Urteilskopf

120 II 31

8. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 20 janvier 1994 dans la cause dame G. contre X. (recours en réforme)
Regeste (de):
Art. 271 Abs. 1 und Art. 257d OR; Anfechtung einer Kündigung, die in Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben ausgesprochen worden ist.

Eine Kündigung, die missbräuchlich ist oder Treu und Glauben widerspricht, ist anfechtbar, auch wenn sie auf Zahlungsrückstand des Mieters beruht. Gegen Treu und Glauben verstösst der Eigentümer, der seinem Mieter die Kündigung wegen Nichtbezahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten androht, bevor er die Gewissheit erlangt hat, dass dieser den geforderten Betrag schuldet (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 271 al. 1 et art. 257d CO; annulation du congé prononcé en violation des règles de la bonne foi.

Une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire. Se comporte de manière contraire à la bonne foi le propriétaire qui menace son locataire de résiliation, pour non-paiement d'un terme ou de frais accessoires échus, avant d'avoir acquis la certitude que celui-ci doit le montant réclamé (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 271 cpv. 1 e art. 257d CO; annullamento di una disdetta pronunciata in violazione del principio della buona fede.

Una disdetta abusiva e contraria alla buona fede è annullabile, anche se è fondata sulla mora del conduttore. Agisce in mala fede il proprietario che minaccia il conduttore di disdetta per mancato pagamento della locazione e delle spese accessorie, prima di esser certo che l'importo richiesto sia effettivamente dovuto (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 31

A.- La société X. est propriétaire d'un appartement de quatre pièces à Porrentruy, loué par dame G. Par pli recommandé du 18 février 1993, la société de gérance P. SA, mandatée par X., a exigé de la locataire le paiement de 1'375 fr., savoir 150 fr. et 286 fr. à titre de différences de loyer pour les années 1991 et 1992, ainsi que 939 fr. pour le loyer de décembre 1992. Elle lui a imparti un délai de 30 jours pour régler sa dette ou pour formuler d'éventuelles remarques, tout en la menaçant de résilier le bail en cas de non-paiement. Le 25 février 1993, dame G. a refusé de payer les 286 fr. réclamés. Quant au montant du loyer de décembre 1992 (936 fr.), elle l'avait réglé avant l'envoi de la lettre du 18 février 1993. Par formule officielle datée du 5 avril 1993, X. a résilié le contrat de bail pour le 31 mai 1993. Avant cette échéance, la locataire a payé le montant de 286 fr. par deux versements intervenus le 30 avril et le 4 mai 1993.

B.- Sur demande de la locataire, le Tribunal des baux à loyer et à ferme du district de Porrentruy a, par jugement du 6 juillet 1993, annulé le congé signifié, au motif que celui-ci contrevenait aux règles de la bonne foi. Statuant sur recours de X., la Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Jura a constaté, par jugement du 25 août 1993, la validité du congé notifié.

C.- Le Tribunal fédéral a admis, dans la mesure où il était recevable, le recours en réforme interjeté par dame G. et il a annulé le congé litigieux.

Erwägungen

Extrait des considérants:

4. La recourante fait encore grief à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 271 al. 1 CO. a) Cette disposition prescrit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Elle trouve sa source dans l'art. 34septies Cst. féd. qui attribue à la Confédération le droit de légiférer en matière d'annulabilité des congés abusifs, notamment. Le législateur se réfère, à l'art. 271 al. 1 CO, à la notion de bonne foi et non à celle d'abus de droit. Pour BARBEY, cette "différence de vocabulaire ne trahit cependant aucune intention particulière de la part du législateur. Les discussions au sein de la seconde Commission d'experts - qui se trouve à l'origine du système en définitive retenu - témoignent au contraire de ce que, dans l'esprit de ces spécialistes, les deux expressions devaient viser le même phénomène (...). La portée d'une distinction éventuelle entre l'abus de droit et l'acte contraire à la bonne foi n'a pas plus été approfondie dans la suite des travaux préparatoires (...)." (Commentaire du droit du bail, Chapitre III: Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 11 ad art. 271-271a CO; cf., également, COMMENTAIRE DE L'USPI, n. 6 ad art. 272 CO). Le droit actuel écarte le principe de la nullité absolue des congés abusifs, mais il admet qu'ils soient annulables, principalement lorsqu'ils sont chicaniers (COMMENTAIRE DE L'USPI, n. 26 s. ad art. 34septies Cst. féd. et n. 2 ad art. 271 CO; LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, 2ème éd., Lausanne 1992, p. 323). Il n'est pas nécessaire que l'attitude de l'auteur de la résiliation puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT/MICHELI, loc.cit.; ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, Zurich

1990, p. 189), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne "repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte" (LACHAT/MICHELI, loc.cit.). L'art. 271 al. 1 CO s'applique même lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. En pareille hypothèse, le droit du propriétaire bailleur de résilier le contrat de bail pour défaut de paiement du loyer s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive; le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi (COMMENTAIRE DE L'USPI, n. 10 ad art. 271 CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 151 et p. 331 s.). b) Il s'agit d'examiner si de telles circonstances existent en l'espèce. Contrairement à l'opinion du tribunal de première instance cantonale, il est vrai que, comme la Cour civile cantonale l'a estimé, le montant réclamé de

286 fr. ne peut être qualifié d'insignifiant - comme le seraient, par exemple, des intérêts dus sur un terme arriéré. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que, dans sa lettre du 18 février 1993, la demanderesse a réclamé le versement de 1'375 fr.; selon les constatations souveraines de la cour cantonale, la demanderesse avait déjà réglé 936 fr. - sur ce montant - avant le 18 février 1993; la défenderesse a ainsi menacé la demanderesse d'une résiliation de bail pour le non-paiement d'un montant supérieur à 1'000 fr.; pourtant, restaient dus uniquement 436 fr., puisque la bailleresse avait exigé par erreur le paiement du loyer de décembre 1993 déjà versé. Or, le propriétaire qui, par suite d'une erreur, réclame à son locataire le versement de plus de mille francs - alors que seuls 436 fr. sont dus - en le menaçant de résilier le contrat de bail en cas de non-paiement, contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions, suite à une contestation du locataire relative au montant réclamé. En l'occurrence, si elle avait agi correctement, la propriétaire aurait renoncé à la menace de résiliation du 18 février 1993 et elle aurait notifié une nouvelle lettre de mise en demeure faisant clairement état du montant de la dette resté impayé. Cette manière de procéder s'imposait en l'espèce. Dans son pli du 18 février 1993 la société de gérance a, en effet, expressément requis la demanderesse

de contrôler l'exactitude du montant réclamé et de lui faire part de ses remarques éventuelles. La menace de résiliation n'était dès lors que conditionnelle; or, le propriétaire qui éprouve un doute sur le montant de sa créance et invite son locataire à vérifier le montant réclamé, se comporte d'une manière contraire aux règles de la bonne foi s'il le menace de résiliation avant d'avoir acquis la certitude que celui-ci doit bien ledit montant. En conséquence, le recours doit être admis dans la mesure où il est recevable et le jugement entrepris doit être annulé. En vertu des circonstances particulières de l'espèce, il y a lieu d'annuler le congé litigieux en application des dispositions de l'art. 271 al. 1 CO.