Urteilskopf

111 II 384

76. Arrêt de la Ire Cour civile du 27 août 1985 dans la cause dame D. contre dame F. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietvertrag, Nichtigkeit einer rechtswidrigen Kündigung.

Art. 36 und 46 OG. Wird die Gültigkeit einer Kündigung bestritten, so berechnet sich der Streitwert aufgrund des Zeitraumes, während dem der Vertrag fortdauern würde, wenn die Kündigung nicht gültig wäre. Dieser Zeitraum erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, auf den eine weitere Kündigung ausgesprochen werden könnte oder ausgesprochen worden ist. Umwandlung einer staatsrechtlichen Beschwerde in eine Berufung, wenn der Streitwert Fr. 8'000. - übersteigt und die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Berufung erfüllt sind (E. 1).

Art. 20 Abs. 1 OR und 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM. Nichtigkeit einer unter Art. 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM fallenden Kündigung (E. 2).

Regeste (fr):
Contrat de bail, nullité d'un congé illicite.

Art. 36 et 46 OJ. En cas de contestation portant sur la validité d'un congé, est déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable; cette période s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement. Conversion d'un recours de droit public en recours en réforme, la valeur litigieuse dépassant 8'000 francs et les conditions de recevabilité du recours en réforme étant remplies (consid. 1).

Art. 20 al. 1 CO et 31 ch. 1 al. 2 AMSL. Nullité d'un congé tombant sous le coup de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL (consid. 2).

Regesto (it):
Contratto di locazione, nullità di una disdetta illecita.

Art. 36 e 46 OG. In una causa concernente la validità di una disdetta è determinante per il calcolo del valore litigioso il periodo durante il quale il contratto continua a sussistere nell'ipotesi che la disdetta non sia valida; tale periodo si estende fino al momento in cui possa essere data, o sia stata data effettivamente, una nuova disdetta. Conversione di un ricorso di diritto pubblico in ricorso per riforma, se il valore litigioso eccede 8'000 franchi e sono adempiute le condizioni di ammissiblità del ricorso per riforma.

Art. 20 cpv. 1 CO e art. 31 n. 1 cpv. 2 DAL. Nullità di una disdetta per la quale sia applicabile l'art. 31 n. 1 cpv. 2 DAL (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 385

BGE 111 II 384 S. 385

A.- Dame F. est locataire depuis 1976 d'un appartement dans un immeuble propriété de dame D. Par lettre

du 20 mars 1981, la locataire s'est opposée à une augmentation de loyer que la bailleresse demandait à partir du 1er mars; elle faisait valoir que la hausse était nulle, pour n'avoir pas été notifiée sur formule officielle (art. 18 al. 3 AMSL). Le 27 mai 1981, soit deux mois et sept jours plus tard, la bailleresse a résilié le bail pour le 1er septembre 1981. Par arrêt du 9 mai 1983, envoyé aux parties le 22 juin 1983, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a déclaré que la locataire avait fait valoir les droits que lui conférait l'arrêté fédéral. La bailleresse a en outre été inculpée d'infraction à l'art. 31 AMSL.

B.- Le 13 juillet 1983, soit environ trois semaines après avoir reçu l'arrêt de la Cour, la bailleresse a signifié un nouveau congé à sa locataire, pour le 29 février 1984. La locataire a saisi la commission de conciliation en concluant à la nullité du nouveau congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail. Le Tribunal des baux et loyers de Genève a prolongé le bail pour une durée d'une année en application de l'art. 267a CO, par jugement du 3 septembre 1984. Statuant sur appel de la locataire, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé ce jugement et constaté la nullité du congé du 13 juillet 1983, par arrêt du 21 janvier 1985.

C.- La bailleresse a formé un recours de droit public au Tribunal fédéral concluant à l'annulation de cet arrêt. Traitant ce recours comme recours en réforme, le Tribunal fédéral l'a rejeté et a confirmé l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. La recourante relève que le loyer du bail litigieux est de 460 francs par mois, ce qui signifierait qu'elle "n'est pas recevable à former un recours en réforme ... étant donné le taux litigieux". Cette appréciation de la valeur litigieuse est erronée. Bien que la cour cantonale n'ait pas indiqué la valeur litigieuse, on constate

