Urteilskopf

121 III 156

34. Arrêt de la Ière Cour civile du 2 mai 1995 dans la cause A. contre dame T. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietvertrag; Nichtigkeit, Unwirksamkeit und Anfechtbarkeit von Kündigungen.

Nur gültige Kündigungen unterstehen den besonderen Bestimmungen über den Kündigungsschutz (Art. 271 ff. OR). Unwirksame Kündigungen, wie zum Beispiel nichtige Kündigungen, müssen deshalb nicht innerhalb der dreissigtägigen Frist von Art. 273 Abs. 1 OR angefochten werden (Änderung der mit BGE 119 II 147 E. 4 begründeten Rechtsprechung). Vorbehalten bleibt die Korrektur wegen Rechtsmissbrauchs. Folgen des Nichteinhaltens der Frist im vorliegenden Falle.

Regeste (fr):
Bail à loyer; nullité, inefficacité et annulabilité des congés.

Seuls les congés valables sont soumis aux dispositions spécifiques sur la protection contre les congés (art. 271 ss CO). Par conséquent, les congés inefficaces, à l'instar des congés frappés de nullité, ne doivent pas être attaqués dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO (modification de la jurisprudence de l'ATF 119 II 147 consid. 4). Demeure réservé le correctif de l'abus de droit. Sanction du non-respect du délai en question.

Regesto (it):
Contratto di locazione; nullità, inefficacia e annullabilità delle disdette.

Solo le disdette valide sono sottoposte alle disposizioni specifiche sulla protezione dalle disdette (art. 271 segg. CO). Di conseguenza, le disdette inefficaci, così come le disdette colpite da nullità, non devono essere impugnate nel termine di 30 giorni di cui all'art. 273 cpv. 1 CO (cambiamento della giurisprudenza sancita in DTF 119 II 147 consid. 4). Resta riservato il correttivo dell'abuso di diritto. Conseguenze del mancato rispetto del termine in questione.

Sachverhalt ab Seite 157

A.- Par contrat du 29 juillet 1992, dame T. a remis à bail à A. un appartement de quatre pièces sis dans un immeuble de Plan-les-Ouates. Le loyer a été fixé à 2'500 fr. par mois, charges comprises. Conclu pour une durée d'une année, soit du 16 juillet 1992 au 15 juillet 1993, le bail se renouvelait d'année en année, sauf dénonciation donnée trois mois avant son échéance. Le 7 décembre 1992, A. a résilié le contrat avec effet immédiat, en invoquant principalement un défaut d'isolation phonique de l'immeuble et le comportement d'un voisin habitant l'appartement du dessus. La bailleresse a contesté le bien-fondé de cette résiliation par lettre du 11 décembre 1992. Le même jour, elle a mis en demeure ledit voisin de cesser de perturber le locataire de l'appartement du dessous, avec commination de résiliation immédiate de son bail pour justes motifs. A. a quitté l'appartement le 4 janvier 1993 et, depuis lors, n'a plus payé son loyer.

B.- Le 17 mai 1993, dame T. a assigné A. en paiement de la somme de 16'250 fr. représentant les loyers

pour la période allant du mois de janvier 1993 jusqu'au 15 juillet de la même année, date de l'expiration du bail. Après échec de la conciliation devant la Commission de conciliation compétente, la cause a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève qui a rejeté la demande en paiement, par jugement du 4 janvier 1994, au motif que les droits de la bailleresse étaient périmés en vertu de l'art. 273 al. 1 CO. Statuant le 17 octobre 1994, sur appel de la demanderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a annulé le jugement de première instance et condamné le défendeur à payer à la demanderesse le montant de 16'250 fr., plus intérêts. Contrairement au Tribunal des baux et loyers, elle a jugé que l'art. 273 CO n'était pas applicable en l'espèce. Aussi le locataire, qui avait résilié indûment le bail de manière anticipée, n'était-il pas libéré de ses obligations envers la bailleresse, conformément à l'art. 264 CO.

