996; ATF 122 III 262.*

*Faits:*

A. X A G a remis à bail à dame B. un appartement de quatre pièces et demie dans la localité de K. Le bail a été conclu le 23 avril 1992 pour une durée de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> août 1992 au 31 juillet 1997. Le loyer mensuel, y compris les charges, s'élevait à 2300 francs; il a été porté à 2405 francs dès le 1<sup>er</sup> janvier 1993. La locataire usait de cet appartement pour elle et ses deux enfants, tandis que son ami R. était sous-locataire. Par la suite, sa situation financière s'est détériorée: son ex-mari ne pouvait plus payer la pension alimentaire et son ami, qui avait déménagé, ne s'acquittait plus de sa part du loyer. Par lettre du 31 mars 1994, elle résilia le bail de manière anticipée pour le 31 juillet 1994 en donnant comme motif qu'elle ne pouvait plus

assumer la charge de cet appartement. Dans une conversation du 14 avril 1994, elle renseigna la bailleresse sur les raisons de ses difficultés financières. Par lettre du 25 avril 1995, X AG lui a fait savoir qu'elle n'acceptait pas qu'elle se départisse du contrat de manière anticipée sans fournir de locataire de remplacement. La locataire a alors fait valoir qu'elle était en droit de donner un congé anticipé selon l'art. 226g CO, car l'exécution du contrat devenait pour elle intolérable. X AG a contesté ce point de vue et saisi la commission cantonale de conciliation compétente; dans sa séance du 19 juillet 1994, celle-ci n'a pu que constater l'échec de la conciliation.

Le 10 août 1994, la bailleresse a ouvert action contre B. devant le président du Tribunal cantonal du canton d'Obwald; elle a conclu à ce qu'il soit constaté que le congé anticipé n'est pas valable et que le contrat de bail continue à déployer ses effets, subsidiairement, qu'elle est pleinement dédommée des conséquences pécuniaires du congé anticipé (soit pour les loyers jusqu'au 31 juillet 1997 et pour les 675 fr. 50 de dépenses extraordinaires et de frais d'annonces).

Par jugement du 30 septembre 1994, ce magistrat a dit, en substance, que le contrat de bail avait pris fin en vertu de l'art. 266g CO pour le 31 juillet 1994 et a condamné la locataire à verser à la bailleresse 12 000 francs d'indemnité pour départ anticipé. Il a considéré que, du point de vue financier, le maintien des rapports contractuels était intolérable pour la locataire, que celle-ci ne pouvait pas savoir ni prévoir, au moment de la conclusion du contrat, que son ex-mari ne pourrait plus s'acquitter de la pension alimentaire de 1450 francs par mois et, enfin, qu'elle n'était pas responsable de son insolvabilité.

Dame B. a recouru à l'Obergerichtskommission du canton d'Obwald. Le 24 février 1995, celle-ci a annulé la décision présidentielle et réduit à 2500 francs les dommages-intérêts dus par la locataire pour le départ anticipé.

X AG interjette un recours en réforme au TF. Elle conclut que la décision de l'Obergerichtskommission est annulée et que la locataire doit lui verser 12 000 francs à titre de réparation pour les conséquences pécuniaires du congé anticipé.

Dame B. conclut au rejet du recours et requiert l'octroi de l'assistance judiciaire gratuite.

Le TF rejette le recours, dans la mesure où il est recevable.

#### *Extrait des motifs:*

2. Il n'est plus contesté que la défenderesse était fondée à résilier le contrat de bail de manière anticipée en application de l'art. 266g

al. 1<sup>er</sup> CO et que, partant, celui-ci a pris fin le 31 juillet 1994. Seules les conséquences pécuniaires du congé extraordinaire restent litigieuses.

