Urteilskopf

113 II 460

81. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 23 novembre 1987 dans la cause S.I. N. S.A. contre V. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietvertrag, Nichtigkeit einer widerrechtlichen Kündigung (Art. 20 Abs. 1 OR, art. 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM).

Die Nichtigkeit einer Kündigung gemäss Art. 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM i.V.m. Art. 20 OR besteht unabhängig vom Nichtigkeitsgrund des Art. 28 Abs. 3 BMM. Nichtanwendbarkeit der in dieser Bestimmung vorausgesetzten Zweijahresfrist.

Regeste (fr):
Contrat de bail, nullité d'un congé illicite (art. 20 al. 1 CO, art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL).

La nullité de la résiliation fondée sur l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL, lié à l'art. 20 CO, est indépendante du cas de nullité de l'art. 28 al. 3 AMSL. Elle n'est pas soumise au délai de deux ans fixé par cette disposition.

Regesto (it):
Contratto di locazione, nullità di una disdetta illecita (art. 20 cpv. 1 CO, art. 31 n. 1 cpv. 2 DAL).

La nullità della disdetta, fondata sull'art. 31 n. 1 cpv. 2 DAL in relazione con l'art. 20 CO, è indipendente dal caso di nullità dell'art. 28 cpv. 3 DAL. Essa non soggiace al termine di due anni fissato da tale disposizione.

Sachverhalt ab Seite 460

BGE 113 II 460 S. 460

A.- La S.I. N. S.A. est propriétaire d'un immeuble sis à Crissier, géré par une société anonyme à Lausanne. Locataire d'un appartement dans cet immeuble, V. a contesté une majoration de loyer signifiée le 5 mai 1982. Après l'échec d'une tentative de conciliation, la bailleresse a ouvert action en justification de la hausse de loyer devant le Président du Tribunal du district de Lausanne. Les parties ont mis un terme à ce procès par une transaction adressée le 28 juillet 1983 au magistrat saisi, qui en a pris acte le lendemain. Le loyer n'a plus été modifié depuis lors. V. était également locataire d'une place de parc. Le 16 août 1985, la bailleresse a résilié le bail de l'appartement pour l'échéance contractuelle du 1er octobre 1986 et celui de la place de parc pour l'échéance du 1er janvier 1986. V. a tenté de trouver un arrangement directement avec D., propriétaire

BGE 113 II 460 S. 461

économique de l'immeuble. Il n'a pas requis de prolongation de bail ni contesté la validité des résiliations dans le délai de 30 jours de l'art. 267 al. 3 CO. Au cours d'un entretien avec le frère de dame V., D. a déclaré

que la société gérante de l'immeuble avait résilié le bail et ne voulait pas garder V. comme locataire parce qu'elle le considérait comme dangereux, pour avoir contesté une augmentation de loyer et consulté l'AVLOCA.

B.- Le 29 juillet 1986, V. a adressé une requête au Tribunal des baux du canton de Vaud, dans laquelle il a conclu à ce que les congés notifiés le 16 août 1985 soient déclarés nuls et de nul effet, et à ce que les baux demeurent en vigueur. Par jugement du 24 octobre 1986, le Tribunal des baux a prononcé que les congés étaient nuls et de nul effet et que les baux restaient en vigueur. Sous réserve d'un point qui n'est plus litigieux, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a confirmé ce jugement par arrêt du 3 février 1987. Elle considère avec les premiers juges que les résiliations sont nulles en vertu de l'art. 20 CO, car elles tombent sous le coup de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL, qui réprime pénalement le congé donné par vengeance ou représailles, situation réalisée ici.