C.- Le défendeur interjette un recours en réforme. Il y invite le Tribunal fédéral à déclarer irrecevable la demande en paiement et, partant, à débouter la demanderesse de toutes ses conclusions. A titre subsidiaire, le défendeur conclut au renvoi de la cause à la Chambre d'appel afin qu'elle complète ses constatations de fait en ce qui concerne les défauts de la chose louée. Le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Aux termes de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. La cour cantonale a-t-elle violé ou non le droit fédéral en excluant le congé litigieux du champ d'application de cette disposition? Pour répondre à cette question, il faut examiner de manière approfondie si l'introduction de l'annulabilité du congé, aux art. 271 et 271a CO, et la fixation d'un délai de 30 jours pour la faire valoir, à l'art. 273 al. 1 CO, signifient que tous les vices affectant la validité d'un congé - hormis les cas de nullité absolue, en particulier ceux visés par l'art. 266o CO - doivent être impérativement soumis dans les 30 jours à l'autorité de conciliation, sous peine de forclusion. a) La doctrine est divisée. D'aucuns sont d'avis que l'obligation de la partie recevant un congé d'ouvrir action dans les 30 jours concerne exclusivement la faculté de se plaindre du caractère abusif de la dénonciation au regard des art. 271 et 271a CO; selon cette conception, l'art. 273 al. 1 CO n'affecte en rien le droit de se prévaloir non seulement de la nullité du congé pour vice de forme, mais encore du fait que les conditions prévues par la loi pour donner valablement un congé ne sont pas remplies (BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, p. 203, n. 298). L'écoulement du délai de 30 jours n'a donc pas d'effet guérisseur sur les congés non valables formellement ou matériellement; il fait perdre uniquement l'exception de violation de la bonne foi, au sens des art. 271 et 271a CO (EIHOLZER, Anfechtung von ausserordentlichen Kündigungen im Mietrecht, in: RSJ 88/1992, p. 325 ss, 326). D'autres auteurs ne partagent pas cet avis. Pour eux, à l'exception des cas de nullité, tous les congés affectés d'un vice, quel qu'il soit, doivent être attaqués dans le délai de 30 jours de l'art. 273 CO, sous peine de péremption, y compris les congés extraordinaires mentionnés à l'art. 274g

CO. Ainsi, selon CORBOZ (La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, in: Cahiers du bail 94, p. 33 ss, 44), l'annulabilité est la règle. Il ne peut y avoir nullité, hormis les cas expressément prévus par la loi,

qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système de l'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Cet auteur met cependant à part le congé qui ne respecte pas le délai ou le terme; se fondant sur l'art. 266a al. 2 CO, qui prévoit le report des effets d'un tel congé au prochain terme pertinent, il estime qu'il serait contraire à la ratio legis d'exiger une contestation de ce type de congé suivant la procédure instituée par l'art. 273 al. 1 CO, dès lors que le congé lui-même n'est pas en cause, mais seulement la date de ses effets (op.cit., p. 55). En définitive, et bien qu'il mette en doute la solidité du point de vue selon lequel d'autres congés que ceux qui contreviennent à la bonne foi sont soumis au délai de l'art. 273 al. 1 CO, Corboz pense que, dans tous les cas où le destinataire du congé pourrait agir en temps utile, il faut l'exiger de lui, la construction de l'annulabilité, dans l'esprit du nouveau droit, devant avoir la préférence (op.cit., p. 57). Telle paraît être également l'opinion d'ENGEL (Contrats de droit suisse, p. 189/190, ch. 4), de TERCIER (Les contrats spéciaux, p. 254, n. 2069/2070 et p. 258, n. 2096), de LACHAT/MICHELI (Le nouveau droit du bail, 2e éd., p. 322 et 332) et de LACHAT/STOLL (Das neue Mietrecht für die Praxis, 3e éd., p. 340), sans que l'on puisse toutefois se faire une idée exacte de l'avis de ces différents auteurs sur la question controversée, qu'ils ne traitent pas expressément. En revanche, l'auteur d'une thèse récente est encore plus catégorique que Corboz, puisqu'il soutient que, sauf dans les cas où le congé est radicalement nul, celui qui reçoit un congé et n'agit pas dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 273 CO perd le droit d'invoquer non seulement les vices tombant sous le coup des art. 271 et 271a CO, mais tous les vices dont pourrait être entaché le congé (CALAMO, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, thèse Saint-Gall 1993, p. 288 à 292). D'autres auteurs enfin partagent cette opinion en tant qu'elle s'applique aux congés extraordinaires mentionnés à l'art. 274g CO ou à certains d'entre eux (cf. ROBERTI, Institut und Verfahren der Schlichtungsbehörde in Mietsachen, thèse Zurich 1993, p. 90, n. 113; Commentaire de l'USPI, n. 17 ad art. 273 CO). b) Le Tribunal fédéral n'a pas encore examiné la question dans sa globalité et de façon approfondie. Dans l' ATF 117 II 554 où a été posé, conformément à l'art. 274g CO, le principe voulant que le juge de l'expulsion soit compétent pour statuer sur l'opposition au congé même si l'autorité de

conciliation en a déjà été saisie, il n'a pas exclu qu'une objection touchant la validité du congé puisse être soulevée directement devant le juge de l'expulsion (consid. 2c, p. 558; cf. CORBOZ, op.cit., p. 56, note 111). Cependant, dans l' ATF 119 II 147 consid. 4a et b, auquel se réfèrent les partisans de l'application générale du délai de l'art. 273 CO, il a affirmé, à propos d'une résiliation extraordinaire du contrat pour défaut de paiement du loyer qui avait été signifiée au locataire avant l'expiration du délai de paiement prévu par l'art. 257d al. 1 CO, que les congés sont en principe annulables sous l'empire du nouveau droit et que le locataire aurait donc dû agir dans les 30 jours s'il ne voulait pas que le congé devînt efficace. Dans un arrêt ultérieur, qui avait trait à une affaire où un locataire se voyait reprocher d'avoir résilié prématurément le bail en violation des conditions du contrat - reproche que la cour cantonale avait refusé d'examiner parce que le bailleur n'avait pas contesté la validité du congé anticipé dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO -, le Tribunal fédéral n'a pas eu à examiner la question de principe ainsi posée, mais il a néanmoins relevé, en passant, que cette question était peut-être délicate et sa réponse moins évidente que ne l'avait admis la cour cantonale (arrêt non publié du 22 août 1994, dans la cause 4C.121/1994, consid. 3). Cela étant, il convient de trancher clairement la question controversée et de mettre un peu d'ordre dans l'application aux différentes sortes de congé des règles sur la protection contre les congés abusifs, qui ont été posées au chapitre III du Titre huitième du Code des obligations. Il faut, notamment, dissiper la confusion qu'a pu engendrer la façon dont a été jugé le cas particulier du congé extraordinaire pour retard dans le paiement du loyer, traité à l' ATF 119 II 147. c) aa) Pour clarifier la situation, il sied de partir du principe cohérent selon lequel seuls les congés valables sont soumis aux dispositions spécifiques sur la protection contre les congés et sur l'annulation de ceux-ci. Les résiliations visées par ces dispositions sont celles qui, abstraction faite des actes contraires à la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO, respectent en tous points les conditions légales et contractuelles applicables aux parties. En effet, seuls peuvent être annulés, en bonne logique, des actes qui, sans l'existence du facteur d'annulabilité prévu par la loi, seraient

efficaces et valables. Il est donc inexact d'affirmer que tous les congés que la loi ne frappe pas de nullité sont annulables et doivent, en conséquence, être attaqués dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO. A côté des congés radicalement

