Urteilskopf

91 I 164

28. Arrêt du 5 mai 1965 dans la cause Adler contre Commission vaudoise de recours en matière de baux à loyer.
Regeste (de):
Staatsrechtliche Beschwerde; Mieterschutz.

1. Gegenstand der staatsrechtlichen Beschwerde, wenn die kantonale Rechtsmittelinstanz mit freier Kognition entschieden hat (Erw. 1).

2. Unzulässigkeit neuer Vorbringen bei staatsrechtlichen Beschwerden wegen Verletzung des Art. 4 BV. Befugnis der Mieterschutzbehörden, die zivilrechtliche Gültigkeit der Kündigung vorfrageweise zu prüfen (Erw. 2).

3. Schranken des Eingriffs des öffentlichen Rechts in die Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter. Gegenstand und Zweck der in Art. 37 Abs. 1 VMK vorbehaltenen "andern Vereinbarungen". Der Mietvertrag selber stellt grundsätzlich keine solche Vereinbarung dar (Erw. 3).

Regeste (fr):
Recours de droit public; protection des locataires.

1. Objet du recours de droit public lorsque l'autorité cantonale de recours statue librement (consid. 1).

2. Irrecevabilité des moyens nouveaux dans le recours de droit public pour violation de l'art. 4 Cst. Compétence des autorités de protection des locataires pour examiner à titre préjudiciel la validité du congé du point de vue du droit privé (consid. 2).

3. Limites de l'intervention du droit public dans les rapports entre bailleur et locataire. Objet et but des "conventions contraires" réservées par l'art. 37 al. 1 OCL. En principe, le bail lui-même ne constitue pas une telle convention (consid. 3).

Regesto (it):
Ricorso di diritto pubblico; protezione dei locatari.

1. Oggetto del ricorso di diritto pubblico quando l'autorità cantonale di ricorso ha statuito liberamente (consid. 1).

2. Irricevibilità di nuove allegazioni nel ricorso di diritto pubblico per violazione dell'art. 4 CF. Competenza delle autorità di protezione dei locatari per l'esame in via pregiudiziale della validità della disdetta secondo il diritto privato (consid. 2).

3. Limiti dell'intervento del diritto pubblico nei rapporti tra locatore e locatario. Oggetto e scopo delle convenzioni contrarie riservate dall'art. 37 cpv. 1 OCP. Il contratto di locazione medesimo non costituisce, in principio, una simile convenzione (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 164

BGE 91 I 164 S. 164

A.- Le 28 janvier 1957, la Société immobilière Araucaria SA (ci-après: la société) remit à bail à Marcel Adler un appartement dans un immeuble dont elle est propriétaire à Lausanne. Le bail, conclu pour une année, était renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation donné trois mois d'avance. Le 30 décembre 1958, les parties réglèrent la durée et la résiliation du bail par une clause nouvelle ainsi conçue:

BGE 91 I 164 S. 165

"Le présent bail sera renouvelé pour une durée de trois ans, allant du 31 mars 1959 au 31 mars 1962, à midi. Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties six mois à l'avance, par lettre chargée, soit le 31 décembre 1961 au plus tard, le présent bail sera renouvelé de plein droit, aux mêmes conditions, pour une durée d'une année, et ainsi de suite d'année en année".