Pour déterminer le montant de la réparation prévue à l'art. 266g al. 2 CO, l'autorité cantonale a retenu que le dommage de la demanderesse s'élevait à 19 185 fr. 50 et que le revenu de la défenderesse ne dépassait le minimum vital du droit des poursuites que d'environ 180 francs, avant déduction des impôts. A supposer même que la défenderesse puisse assumer des paiements mensuels de cette importance, l'extinction d'une dette de 12 000 francs lui prendrait environ cinq ans. Il en résulte clairement que la défenderesse et ses enfants tomberaient immanquablement dans le dénuement, si celle-ci devait payer, en un ou plusieurs versements, le montant arrêté par le président du Tribunal cantonal. Il apparaît donc qu'une réduction plus importante de la réparation est opportune, d'autant plus que rien n'indique que la demanderesse éprouverait elle aussi des difficultés économiques du fait d'une telle réduction de l'indemnité. On ne saurait non plus considérer que R. ne s'est créé qu'un domicile fictif à K. et qu'en réalité il habite chez la défenderesse; celle-ci ne peut donc se retourner contre lui pour le paiement du loyer. C'est à tort que le président a dit qu'on aurait pu attendre de la défenderesse qu'elle sollicite une baisse de loyer avant de résilier. C'est également à tort qu'il a retenu que la défenderesse ne s'était pas suffisamment efforcée de relouer l'appartement, alors que celle-ci, en vertu d'un accord entre parties, a fait insérer une annonce dans l'Obwaller Ansbliatt. La demanderesse ne souhaitait pas qu'elle entreprenne d'autres démarches; celles-ci auraient au demeurant été totalement inutiles, dès lors que les tentatives de la demanderesse de louer aux mêmes conditions sont restées vaines. L'autorité cantonale a estimé, au vu de ces circonstances et de son pouvoir d'appréciation, qu'il était justifié de réduire à 2500 francs le montant des dommages-intérêts.

La demanderesse fait valoir que l'art. 266g al. 2 CO a été violé. Selon elle, l'autorité cantonale n'aurait procédé qu'à un examen unilatéral des intérêts en cause, ce qui l'aurait conduite à rendre une décision contrevenant aux règles de l'équité au sens de l'art. 4 CC. Ainsi, ce serait à tort qu'elle serait partie de l'idée qu'une dette de 12 000 francs exposerait la défenderesse à la gêne au sens de l'art. 44 al. 2 CO. Du reste, la défenderesse ne pourrait se prévaloir de sa gêne, dès lors qu'elle est elle-même responsable de ses difficultés financières. En outre, l'autorité cantonale aurait complètement omis

de prendre en considération que, s'agissant des dommages-intérêts dus à la demanderesse, on aurait pu exiger de la défenderesse qu'elle réduise son train de vie. Enfin, les juges cantonaux n'auraient pas tenu suffisamment compte du fait que la défenderesse ne s'est que fort peu soucée de trouver un locataire de remplacement et qu'à l'avenir sa situation financière aurait pu redevenir meilleure. La diminution des dommages-intérêts, de 12 000 francs à 2500 francs, serait par conséquent infondée.

a) aa) L'art. 266g al. 1<sup>er</sup> CO prévoit que les parties au contrat de bail peuvent, pour de justes motifs, résilier ce contrat à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal. Ce droit de congé extraordinaire correspond au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs (ATF 92 II 299, c. 3b, pp. 300 s. = JdT 1967 I 247 et 618 (rés.); *Higi*, Commentaire zurichoïse, Zurich 1995, n. 6 et 12 ad art. 266g CO; *Bucher*, Commentaire bernoïse, Berne 1993, n. 200 ss ad art. 27 CC; *id.*, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2<sup>e</sup> éd. Zurich 1988, p. 384; *Kramer/Schmidlin*, Commentaire bernoïse, Berne 1986, Allgemeine Einleitung in das schweizerische OR, n. 163 s.; cf. également *Cherpillod*, La fin des contrats de durée, Lausanne 1988, pp. 123 ss; *Gauch*, System der Beendigung von Dauerverträgen, these Fribourg 1968, pp. 186 ss). Constituent de justes motifs des circonstances qui rendent intolérable l'exécution du contrat (art. 266g al. 1<sup>er</sup> CO), qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1369, p. 1432; *Higi*, op. cit., n. 36 ss ad art. 266g CO; Commentaire USP, Genève 1992, n. 13 ad art. 266g CO; *Lachar/Stoll*, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3<sup>e</sup> éd. Zurich 1993, pp. 323 s., n. 5.2; *Zihlmann*, Das Mietrecht, 2<sup>e</sup> éd. Zurich 1995, p. 109; cf. aussi ATF 33 II 574 c. 2). Selon l'art. 266g al. 2 CO, le juge statue sur les conséquences pécuniaires d'un congé anticipé admissible, en appréciant toutes les circonstances, savoir en appliquant les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). La responsabilité de l'art. 266g al. 2 CO, comme celle de l'incapable de discernement de l'art. 54 al. 1<sup>er</sup> CO, présente le caractère d'une responsabilité causale fondée sur des considérations d'équité (cf. ATF 102 II 226 c. 2b, p. 230 = JdT 1977 I 198). Contrairement à ce que prévoyait l'ancien droit en vigueur avant le

