Urteilskopf

115 II 83

15. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 11 janvier 1989 dans la cause S.I. E. contre C. (recours en réforme)
Regeste (de):
Art. 18 Abs. 3 BMM. Nichtigkeit einer Kündigung, die im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung ausgesprochen wird.

Die Anwendung von Art. 18 Abs. 3 BMM setzt voraus, dass die Kündigung in direkter Beziehung zu einer Mietzinserhöhung steht. Das ist der Fall, wenn die Kündigung den Zweck hat, den Mieter vor die Wahl zu stellen, entweder die Mieträume zu verlassen oder einen höheren Mietzins zu zahlen. Ist diese Voraussetzung gegeben, kommt es nicht darauf an, ob der Vermieter die Absicht zu kündigen vor oder nach der Mietzinserhöhung bekundet hat.

Regeste (fr):
Art. 18 al. 3 AMSL. Nullité d'une résiliation du bail signifiée à l'occasion d'une majoration de loyer.

L'application de l'art. 18 al. 3 AMSL suppose que la résiliation se trouve en rapport direct avec une majoration de loyer. Tel est le cas si elle a pour but de placer le locataire devant l'alternative de quitter les locaux ou de payer un loyer majoré. Lorsque cette condition est remplie, peu importe que le bailleur ait manifesté l'intention de résilier après ou avant une majoration de loyer.

Regesto (it):
Art. 18 cpv. 3 DAL. Nullità della disdetta notificata in occasione di un aumento della pigione.

L'applicazione dell'art. 18 cpv. 3 DAL presuppone che la disdetta sia in relazione diretta con un aumento di pigione. Tale è il caso ove essa abbia per scopo di porre il conduttore dinanzi all'alternativa di lasciare la cosa locata o di pagare una pigione aumentata. Se questa condizione è adempiuta, è irrilevante se il locatore abbia manifestato l'intenzione di dare la disdetta dopo o prima di un aumento della pigione.

Sachverhalt ab Seite 83

BGE 115 II 83 S. 83

A.- Selon un contrat de bail du 15 octobre 1981, conclu pour une durée de 5 ans avec échéance au 30 avril 1987, la S.I. E., propriétaire d'un immeuble à Genève, loue à C. des locaux commerciaux. Le capital-actions de la société propriétaire a changé de mains en 1985 et 1986. Par lettre du 5 septembre 1986, la bailleresse a signifié au locataire son congé pour l'échéance du 30 avril 1987.

BGE 115 II 83 S. 84

B.- Le 9 octobre 1986, C. a déposé une requête en prolongation du bail. En cours d'instance il a invoqué la

nullité du congé, en faisant valoir que la résiliation n'avait pour but que d'obtenir du locataire une hausse de loyer substantielle, ce qui entraînerait sa nullité selon l'art. 18 al. 3 AMSL. Par jugement du 15 octobre 1987, le Tribunal des baux et loyers a déclaré nul et de nul effet le congé notifié le 5 septembre 1986. La Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé ce jugement par arrêt du 24 juin 1988.

C.- La défenderesse recourt en réforme au Tribunal fédéral en concluant principalement à ce que la résiliation du bail notifiée le 5 septembre 1986 soit reconnue valable, subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle examine le mérite de ses conclusions subsidiaires, tendant à la prolongation du bail. Le Tribunal fédéral rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Considérant en droit:

2. Aux termes de l'art. 18 al. 3 AMSL, une résiliation signifiée par le bailleur à l'occasion d'une majoration de loyer est nulle (texte allemand: "im Zusammenhang mit"). La Chambre d'appel considère que cette disposition vise également le congé qui précède une majoration. Examinant ensuite les circonstances de l'espèce, elle parvient à la conclusion que la résiliation a été dictée par la volonté de la défenderesse d'imposer postérieurement au demandeur une majoration du loyer.
La défenderesse reproche à l'autorité cantonale une interprétation extensive de l'art. 18 al. 3 AMSL. Elle conteste d'abord avoir voulu placer le demandeur devant le dilemme de devoir accepter une hausse de loyer sous la menace d'un congé et s'en prend aux critères retenus dans l'arrêt attaqué pour parvenir à cette conclusion. Elle soutient ensuite que seul un congé postérieur à une augmentation de loyer devrait être considéré comme une pression interdite par l'art. 18 al. 3 AMSL.

3. Lorsque la Chambre d'appel retient que "la résiliation était ... dictée par la volonté de la bailleresse d'imposer postérieurement au preneur une majoration", elle constate la volonté réelle d'une partie, constatation qui appartient au fait et qui lie en conséquence le Tribunal fédéral dans le cadre d'un recours en réforme (art. 63

al. 2 OJ; ATF 113 II 27, ATF 110 II 292). Dans la mesure où la défenderesse s'en prend aux éléments desquels l'autorité cantonale a déduit cette volonté, elle critique de manière inadmissible l'appréciation des preuves. Son recours est également irrecevable en tant qu'il se borne à se référer au mémoire d'appel (ATF 110 II 78 consid. 1).

