Urteilskopf

88 I 9

2. Extrait de l'arrêt du 16 mai 1962 dans la cause S. I. Angle Grand-Pont-Haldimand SA contre Vaud, Commission cantonale de recours en matière de baux à loyers.
Regeste (de):
Art. 4 BV, Willkür; Prüfung einer zivilrechtlichen Vorfrage in einer verwaltungsrechtlichen Streitsache.

Die für Mieterschutzsachen zuständige Verwaltungsbehörde begeht keine Willkür, wenn sie beim Entscheid über die Rechtzeitigkeit der Einsprache des Mieters die Tragweite eines Kündigungsschreibens und damit eine zivilrechtliche Frage, deren Beurteilung dem Richter zusteht, vorfrageweise prüft.

Regeste (fr):
Art. 4 Cst. Arbitraire; examen d'une question préjudicielle de droit privé dans une contestation administrative.

Ne tombe pas dans l'arbitraire l'autorité administrative compétente en matière de protection des locataires qui, pour trancher la question de la sauvegarde du délai d'opposition, examine à titre préjudiciel la portée d'une lettre de congé, c'est-à-dire un problème de droit privé relevant des tribunaux ordinaires.

Regesto (it):
Art. 4 CF. Arbitrio; esame di una questione pregiudiziale di diritto privato in una contestazione amministrativa.

L'autorità amministrativa competente in materia di protezione dei locatari non commette arbitrio se, pronunciandosi sulla questione dell'osservanza del termine di opposizione, esamina pregiudizialmente la portata di una lettera di disdetta, vale a dire un problema di diritto privato di competenza dei tribunali ordinari.

Sachverhalt ab Seite 9

BGE 88 I 9 S. 9

A.- La Société immobilière Angle Grand-PontHaldimand SA, à Lausanne (ci-après: la bailleresse) a remis à bail à la société anonyme "Au Sabot d'Argent", à Lausanne également (ci-après: la locataire), différents locaux. Le bail devait arriver à échéance le 1er juillet 1964. Le 26 mai 1961, la bailleresse écrivit à la locataire: "... L'immeuble va faire l'objet de réfections considérables dans quelques années. C'est en prévision de ces travaux que la société propriétaire tient à vous faire savoir, d'ores et déjà, que votre bail ne sera pas renouvelé à son échéance du 1er juillet 1964." Le 15 juin 1961, la locataire fit savoir à la bailleresse qu'elle contestait à cette lettre le caractère d'une résiliation du bail. Le 19 juin 1961, la bailleresse répondit que la lettre du 26 mai 1962 valait résiliation du bail.

B.- Le 28 juin 1961, la locataire s'adressa au préfet du district de Lausanne en lui demandant d'annuler le

BGE 88 I 9 S. 10

congé. Elle affirma n'être certaine de la résiliation que depuis la lettre du 19 juin. Le 18 octobre 1961, le préfet refusa de donner suite à cette requête. Il considéra que le délai pour demander l'annulation d'un congé était de dix jours (art. 40 OCL), qu'en l'espèce le bail avait été résilié par la lettre parfaitement claire du 26 mai 1961 et que l'opposition du 28 juin 1961 était tardive. Le 20 décembre 1961, la Commission cantonale de recours en matière de baux à loyer admit un recours de la locataire et annula le congé donné par la bailleresse. Quant au délai, elle considéra ce qui suit: Les termes de la lettre du 26 mai 1961 n'ont pas toute la clarté désirable et ils ont pu créer dans l'esprit de la locataire une confusion excusable. Il faut donc compter le délai de dix jours pour faire opposition à partir du 19 juin 1961. La requête adressée au préfet le 28 juin l'a dès lors été en temps utile.

C.- Agissant par la voie du recours de droit public, la bailleresse requiert le Tribunal fédéral d'annuler le prononcé de la Commission cantonale de recours. Elle reproche à cette dernière d'avoir violé l'art. 4 Cst. en examinant la portée de la lettre du 26 mai 1961 et en abordant ainsi une question qui était du ressort des tribunaux civils.

Erwägungen

Considérant en droit:
Il est généralement admis en droit suisse que, lorsque le sort d'une contestation pendante devant une autorité judiciaire ou administrative dépend de la solution d'une question préjudicielle qui relève en principe d'une autre juridiction, le juge compétent pour statuer sur la contestation principale l'est aussi pour trancher la question préjudicielle (RO 32 I 632 633, 41 II 161, 71 I 495; BURCKHARDT, Commentaire, p. 51; BIRCHMEIER, Handbuch des OG, p. 410; RUCK, Schw. Verwaltungsrecht'vol. I, 3e éd., Zurich 1951, p. 41). Sa décision sur ce dernier

point ne doit être cependant qu'un simple motif du prononcé sur la contestation principale; elle ne saurait avoir la portée d'une décision au fond contenue dans un dispositif passé en force, ni, partant, revêtir l'autorité de la chose jugée (RO 72 I 411). En l'espèce, l'autorité cantonale a estimé que la lettre du 26 mai 1961 n'était pas suffisamment claire pour constituer une résiliation du bail. Elle s'est ainsi prononcée sur une question qui ressortit en principe à la compétence des tribunaux civils. Elle ne l'a cependant pas tranchée pour elle-même et n'a pas constaté sa décision sur ce point dans le dispositif de son arrêt. Elle ne l'a examinée qu'à titre préjudiciel afin de déterminer si l'opposition avait été faite en temps utile et si, partant, elle était recevable. Cette manière d'agir se défend par des raisons sérieuses. En effet, le problème de la sauvegarde du délai d'opposition ressortit à la compétence des autorités qui s'occupent de la limitation du droit de résiliation. Or, d'après l'art. 40 OCL, ce délai court du jour où le preneur a reçu le congé. Lors donc qu'il y a contestation au sujet de la date de ce jour et que le litige provient de divergences entre parties dans l'interprétation d'une lettre de congé, il est raisonnable que l'autorité administrative se prononce sur ces divergences afin de fixer le point de départ du délai. Elle se conforme ainsi aux principes rappelés plus haut. Dès lors, contrairement à ce que soutient la recourante, l'arrêt attaqué échappe à cet égard au grief d'arbitraire.