C.- La défenderesse recourt en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que "les congés notifiés le 16 août 1985... sont valables et les baux ainsi résiliés à la date du jugement à intervenir" et, subsidiairement, au renvoi de l'affaire à l'autorité cantonale. Le Tribunal fédéral rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. a) Selon la recourante, la cour cantonale considère à tort que l'art. 31 AMSL peut viser un fait passé, présent ou futur; l'arrêté tend en effet à empêcher des pressions destinées à dissuader le locataire d'exercer ses droits, mais il n'a pas pour but d'instituer une clause générale visant à empêcher les résiliations abusives. La recourante considère qu'après le délai de deux ans de l'art. 28 al. 3 AMSL le preneur ne peut tirer aucun droit de l'arrêté; il ne peut qu'exercer les droits prévus par l'art. 267a CO; cette période ne peut être étendue par le biais des dispositions pénales. Selon la recourante, la résiliation postérieure au délai de deux ans de

l'art. 28 al. 2 AMSL est réputée ne pas constituer un moyen de pression; l'art. 28 AMSL ne réserve pas l'application des art. 31 AMSL et 20 CO; au demeurant, l'art. 20 al. 1 CO vise d'abord les actes juridiques bilatéraux; il est douteux qu'il puisse s'appliquer par analogie à un acte juridique unilatéral formateur, comme le congé. b) 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 (ATF 106 IV 71), soit notamment le congé de représailles lié à l'application de l'arrêté. La disposition s'applique non seulement lorsque le locataire fait valoir présentement des droits, mais également lorsqu'il les a fait valoir (cf. ATF 111 II 387). En dépit des temps présent et futur employés dans son texte, l'art. 31 ch. 1 al. 2 s'applique évidemment aussi au cas où le locataire "a sauvegardé" ses droits. Cela ressort clairement du but de la loi, qui entend réprimer les représailles et la vengeance (HARARI, Aspects du droit pénal de l'AMSL, 4e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1986, p. 6; cf. aussi la jurisprudence genevoise citée par GULLY-HART, Aperçu de la jurisprudence, in SJ 1984, p. 541, n. 10). En l'espèce, les conditions d'application de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL sont manifestement remplies, sur le vu des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral: la bailleresse a résilié le bail parce que le locataire avait contesté une augmentation de loyer et consulté l'AVLOCA, et qu'elle le considérait de ce fait comme "dangereux". Il s'agit typiquement d'un congé sanctionnant le comportement d'un locataire qui avait usé de ses droits conformément à la loi. c) Une

résiliation qui remplit les conditions de l'art. 31 ch. 1 al. 2 CO est nulle en vertu de l'art. 20 CO. Il s'agit en effet d'un acte juridique illicite, qui est nul au même titre qu'un contrat illicite. Peu importe que cette conséquence juridique ne soit pas expressément prévue par la loi, du moment qu'elle découle de l'esprit et du but de la norme violée; et l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL vise précisément à empêcher le congé de représailles afin de permettre une application régulière, réelle et efficace des dispositions de l'arrêté fédéral (ATF 111 II 387 et les références citées). L'application de l'art. 20 CO à des droits

formateurs exercés de façon illicite est admise aussi bien en jurisprudence qu'en doctrine (ATF 107 II 195; VON TUHR/PETER, p. 225; GUGGENHEIM, L'invalidité des actes juridiques, thèse Genève 1970, p. VI; cf. décision zurichoise in ZR 83 (1984) n. 107). d) La sanction de la nullité, pour illicéité, du congé tombant sous le coup de l'art. 31 AMSL n'est nullement incompatible avec la limitation dans le temps de la nullité prévue à l'art. 28 al. 3 AMSL (cf. BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, p. 132). Cette disposition, conférant au locataire une garantie supplémentaire pour qu'il ne craigne pas de s'adresser aux tribunaux, ne saurait s'opposer à la sanction de la nullité, sans limite dans le temps, qui frappe une résiliation tombant sous le coup de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL. Il n'y a pas identité de normes car cette dernière disposition, liée à l'art. 20 CO, introduit une cause de nullité différente de celle de l'art. 28 AMSL (cf. HARARI, op.cit., p. 8 s.). L'art. 28 al. 3 frappe de nullité toute résiliation intervenue dans un délai de deux ans dès la fin du litige, sous certaines réserves, tandis que l'art. 31 ch. 1 al. 2 sanctionne les actes de vengeance du bailleur, sans limite de temps. Il s'agit donc bien de deux normes indépendantes.
La cour cantonale a dès lors admis avec raison le nullité des résiliations en cause, tombant sous le coup de l'art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL.