Urteilskopf

106 IV 69

24. Extrait de l'arrêt de la Cour de cassation pénale du 10 janvier 1980 dans la cause H. et consorts contre R. et C. (pourvoi en nullité)
Regeste (de):
Art. 31 Ziff. 1 Abs. 1 und 2 des Bundesbeschlusses vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM).

Der Beschluss will verhindern, dass die Kündigung, welche die Beendigung des Mietverhältnisses und den Weggang des Mieters zum Ziel hat, ihres Zweckes entfremdet und als Druckmittel verwendet wird. Art. 31 Ziff. 1 Abs. 1 BMM verbietet jede Androhung von Nachteilen, deren schwerwiegendster die Kündigung des Mietvertrages ist; Art. 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM findet Anwendung, wenn die Kündigung tatsächlich erfolgt ist, sei es, um das Verhalten des Mieters zu ahnden, sei es, um den Mieter unter Druck zu setzen.

Regeste (fr):
Art. 31 ch. 1 al. 1 et 2 de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL).

L'arrêté tend à empêcher que le congé ne soit détourné de son but, qui est la fin du bail et le départ du locataire, et qu'il ne soit utilisé comme un moyen de pression. L'art. 31 ch. 1 al. 1 AMSL réprime toute menace de désavantage, la plus grave étant celle de résilier le bail; l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL trouve application lorsque le congé est donné effectivement, que ce soit pour sanctionner le comportement du locataire ou pour le prévenir.

Regesto (it):
Art. 31 n. 1 cpv. 1 e 2 del decreto federale del 30 giugno 1972 concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione (DAL).

Il decreto federale intende impedire che sia travisato lo scopo della disdetta, che è lo scioglimento del rapporto di locazione e la partenza del conduttore, e che essa sia utilizzata come mezzo di pressione. L'art. 31 n. 1 cpv. 1 DAL reprime qualsiasi minaccia di svantaggi, il più grave dei quali è lo scioglimento del rapporto di locazione; l'art. 31 n. 1 cpv. 2 DAL si applica laddove la disdetta sia stata data effettivamente, vuoi per reagire al comportamento del conduttore, vuoi per prevenirlo.

Erwägungen ab Seite 70

BGE 106 IV 69 S. 70

Extrait des considérants:

3. Il reste à examiner si le congé, donné par lettre du 30 mai 1978, tombe sous le coup de l'art. 31 ch. 1 AMSL, mais pour cela il convient d'abord de situer et de qualifier les événements et leur nature juridique en regard des dispositions et du système de l'AMSL. a) En vertu des art. 18 et 20 AMSL, l'envoi d'un avis motivé, sur formule officielle, est obligatoire, sous peine de nullité, non seulement pour les majorations de loyer, mais

aussi pour toutes les "autres prétentions" du bailleur. En vertu de l'art. 12 de l'ordonnance du 12 juillet 1972 concernant les mesures contre les abus dans le secteur locatif, qui n'est en rien contraire à l'arrêté, il faut considérer comme autres prétentions du bailleur toutes "les modifications du contrat qui ont pour conséquence une diminution des prestations offertes jusqu'alors par le bailleur ou qui aboutissent de toute autre façon à amoindrir la situation du locataire". Or il ne fait aucun doute, comme l'a relevé à juste titre l'autorité cantonale, que la modification de contrat proposée et annoncée par la gérance avait pour effet de réduire de trois ans à une année la durée du bail pour les locataires et de restreindre leur faculté de résilier le bail, ce qui représente sans doute possible un amoindrissement de la situation des locataires. Cette prétention du bailleur de modifier les baux, qui est exprimée tant dans l'avis du 28 avril 1978 que dans la lettre de congé du 30 mai 1978, aurait dû partant être notifiée au moyen de la formule officielle et aux conditions mentionnées à l'art. 18 AMSL, applicable par renvoi de l'art. 20. Toujours en vertu de l'art. 18 AMSL, que l'on doit également considérer comme applicable aux prétentions visées à l'art. 20, la notification des prétentions du bailleur ne doit pas, sous peine de nullité, contenir de menace de résiliation. En outre, la notification doit intervenir 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation. C'est dire que le sens et le but de l'arrêté sont d'empêcher que le congé ne serve de moyen de pression sur le locataire et ne l'oblige à négocier sous la menace d'une résiliation (Message, in FF 1972 I 1234). En d'autres termes, l'arrêté tend à empêcher que le congé ne soit détourné de son but, qui est la fin du bail et le départ du locataire.

Lorsque le bailleur entend uniquement modifier le bail, il n'est autorisé qu'à placer le locataire devant l'alternative "acceptation ou contestation devant l'autorité compétente", mais il lui est absolument interdit de placer le locataire devant le dilemne "acceptation ou résiliation". b) C'est à la lumière de ces principes que doit être interprété l'art. 31 ch. 1 al. 1 et 2 AMSL. L'al. 1 fait tomber sous le coup de la sanction pénale toute menace de désavantages qui empêche ou tente d'empêcher le locataire de contester les prétentions du bailleur, la plus sérieuse de ces menaces étant celle de résilier le bail. Quant à l'al. 2, il est consacré à l'hypothèse où le bailleur a effectivement dénoncé le contrat, que ce soit pour sanctionner le comportement du locataire qui use de ses droits conformément à la loi, ou pour décourager celui qui se propose seulement de sauvegarder ses droits.
En l'espèce, on doit admettre que le congé a été donné en vue de la modification du bail, ensuite du refus exprès ou tacite opposé par les plaignants à la modification proposée le 28 avril 1978. On est donc en présence d'une dénonciation liée au fait que les locataires se proposaient de sauvegarder leurs droits. En effet, le refus d'une proposition doit être considéré objectivement comme la manifestation d'une intention du locataire de sauvegarder ses droits à l'encontre du bailleur, ce qui exclut une résiliation liée à la proposition ainsi refusée. L'art. 31 ch. 1 al. 2 est ainsi en principe applicable.
En revanche, au vu des constatations de fait, le congé n'apparaît nullement comme lié à la demande de diminution de loyer du 25 mai 1978, et il a été donné indépendamment de celle-ci en tout cas subjectivement, puisque la requête a été sans autre admise par le bailleur. On peut donc faire totalement abstraction de cette demande dans l'appréciation de la présente cause.