Urteilskopf

114 II 79

14. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 16 mars 1988 dans la cause dame H. contre S. I. T. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietvertrag; Vergeltungskündigung; Rechtsmissbrauch.

Schutz vor einer als Vergeltungsmassnahme ausgesprochenen Kündigung wird nur jenem Mieter gewährt, der seine Rechte gesetzeskonform ausübt.

Rechtsmissbrauch durch den Mieter: Begriff und Beweislast.

Regeste (fr):
Bail à loyer; congé de représailles; abus de droit.

La protection contre le congé de représailles n'est accordée qu'au locataire qui use de ses droits conformément à la loi.

Abus de droit du preneur: notion et fardeau de la preuve.

Regesto (it):
Contratto di locazione; disdetta data per rappresaglia; abuso di diritto.

La tutela contro la disdetta data per rappresaglia è accordata solo al conduttore che fa uso dei suoi diritti in modo conforme alla legge.

Abuso di diritto da parte del conduttore: nozione e onere della prova.

Sachverhalt ab Seite 80

BGE 114 II 79 S. 80

A.- Par contrat du 29 septembre 1981, la Société immobilière T. a remis à bail à dame H. un appartement dans un immeuble dont elle est propriétaire à Genève. En 1982, la locataire s'est opposée à une première augmentation de loyer qu'elle a cependant admise par la suite, moyennant report de sa date d'entrée en vigueur, selon accord passé avec la bailleresse, le 2 novembre 1982, devant la commission de conciliation. Le procès-verbal établi à cette occasion se réfère expressément aux réserves de hausse figurant sur l'avis de majoration du loyer. Une seconde augmentation de loyer a été notifiée à la locataire, le 19 août 1983. Tout en acceptant cette nouvelle hausse de loyer, dame H. a contesté l'admissibilité de la mention des réserves de hausse sur l'avis de majoration, bien que ces réserves fussent identiques à celles qui avaient été formulées dans le précédent avis. Par jugement du 23 juillet 1984, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a reconnu la validité de la hausse de loyer avec les réserves dont elle était assortie.

B.- Après avoir retiré le congé qu'elle avait donné à sa locataire, le 17 septembre 1984, la bailleresse a de-

rechef résilié le bail pour le 31 décembre 1986 par lettre recommandée du 11 octobre 1985. Par jugement du 20 novembre 1986, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a rejeté la demande de la locataire visant à constater la nullité de la résiliation, tout en accueillant la conclusion subsidiaire tendant à prolonger le bail d'une année, soit jusqu'au 31 décembre 1987, en application de l'art. 267 a CO. Statuant le 2 novembre 1987, sur appel de la demanderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé ce jugement.

C.- Dame H. interjette un recours en réforme contre l'arrêt cantonal. Elle requiert le Tribunal fédéral de constater la nullité du congé litigieux. La défenderesse propose le rejet du recours et la confirmation de l'arrêt attaqué. Le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme l'arrêt de la Chambre d'appel.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. a) 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 (ATF 113 II 462 consid. 3b; 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). Cependant, de jurisprudence constante, la protection contre le congé de représailles n'est accordée qu'au locataire qui use de ses droits conformément à la loi (cf. les trois derniers arrêts cités, ibid.). Au regard de l'art. 2 al. 2 CC, et plus précisément du principe "nemo auditur propriam turpitudinem allegans", elle doit être refusée au locataire qui abuse des droits que lui confère l'arrêté fédéral. L'art. 28 al. 3 AMSL procède, du reste, de considérations analogues. Encore convient-il de bien préciser que le fait, pour le locataire, d'avoir succombé, fût-ce totalement, en procédure n'autorise pas, à lui seul, à conclure à l'abus de droit. En effet, même dans cette hypothèse, le locataire qui ignore l'étendue de ses droits, par exemple parce qu'il ne dispose pas des comptes d'exploitation de l'immeuble dans un litige portant sur le loyer, bénéficie néanmoins de la protection contre le congé (BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, p. 136, à propos de l'art. 28 al. 3 AMSL). Ne peut, en revanche, s'en prévaloir le locataire qui entreprend un procès dont il sait ou doit se rendre compte qu'il est voué à l'échec, en particulier celui qui conteste les prétentions du bailleur dans le seul dessein de bénéficier de la protection contre les congés. C'est au bailleur qu'il appartient d'établir le caractère abusif de la contestation, question qui doit être examinée de cas en cas au vu de l'ensemble des circonstances de la cause en litige. b) En l'espèce, la cour cantonale a certes admis que la dénonciation du bail trouvait son origine, en partie du moins, dans les procédures qui avaient opposé les cocontractants. Il ressort toutefois de ses constatations de fait que la locataire devait se rendre

compte à l'évidence de l'absence de fondement de sa dernière opposition. La demanderesse ne pouvait, en effet, espérer obtenir gain de cause dans un procès où elle ne contestait pas la hausse de loyer, mais uniquement les réserves formulées à cette occasion par le bailleur, réserves qui étaient pourtant identiques à celles qu'elle avait expressément acceptées l'année précédente dans le cadre de la transaction conclue avec la défenderesse. Au demeurant, elle ne pouvait ignorer l'étendue de ses droits, du moment qu'elle avait confié la défense de ses intérêts à une association de locataires. Il apparaît ainsi que la demanderesse n'a pas usé de ses droits conformément à la loi. Par conséquent, elle ne saurait invoquer le bénéfice des art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL et 20 al. 1 CO pour faire admettre la nullité du congé litigieux.