4. a) Il reste à déterminer si l'art. 18 al. 3 AMSL est applicable lorsque le bailleur a résilié le contrat pour imposer ultérieurement une augmentation du loyer mais qu'il n'est pas établi qu'il aurait adressé une demande dans ce sens au locataire ou même que des pourparlers auraient eu lieu entre eux en vue d'une continuation du bail à des conditions plus onéreuses. b) Pour admettre en l'espèce la nullité de la résiliation, la Chambre d'appel s'est fondée sur certains auteurs et sur sa jurisprudence non publiée selon laquelle la résiliation tombe sous le coup des art. 18 al. 3 et 31 AMSL lorsque, postérieurement à sa notification, le bailleur prend l'initiative de proposer au locataire une majoration du prix convenu, alors que cette résiliation serait valable si l'initiative est prise par le preneur. Selon RAISSIG/SCHWANDER (Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 3e éd. p. 173 s.), auteurs auxquels se réfère l'arrêt attaqué, il importe peu que la résiliation intervienne avant, en même temps que, ou après la signification de la hausse du loyer. La même opinion est exprimée par GMÜR/PREROST/TRÜMPY (Mietrecht für die Praxis, 3e éd. p. 99). Ces deux ouvrages se réfèrent notamment à un arrêt de l'Obergericht de

Zurich (ZR 1978 n. 119) selon lequel le critère déterminant est de savoir si la hausse de loyer a une importance telle que son refus aurait suffi à provoquer une résiliation du bail. Le Tribunal d'appel de Bâle-Ville a repris ce considérant (BJM 1981 p. 200). La défenderesse conteste cette interprétation de l'art. 18 al. 3 AMSL en faisant valoir que, raisonnablement, seul un congé postérieur à une majoration de loyer devrait pouvoir être considéré comme une pression interdite, "faute de quoi il faudrait, chaque fois qu'un propriétaire notifie un congé à un locataire, soupçonner qu'il procède à un acte simulé, et qu'en réalité, il voudrait peut-être autre chose". Elle se réfère à une jurisprudence non publiée du Tribunal fédéral citée par EGLI (Aperçu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en application de l'AMSL, in RJB 1988 p. 63). Cette jurisprudence est également évoquée par BARBEY (Pratique récente en matière d'AMSL, 5e Séminaire sur le bail à loyer,

Neuchâtel 1988, p. 22 ch. 5) et BASTIAN (Pratique récente en matière d'AMSL, 3e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1984, p. 11). c) Le Tribunal fédéral a jugé dans un arrêt non publié D. contre P. du 10 juin 1980 que la sanction de la nullité prévue par l'art. 18 al. 3 AMSL ne s'appliquait qu'à une résiliation se trouvant en rapport direct avec une majoration de loyer. Il s'est fondé sur le contexte, la ratio legis et la genèse de cette disposition: l'art. 18 al. 3 fait suite à deux règles fixant la façon dont doit procéder le bailleur qui a l'intention de majorer le loyer contractuel et la forme que doit revêtir la notification au locataire de cette majoration; le but de l'arrêté - protéger les locataires contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives des bailleurs, art. 1er AMSL - et le fait qu'il s'agit d'une loi spéciale inclinent à une interprétation plutôt restrictive; le Message du Conseil fédéral (FF 1972 I 1234) relevait expressément, sans avoir été contredit lors des débats parlementaires, que l'art. 18 al. 3, qui évite que le locataire ne doive négocier sous une menace de résiliation, est sans effet sur la résiliation qui vise non pas à obtenir une majoration de loyer, mais à éteindre le bail. Il n'y a pas de raison de revenir sur cette jurisprudence. La résiliation n'est en rapport direct avec une majoration de loyer que si elle a pour but de placer le locataire devant l'alternative de quitter les locaux ou de payer un loyer majoré. L'art. 18 al. 3 vise à éviter que le locataire ne se trouve en fait dans une situation de contrainte. Il tend ainsi à empêcher un certain résultat (interdiction de but, Zweckverbot), de sorte que tous les moyens qui cherchent à parvenir à ce résultat éludent la loi et sont partant illicites (DESCHENAUX, Le titre préliminaire du Code civil, in Traité de droit civil suisse, II, 1, p. 148; MERZ, n. 90 ad art. 2 CC). Peu importe dès lors, ainsi que l'a jugé avec raison la cour cantonale, que le bailleur ait manifesté l'intention de résilier après ou avant une majoration de loyer, du moment que ses démarches ont pour effet de placer le locataire dans une situation de contrainte en ce qui concerne l'acceptation de cette majoration. d) En l'espèce, il ressort des constatations souveraines de l'arrêt attaqué (cf. consid. 3 ci-dessus) que la défenderesse n'a résilié le bail que dans l'intention d'en proposer par la suite la reconduction au locataire moyennant un loyer majoré. Cette intention se serait concrétisée si une procédure n'avait pas été introduite entre-temps par le preneur, tendant à faire déclarer nulle la résiliation et prolonger le bail. Cette façon de procéder, visant à parvenir au

résultat prohibé par l'art. 18 al. 3 AMSL, constitue une fraude à la loi qui doit être sanctionnée de la même manière qu'une violation de cette disposition, sans qu'il soit nécessaire de recourir à la notion d'abus de droit (DESCHENAUX, op.cit., p. 149; MERZ, n. 93 ad art. 2 CC). La cour cantonale a donc admis avec raison la nullité du congé litigieux.