Urteilskopf

80 I 312

50. Arrêt du 20 octobre 1954 dans la cause Keller contre Reber.
Regeste (de):
Massnahmen gegen die Wohnungsnot. Willkür und rechtsungleiche Behandlung.

Ein Entscheid, der die Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen im Falle der vom Vermieter wegen Todes des Mieters ausgesprochenen Kündigung (Art. 270 OR) ablehnt, verstösst gegen Art. 4 BV.

Regeste (fr):
Mesures relatives à la protection des locataires. Arbitraire et inégalité de traitement.

Viole l'art. 4 Cst. une décision cantonale refusant d'appliquer les règles sur la protection des locataires au congé signifié par le bailleur en cas de décès du preneur.

Regesto (it):
Misure concernenti la protezione degli inquilini. Arbitrio e disparità di trattamento.

Viola l'art. 4 CF una decisione cantonale che rifiuti d'applicare le norme sulla protezione degli inquilini alla disdetta notificata dal locatore in caso di decesso del conduttore.

Sachverhalt ab Seite 312

BGE 80 I 312 S. 312

A.- Le 4 juin 1935, Samuel Reber a remis à bail à Adolphe Keller un logement de trois pièces, sis à Neuchâtel, Escaliers de l'Immobilière no 5. Adolphe Keller est décédé à la fin de 1953 en laissant son épouse et un fils mineur. Par lettre du 22 février 1954, Samuel Reber a fait savoir à dame Keller qu'il résiliait le bail pour le 24 juin 1954. Il a donné comme motif la mort du preneur. Le 3 mars 1954, dame Keller s'est adressée au bureau du logement de Neuchâtel, en déclarant faire opposition à ce congé. Invité à se déterminer, Samuel Reber a écrit au bureau du logement le 12 mars 1954, en lui disant que la résiliation était justifiée par "la conduite du preneur et de sa famille", qui donnait "lieu à des plaintes fondées". Toutefois, lors d'une audience d'instruction du 8 avril 1954, il s'est derechef fondé sur la mort du preneur.
Le 27 avril 1954, le Conseil communal de la ville de Neuchâtel s'est déclaré compétent pour autant qu'il s'agisse d'un congé ordinaire (art. 267 CO), a renvoyé les parties devant les tribunaux civils pour faire trancher la question de la nature du congé signifié par Samuel Reber et a suspendu la procédure jusqu'à droit connu sur ce point.

BGE 80 I 312 S. 313

Le Conseil communal a estimé devoir être fixé avant toutes choses sur la nature du congé. En effet, dit-il,

les dispositions exceptionnelles de l'ordonnance du Conseil fédéral du 30 décembre 1953 concernant le contrôle des loyers et la limitation du droit de résiliation (ci-après OCL) ne sont applicables qu'au congé ordinaire des art. 259 al. 2 et 267 CO et non à la résiliation intervenue en raison de la mort du preneur. Samuel Reber a déféré la cause à la Commission cantonale de recours pour les mesures contre la pénurie de logements. Par prononcé du 2 juin 1954, la commission a annulé la décision du Conseil communal. Elle a déclaré l'opposition de dame Keller irrecevable dans la mesure où le congé était fondé sur la mort du preneur, l'OCL étant inapplicable en pareil cas. Elle l'a déclarée sans objet en tant que le congé avait été motivé à un moment donné par le comportement du preneur et de sa famille. En effet, comme il en avait le droit, le bailleur avait renoncé en définitive à ce grief pour ne plus se prévaloir que du décès du locataire. Du moment que seul ce dernier moyen demeurait, il était inutile de suspendre la procédure pour faire trancher par les tribunaux ordinaires la question de la nature du congé.

B.- Dame Keller interjette un recours de droit public pour violation de l'art. 4 Cst. contre la décision de la commission cantonale. A son avis, il est arbitraire de dire que la législation spéciale en matière de pénurie de logements n'est pas applicable lorsque le bail a été résilié en raison de la mort du preneur. La décision attaquée doit donc être annulée et la cause renvoyée à la commission pour qu'elle statue sur le fond. L'autorité cantonale déclare n'avoir aucune observation à présenter. Samuel Reber conclut au rejet du recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. En sa qualité de juridiction constitutionnelle, le Tribunal fédéral n'a en principe d'autre pouvoir que celui

d'annuler les décisions cantonales contraires à la constitution. Dans la mesure où les conclusions de la recourante excèdent ce pouvoir, elles sont irrecevables (RO 77 I 2, 217/218).

