Urteilskopf

86 II 56

9. Arrêt de la Ire Cour civile du 15 janvier 1960 dans la cause Comptoir sanitaire SA contre Société immobilière Rue des Alpes 9 SA
Regeste (de):
Art. 36 OG.

Streitwert beim Streit über die Gültigkeit einer vom Vermieter gegenüber dem Mieter ausgesprochenen Kündigung.

Regeste (fr):
Art. 36 OJ.

Valeur litigieuse lorsque le différend porte sur la validité d'un congé donné par un propriétaire à son locataire.

Regesto (it):
Art. 36 OG.

Valore litigioso nel caso di azione concernente la validità di una disdetta data dal proprietario al conduttore.

Sachverhalt ab Seite 56

BGE 86 II 56 S. 56

A.- Par contrat du 21 mars 1944, la société immobilière Rue des Alpes 9 SA a loué à la société Comptoir sanitaire SA, représentée par son administrateur Fred Tavelli, un appartement de cinq pièces, qui devait servir d'habitation et de bureau. Le contrat, qui entrait en vigueur le 1er avril 1944, était passé pour trois ans et devait ensuite se renouveler d'année en année, à moins d'être dénoncé trois mois à l'avance. Il était interdit au preneur de sous-louer tout ou partie des locaux ou de les faire habiter par des tiers, même à titre gratuit, à moins que la propriétaire ou son représentant n'y consentît par écrit. Le loyer était fixé à 1800 fr. par année et fut porté par la suite à 2160 fr. En

BGE 86 II 56 S. 57

outre, la société locataire devait supporter les frais de chauffage et d'eau chaude. Par lettre du 22 octobre 1956, la société immobilière Rue des Alpes 9 SA résilia le bail pour le 31 mars 1957. Quelques jours plus tard, Tavelli eut un entretien avec Broillet, représentant de cette société. Celui-ci déclara qu'il ne demanderait pas l'évacuation si le loyer arriéré était payé et si le Comptoir sanitaire SA s'abstenait de toute sous-location.

B.- Par exploit du 17 avril 1957, la société propriétaire a conclu à ce que sa locataire soit condamnée à évacuer immédiatement les locaux loués. Statuant en seconde instance par arrêt du 20 octobre 1959, la Cour de justice de Genève a admis l'action. Elle a considéré, en bref, que Broillet avait simplement suspendu les effets du congé tant que la locataire se conformerait aux conditions imposées, mais que celle-ci les avait violées en sous-louant des chambres à des jeunes filles à partir de l'été 1957.

C.- La société Comptoir sanitaire SA recourt en réforme au Tribunal fédéral, en concluant au rejet de la demande. Elle soutient, en substance, que le congé a été révoqué définitivement lors de l'entretien que Tavelli a eu avec Broillet et qu'un nouveau bail a été conclu dès ce moment; qu'en effet, les promesses de Broillet l'ont dissuadée de s'adresser à l'autorité administrative pour demander l'application des dispositions légales qui protègent les locataires.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Dans les affaires pécuniaires qui ne portent pas sur un des droit énumérés à l'art. 45 OJ, le recours en réforme n'est recevable, en vertu de l'art. 46 OJ, que si, d'après les conclusions des parties, les droits contestés dans la dernière instance cantonale atteignent une valeur d'au moins 4000 fr. Lorsque la demande a pour objet l'existence d'un contrat de bail ou l'expulsion du preneur, il faut,

d'après la jurisprudence (RO 33 II 706, 85 II 220), considérer comme valeur litigieuse le loyer ou le fermage afférent à la période sur laquelle porte la contestation. La recourante critique cette jurisprudence et prétend que la valeur litigieuse consiste dans le loyer qu'elle sera tenue de payer pour de nouveaux locaux si elle doit évacuer l'appartement en cause. Elle ajoute que la période sur laquelle porte la compensation est indéfinie, car, si le congé qui lui a été signifié n'est pas valable, elle pourra attaquer une nouvelle résiliation éventuelle devant l'autorité administrative et rester dans les locaux pendant plusieurs années. Cette thèse n'est pas fondée. En vertu de l'art. 36 al. 1 OJ, la valeur de l'objet litigieux est déterminée par les conclusions de la demande. C'est donc l'intérêt du demandeur qui est décisif en principe (les exceptions que souffre cette règle n'entrent pas en ligne de compte en l'espèce; cf. BIRCHMEIER, Handbuch des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege, ad art. 36, rem. 3 litt. d et suiv.). Or, dans l'action en expulsion, la valeur des nouveaux locaux que le preneur devra louer le cas échéant importe peu au demandeur. Du reste, le critère proposé par la recourante est impraticable: on ignore en général si le locataire ou le fermier conclura un nouveau contrat et quel sera le montant du loyer ou du fermage. D'autre part, quand c'est la validité d'un congé qui est litigieuse, la période à prendre en considération est celle pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable. Elle s'étend donc jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement. C'est en effet pour cette période que le propriétaire a intérêt à ce que la résiliation litigieuse soit reconnue valable.

2. En l'espèce, c'est seulement le congé donné le 22 octobre 1956 qui est litigieux. En demandant, le 17 avril 1957, l'évacuation du Comptoir sanitaire SA et en poursuivant la procédure au cours de l'année 1957, la société

propriétaire a implicitement signifié à sa locataire une nouvelle résiliation pour le plus prochain terme, c'est-àdire pour le 31 mars 1958. Or ce congé, qui n'a pas été attaqué devant l'autorité administrative, est valable et a en tout cas mis fin au contrat de bail. La période litigieuse est donc d'une année. Le loyer annuel était de 2160 fr. Même si l'on y ajoute les frais de chauffage et d'eau chaude, qui, selon la recourante, se montent à 110 fr. par mois, on n'arrive pas à la valeur litigieuse de 4000 fr. exigée par l'art. 46 OJ. Par conséquent, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Déclare le recours irrecevable.