que le loyer est effectivement de 460 francs par mois. Quant à la période à prendre en considération, en cas de contestation portant sur la validité d'un congé, c'est celle pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement (ATF 86 II 58; cf. aussi ATF 109 II 154). En l'espèce, la cour cantonale a admis la nullité du congé signifié le 13 juillet 1983 par la bailleresse, en vertu des art. 20 al. 1 CO et 31 ch. 1 al. 2 AMSL, parce que ce congé apparaissait comme un congé de représailles. La durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de deux ans pendant laquelle l'art. 28 al. 3 AMSL consacre la nullité de la résiliation, dans une situation analogue. La limite de 8'000 francs fixée par l'art. 46 OJ pour la recevabilité du recours en réforme est donc en tout cas atteinte. La voie du recours en réforme étant ouverte, le recours de droit public n'est pas recevable (art. 84 al. 2 OJ). Le mauvais choix d'une voie de recours au Tribunal fédéral ne saurait cependant nuire à la partie si le recours remplit les exigences légales de la voie de droit qu'elle aurait dû choisir (ATF 109 II 402 consid. 1 d). Tel est le cas en l'espèce. L'acte de recours de la défenderesse a été déposé dans le délai de l'art. 54 OJ. Il invoque une violation du droit fédéral, soit des art. 267 CO, 18 et 31 AMSL (art. 43 OJ). Ces griefs sont motivés conformément à l'art. 55 al. 1 lettre c OJ. Enfin le recours conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal, soit implicitement au renvoi de la cause à la cour cantonale. Cette conclusion est suffisante au regard de l'art. 55 al. 1 lettre b OJ, car le Tribunal fédéral, au cas où le point de vue de la défenderesse l'emporterait, devrait certes admettre la validité du congé, mais ne pourrait pas statuer définitivement sur le litige, en raison de la conclusion en prolongation du bail, qui devrait encore être examinée et tranchée par la cour cantonale (cf. ATF 106 II 203 consid. 1). Le recours doit donc être traité comme recours

en réforme.

2. a) La cour cantonale relève qu'un congé donné en application de l'art. 267 CO est nul, en vertu de l'art. 20 al. 1 CO, s'il est illicite, et qu'un acte interdit par la loi pénale est illicite; tel est le cas en l'espèce du congé signifié le 13 juillet 1983, qui est manifestement une réaction à la réception de l'arrêt envoyé aux parties le 22 juin 1983 et a donc été donné à titre de sanction parce que le locataire a fait valoir les droits que lui confèrent les art. 18 ch. 3 et 31 ch. 1 AMSL;

constituant l'acte illicite décrit par l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL, ce congé est nul selon l'art. 20 al. 1 CO. b) Le grief de violation de l'art. 267 CO est dénué de tout fondement. Si la cour cantonale relève que le congé litigieux n'est pas motivé, elle n'en tire aucune conséquence juridique. Elle ne considère en particulier pas que ce défaut de motivation serait une cause de nullité du congé. c) Si la cour cantonale a constaté la nullité du second congé donné par la défenderesse, ce n'est pas en application de l'art. 18 al. 3 AMSL, qui déclare nul le congé signifié à l'occasion d'une majoration de loyer, mais en application des art. 31 ch. 1 AMSL et 20 CO. Il ne saurait donc y avoir de violation de l'art. 18 al. 3 AMSL. d) L'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL prévoit notamment qu'est punissable pénalement celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde les droits que l'arrêté fédéral lui confère. L'hypothèse ainsi visée est celle où le bailleur dénonce le contrat pour sanctionner le comportement du locataire qui use de ses droits conformément à la loi (cf. ATF 106 IV 71; congé dit de représailles). Sur le vu des constations de fait de l'arrêt attaqué, qui lient la juridiction de réforme (art. 63 al. 2 OJ), il ne fait aucun doute que, tout comme le premier congé, le second congé signifié le 13 juillet 1983 par la bailleresse tombe sous le coup de l'art. 31 AMSL. En effet, il a été donné parce que la locataire a fait valoir deux droits que lui confère l'arrêté fédéral, à savoir le droit de se prévaloir de la nullité d'un avis de majoration qui n'a pas été donné sur la formule officielle (art. 18 al. 3 AMSL), et le droit de déposer plainte pour violation de l'art. 31 AMSL. Il s'agit donc bien d'un congé de représailles lié à l'application dudit arrêté. Or un tel congé doit être considéré comme nul en application de l'art. 20 CO. Il constitue en effet un acte juridique illicite, qui est nul au même titre qu'un contrat illicite (cf. BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, p. 131). Peu importe que cette conséquence juridique ne soit pas expressément prévue par la loi, puisqu'elle découle de l'esprit et du but de la norme violée (cf. ATF 102 II 404 consid. 2 b; cf. aussi ATF 107 II 195); or l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL vise à empêcher le congé de représailles afin de permettre une application régulière, réelle et efficace des dispositions de l'arrêté fédéral. C'est donc à juste titre que la cour cantonale a constaté la nullité du congé signifié le 13 juillet 1983 par la bailleresse.