2. Selon la décision attaquée, qui n'est pas critiquée sur ce point, l'intimé ne fait plus valoir aujourd'hui qu'un seul motif de résiliation, la mort du preneur (art. 270 CO). Il n'est pas contesté d'autre part que le congé signifié le 22 février 1954 est régulier du point de vue du droit civil. Dès lors, il s'agit uniquement de rechercher s'il est compatible avec l'art. 4 Cst. de déclarer irrecevable une requête en annulation d'une résiliation fondée sur l'art. 270 CO en affirmant, comme l'a fait la juridiction cantonale, que la résiliation du bail en cas de décès du locataire n'est pas soumise aux règles spéciales des art. 30 ss. OCL. L'intimé soutient que cette question doit être résolue affirmativement. A l'appui de sa thèse, il cite l'opinion émise par COMMENT sous le régime de l'APL (Le bail et la législation exceptionnelle en matière de protection des locataires vus sous l'angle de la jurisprudence fédérale, ZBJV, 84, p. 156/157), opinion valable aujourd'hui encore puisque, sous réserve de quelques modifications rédactionnelles, les art. 30 ss. OCL ont simplement repris les art. 4 ss. APL. COMMENT doute que l'APL, qui est applicable au congé ordinaire, le soit aussi à l'hypothèse spéciale envisagée par l'art. 270 CO. En effet, dit-il, "la base légale ... paraît faire défaut. Ce cas aurait dû être expressément prévu comme celui de l'art. 259 2e al. CO". Toutefois cette opinion ne pourrait être retenue que si le terme de congé figurant aux art. 4 APL et 30 OCL avait un sens limité et visait uniquement le congé ordinaire valable moyennant la simple observation d'un délai légal ou contractuel (art. 267 et 290 CO) par opposition à la résiliation extraordinaire dépendant de circonstances de fait particulières. Or le Tribunal fédéral a jugé que les règles sur la protection des locataires ne font pas cette distinction (arrêt non publié du 3 juin 1946 dans la cause

Genossenschaft Cinéma). Celle-ci ne reposerait d'ailleurs sur aucune différence de nature entre le congé ordinaire et la résiliation de l'art. 270 CO. En effet, les héritiers du locataire décédé lui succèdent dans tous ses droits et obligations. En conséquence, l'épouse, en sa qualité d'héritière, devient locataire, exactement au même titre que le défunt et sous la seule réserve des droits conférés au bailleur par l'art. 270 CO. Ainsi donc, quand celui-ci dénonce la convention, il lui signifie un véritable congé. De plus, une distinction de ce genre ne se concilierait pas avec le but que poursuit la législation spéciale en matière de protection des locataires. Lorsque le preneur décède, sa veuve et ses enfants ont souvent un plus grand besoin encore de la protection de la loi et l'on ne voit pas de motif sérieux de les en priver. Du moment que ni l'APL ni l'OCL ne distinguent le congé ordinaire de la résiliation extraordinaire, il n'était nullement nécessaire de déclarer expressément les règles sur la protection des locataires applicables au cas de l'art. 270 CO. Cette conséquence découle sans autre difficulté des art. 4 APL et 30 OCL, de leur sens et de leur but. Pour qu'il en soit autrement, il faudrait une disposition spéciale privant les héritiers du preneur du droit de se prévaloir des mesures en faveur des locataires. Il est vrai que l'OCL, comme l'APL, contient une disposition prévoyant expressément son application au cas de l'art. 259 al. 2 CO. Mais peu importe, car, dans l'hypothèse envisagée par cette disposition, la situation juridique est toute différente de celle de l'art. 270 CO. En effet, le tiers acquéreur de l'immeuble loué ne devient pas partie au contrat du simple fait de son acquisition. Il est uniquement tenu - en vertu de la loi et non en vertu du contrat - de souffrir la présence du preneur dans les locaux jusqu'au plus prochain terme légal ou contractuel. Aussi bien le CO, l'APL et l'OCL ne le désignent-ils pas comme bailleur mais comme "tiers acquéreur" ou comme "acquéreur". Il ne devient partie au contrat de bail que dans la mesure où

il ne fait pas usage de son droit de le dénoncer. Il possède donc un statut très particulier et le congé qu'il donne ne pourrait pas être assimilé sans autre indication à la résiliation notifiée par l'une des parties contractantes à l'autre, ni donc être soumis aux restrictions de l'art. 30 al. 1 OCL. Ainsi l'argument tiré de l'indication expresse de l'art. 259 al. 2 CO apparaît comme un argument de pure forme, qui ne résiste pas à un examen du point de vue du droit matériel. D'autre part, aucune raison sérieuse ne permet de dire que l'OCL distingue entre le congé ordinaire et la résiliation extraordinaire. Dans ces conditions, il est arbitraire de soutenir que les règles sur la protection des locataires sont inapplicables au congé signifié par le bailleur en cas de décès du preneur et que l'opposition à la résiliation fondée sur ce motif est irrecevable. De plus, cela constitue une inégalité de traitement, car il n'y a pas, entre le congé de l'art. 267 CO et celui de l'art. 270 CO, une différence de fait telle qu'un régime juridique particulier s'impose dans chacun de ces cas du point de vue des mesures relatives à la protection des locataires. La décision attaquée viole donc l'art. 4 Cst. et doit dès lors être annulée.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral
admet le recours en tant qu'il est recevable et annule la décision attaquée.