15 décembre 1989, la partie qui donne le congé pour de justes motifs ne doit plus à l'autre partie un dédommagement complet (Message précité, p. 1432; Commentaire USP, n. 22 ad art. 266g CO; *Zihlmann*, op. cit., p. 109; d'un autre avis *Higi*, op. cit., n. 80 ad art. 266g CO). L'auteur de la résiliation ne doit bien plutôt une indemnité que si celle-ci apparaît équitable. Le point de savoir si et dans quelle mesure c'est le cas dépend des circonstances de l'espèce: parmi celles-ci, la situation financière des parties au moment du jugement revêt une importance primordiale (cf. ATF 103 II 330 c. 4b/aa, pp. 335 s. = JdT 1978 I 285, rés.; ATF 102 II 226 c. 3b, p. 231 avec les réf. = JdT 1977 I 199; *Brehm*, Commentaire bernoïse, Berne 1990, n. 19 ad art. 54 CO; *Schnyder*, in: Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Bâle 1992, n. 6 ad art. 54 CO; *Rey, Keller*, Haftpflicht im Privatrecht, Zurich 1995, p. 163 n. 814; *Ofinger/Stark*, Schweizerisches Haftpflichtrecht, t. II/1, Zurich 1987, p. 148 n. 61 s.; *Honsell*, Schweizerisches Haftpflichtrecht, Zurich 1995, p. 108; *Deschenaux/Tercier*, La responsabilité civile, 2<sup>e</sup> éd. Berne 1982, p. 138 n. 20 s.). Lorsque la victime du préjudice est à l'aise et que l'auteur de celui-ci vit dans des conditions financières modestes, l'équité ne parle pas en faveur d'un devoir de réparation (*Brehm*, op. cit., n. 22 ad art. 54 CO). Cela vaut en particulier lorsqu'il existe un risque que l'auteur du préjudice tombe dans le dénuement du fait de son devoir de réparer (*Brehm*, op. cit., n. 46 ad art. 54 CO; *Schnyder*, op. cit., n. 6 ad art. 54 CO; *Ofinger/Stark*, op. cit., p. 148 n. 61) ou soit réduit pour une longue période au minimum vital (ATF 71 II 225 c. 8, p. 232 = JdT 1946 I 153; *Keller*, op. cit., p. 135). En revanche, lorsque le préjudice représente une lourde charge pour la victime, l'équité parle en faveur d'un devoir de réparation (*Brehm*, op. cit., n. 37 ad art. 54 CO; *Ofinger/Stark*, op. cit., p. 148 n. 61). Dans la mesure où la nature causale de cette responsabilité le permet, les critères des art. 43 et 44 CO s'appliquent aussi à la détermination du montant de l'indemnité (*Brehm*, op. cit., n. 43 ad art. 54 CO; *Schnyder*, op. cit., n. 6 ad art. 54 CO; cf. en outre Message précité, p. 1432; *Lachar/Stoll*, op. cit., p. 324 n. 5.3; *Zihlmann*, op. cit., p. 109). L'existence d'une faute propre de la victime peut donc conduire à nier ou réduire la responsabilité fondée sur l'équité (*Ofinger/Stark*, op. cit., p. 151 n. 73; cf. en outre Commentaire USP, n. 23 ad art. 266g CO; *Keller*, op. cit., p. 136). De même, le fait que le devoir qui incombe à chaque partie de réduire le dommage n'aurait pas été respecté doit être pris en considération pour

une réduction de l'indemnité (Commentaire USPI, n. 25 ad art. 266g CO; *Lachaux/Stoll*, op. cit., p. 324 n. 5.3).