nuls ou désignés comme tels, il en existe d'autres qui, sans être annulables, sont inefficaces et dénués d'effet (unwirksam, wirkungslos) parce qu'ils ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné leur exercice. A titre d'exemples de cette catégorie de congés, on peut citer le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal (cf. l'art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante, etc. Dans de tels cas, celui qui reçoit un congé inefficace et sans effet, ou qui est mis en face d'une résiliation abrupte injustifiée, n'est nullement tenu d'agir dans les 30 jours devant l'autorité de conciliation, et son inaction dans ce délai ne saurait rendre le congé efficace. Le non-respect du délai n'a pour effet que de priver celui qui a reçu le congé du droit de faire valoir que la résiliation serait encore contraire à la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO, ce qui pourrait revêtir une certaine importance dans l'hypothèse où l'inefficacité du congé ne serait en définitive pas reconnue. Le principe voulant que tous les congés autres que ceux pour lesquels la loi prévoit la nullité doivent être attaqués dans le délai de l'art. 273 CO est non seulement contraire à l'esprit et au but de la loi, mais se heurte, de surcroît, au plan et au texte de celle-ci. En effet, comme le relève pertinemment CORBOZ (op.cit., p. 57), l'art. 273 CO figure au chapitre III en regard du titre marginal "C. Procédure: autorité et délais"; il semble ainsi se référer aux deux hypothèses qui viennent d'être traitées sous lettres A et B au sein du chapitre III; il est donc douteux que l'art. 273 CO soit applicable en dehors des hypothèses du chapitre III, c'est-à-dire l'annulation du congé qui contrevient aux règles de la bonne foi et la prolongation du bail. Le non-respect d'une autre disposition légale ou contractuelle n'est pas visé par le chapitre III. On peut ajouter que HIGI, bien qu'il n'ait pas encore traité des art. 271 ss CO dans son commentaire, fait clairement la distinction entre les congés annulables et les congés inefficaces, lorsqu'il traite des cas de congés extraordinaires, et tient pour inexacte ("unzutreffend") la jurisprudence de l' ATF 119 II 147 (Commentaire zurichois, n. 47 et 57 ad art. 257d CO et n. 84 ad art. 257f CO).
bb) L'exigence du respect du délai de l'art. 273 CO à l'endroit des congés inefficaces, telle qu'elle a été posée dans l' ATF 119 II 147, doit donc être abandonnée comme infondée. Dès lors, celui qui reçoit un congé

inefficace ou prétendu tel peut attendre que son cocontractant agisse en exécution de ce qu'il croit être son droit ou agir lui-même en exécution du contrat sans observer le délai de 30 jours prévu par la disposition précitée. Il faut, bien évidemment, réserver l'abus de droit que commettrait celui qui garderait le silence face à un congé qu'il estimerait inefficace et dénué d'effet, amenant ainsi son cocontractant à inférer de son silence ou de son inaction qu'il admet la validité du congé (cf. l'arrêt non publié du 7 avril 1994, dans la cause 4C.465/1993, consid. 3c). cc) Dans la présente espèce, la Chambre d'appel n'a, dès lors, nullement violé le droit fédéral en considérant que l'art. 273 al. 1 CO n'était pas applicable et que, par voie de conséquence, la bailleresse n'était pas déchue de ses droits à l'égard du défendeur pour n'avoir pas saisi dans les 30 jours l'autorité de conciliation en vue de contester le congé immédiat que son locataire lui avait donné en invoquant de prétendus défauts affectant la chose louée. Elle a, au contraire, appliqué correctement ce droit en entrant en matière sur l'action en exécution du contrat de bail intentée par la demanderesse, l'inaction de celle-ci dans le délai de l'art. 273 CO

n'emportant que la déchéance du droit de soutenir que le congé, à le supposer valable, contrevient de toute façon aux règles de la bonne foi, au sens des art. 271 et 271a CO. Enfin, l'hypothèse d'un abus de droit imputable à la bailleresse peut être écartée d'emblée en l'espèce, attendu que la demanderesse a informé immédiatement le défendeur qu'elle contestait le bien-fondé du congé litigieux.

2. Il n'y a aucune raison de donner suite à la requête du défendeur tendant au renvoi de la cause à la cour cantonale. En effet, contrairement à ce que prétend l'intéressé, la cause a été suffisamment instruite et peut faire l'objet d'un jugement. Les constatations de la Chambre d'appel ne révèlent aucun élément permettant d'admettre que le locataire se serait conformé aux exigences des art. 259b ss CO, de manière à pouvoir résilier le contrat de bail avec effet immédiat. Il apparaît, bien plutôt, que le défendeur n'a pas réussi à démontrer que le congé donné par lui était justifié, soit efficace et valable. Dans ces conditions, la Chambre d'appel a refusé à bon droit de libérer le défendeur du paiement du loyer avant l'échéance du bail.