*bb)* La détermination des conséquences pécuniaires d'un congé anticipé repose largement sur l'appréciation du juge. Le TF examine librement une telle décision, fondée sur l'appréciation. Il s'impose cependant une certaine retenue et n'intervient que lorsque l'autorité cantonale s'est écartée sans raison des principes posés par la doctrine et la jurisprudence, lorsqu'elle a tenu compte de faits qui n'auraient dû jouer aucun rôle en l'espèce ou, à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas pris en considération des circonstances qui auraient dû l'être. Le TF n'intervient en outre que lorsque la décision rendue en vertu d'un tel pouvoir d'appréciation aboutit à un résultat manifestement injuste ou d'une inéquité choquante (ATF 119 II 157 c. 2a, p. 160 = JdT 1994 I 296; ATF 118 II 50 c. 4, pp. 55 s. avec les réf. = JdT 1993 I 295).

*b)* En l'espèce, c'est à juste titre que l'autorité cantonale a considéré que le montant de 12 000 francs de dommages-intérêts était inéquitable, parce qu'il réduirait la défenderesse et ses enfants au minimum vital probablement pendant des années et parce qu'une réduction importante de l'indemnité ne ferait pas tomber la demande dans des difficultés économiques. Dès lors qu'une réduction de l'indemnité est déjà fondée au vu de ces circonstances, la question peut rester indécise de savoir si une dette de 12 000 francs aurait exposé la défenderesse à la gêne au sens de l'art. 44 al. 2 CO. Contrairement à ce que soutient la demanderesse, la possibilité toute générale que la défenderesse voie un jour sa situation économique s'améliorer ne laisse pas apparaître une réduction comme inéquitable. En outre, il n'est pas évident de déterminer dans quelle mesure les difficultés financières de la défenderesse peuvent lui être imputées. Enfin, d'après les circonstances de fait mentionnées, il ne saurait être reproché à la défenderesse de ne pas avoir recherché de manière suffisante un locataire de remplacement. Par conséquent, dans la fixation du montant des dommages-intérêts de l'art. 266g al. 2 CO, l'autorité cantonale s'est fondée sur des principes corrects. La réduction importante des dommages-intérêts, de 12 000 à 2500 francs, n'aboutit d'ailleurs pas à un résultat manifestement inéquitable.

1<sup>re</sup> Cour civile.

*Trad. F. B.*

**CONTRAT D'AGENCE. REPRÉSENTATION EXCLUSIVE. IMPOSSIBILITÉ SUBSÉQUENTE. INEXÉCUTION.** - Contrat d'agence avec droit de représentation exclusive conclu alors qu'un précédent contrat d'agence était toujours en vigueur pour le même rayon. - Résiliation du second contrat par la mandante. - Action du second agent, notamment en paiement de dommages-intérêts, admise partiellement en première et seconde instances. - Recours en réforme de la mandante contestant devoir, pour le motif que l'agent n'aurait négocié aucune affaire dans le rayon d'exclusivité déjà occupé. - Admission partielle par le TF qui renvoie l'affaire à la juridiction cantonale.

Art. 82, 119, 418a-u CO.

1. Droit à la provision lorsque l'activité de l'agent négociateur est impossible (c. 3a à 3c).
2. L'indemnité pour la clientèle (art. 418u CO) représente une compensation de la valeur commerciale (c. 3d).

*S. c. O. AG, 21 décembre 1995; ATF 122 III 66.*

O. AG (ci-après: la demanderesse), qui s'occupe de représentations et d'agences dans le domaine des textiles, et S. (ci-après: la défenderesse), qui produit des fils de coton, ont conclu le 18 février 1988 un contrat dénommé «contrat de représentation». Ce contrat confiait à la demanderesse la représentation exclusive des produits de la défenderesse en Allemagne fédérale, en France, en Belgique et aux Pays-Bas; au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 1990, cette représentation exclusive fut garantie de manière irrévocable également en Grande-Bretagne. Une commission de 3% était prévue sur toutes les ventes directes et indirectes dans les pays susmentionnés. Le contrat, de durée indéterminée, débutait le 1<sup>er</sup> mars 1988 et était résiliable moyennant le respect d'un délai de congé de douze mois. En cas de résiliation, la demanderesse avait droit à une indemnité dont le montant devait correspondre au cinquième des provisions payées ou encore à payer durant les cinq dernières années ou, si le contrat n'avait pas duré cinq ans, à la valeur totale des provisions payées et à payer divisée par le nombre d'années qu'avait duré le contrat.