B.- Le 11 septembre 1964, la société écrivit à Adler qu'en prévision de la démolition de son bâtiment, elle résiliait le bail pour son prochain terme, soit le 31 mars 1965. Elle ajoutait: "Nous précisons cependant que notre résiliation est essentiellement donnée dans le but de pouvoir modifier la reconduction de votre bail du 28 janvier 1957, et de la fixer de trois mois en trois mois, dès le 31 mars 1965. Nous vous proposons donc de considérer la présente comme avenant à votre bail du 28 janvier 1957, ce dernier restant valable sous la seule réserve qu'il n'est plus renouvelable d'année en année, mais de trois mois en trois mois, dès son échéance, soit le 31 mars 1965". Le 19 septembre 1964, Adler fit opposition à cette résiliation, qu'il taxait d'illégale, aucune loi ne prévoyant le droit de résilier un bail pour y introduire une autre clause de résiliation. Le 3 novembre 1964, le Préfet du district de Lausanne annula le congé en considérant que la société, qui ne désirait pas le départ de son locataire (puisqu'elle lui offrait un nouveau bail), n'invoquait aucun des motifs de résiliation prévus aux art. 34 ss. OCL (ch. I du dispositif). En outre, le préfet, se fondant sur l'art. 37 al. 1 OCL, décida que, dès le 31 mars 1965, le bail se renouvellerait pour une durée indéterminée, soit de trois mois en trois mois (conformément à l'usage local) avec délai de résiliation de trois mois (art. 267 ch. 1 CO) (chiffre II du dispositif). Contre le prononcé du préfet, Adler recourut à la Commission cantonale de recours en matière de baux à loyer. Il fit valoir que le préfet avait à juste titre annulé le congé, mais que, conformément au contrat, il aurait dû décider que le bail se renouvellerait non de trois mois en trois mois, mais "d'année en année, avec six mois de préavis". Le 11 janvier 1965, la Commission rejeta le recours et confirma la décision du préfet. Elle considéra que le préfet avait bien appliqué l'art. 37 al. 1 OCL et qu'en l'absence de toute convention contraire intervenue

BGE 91 I 164 S. 166

en cours de procédure, il devait fixer le renouvellement du contrat comme il l'avait fait.

C.- Par la voie d'un recours de droit public, Adler requiert le Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Commission de recours et le chiffre II du dispositif du prononcé préfectoral. Il se plaint de diverses violations de l'art. 4 Cst. La Commission de recours déclare s'en remettre à justice. La société conclut au rejet du recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. L'arrêt de la Commission de recours, rendu par une juridiction statuant librement, a remplacé le prononcé préfectoral (RO 88 I 3 consid. 4 a). Ce dernier ne peut dès lors être l'objet du recours de droit public, qui est irrecevable dans cette mesure.

2. Le recourant soutient que le congé n'était pas valable au regard des règles du droit civil et que, partant, les autorités cantonales sont tombées dans l'arbitraire en examinant son opposition. Ce moyen est nouveau. Présenté dans un recours pour violation de l'art. 4 Cst., il est dès lors irrecevable (RO 90 I 158). Il serait du reste mal fondé. Conformément à la jurisprudence, les autorités vaudoises de protection des locataires eussent été compétentes pour examiner à titre préjudiciel si le congé avait été donné valablement sous l'angle du droit privé (RO 88 I 10/11). Et, du point de vue de l'arbitraire en tout cas, elles auraient pu, comme elles l'ont fait implicitement, résoudre la question de manière affirmative. Certes, au regard de la nouvelle clause du bail, adoptée le 30 décembre 1958, la date à laquelle le contrat était résiliable pour la première fois pouvait donner lieu à discussion. En revanche, la première échéance du contrat étant fixée au 31 mars 1962 et le délai de résiliation à six mois, il n'eût en tout cas pas été contraire à l'art. 4 Cst. d'affirmer que la résiliation signifiée le 11 septembre 1964 pour le 31 mars 1965 était valable au regard des règles du droit des obligations.

3. L'art. 37 al. 1 OCL dispose que "lorsque le congé est déclaré nul, le bail est réputé renouvelé pour un temps indéterminé, sauf conventions contraires des parties". En l'espèce, la commission a annulé le congé et elle a appliqué l'art. 37 al. 1 OCL. En conséquence, confirmant le prononcé préfectoral, elle a déclaré que le bail était renouvelé pour un

temps indéterminé, c'est-à-dire de trois mois en trois mois (selon l'usage local) avec délai de résiliation de trois mois (art. 267 ch. 1 CO). Le recourant affirme qu'elle est ainsi tombée dans l'arbitraire. A ses yeux, il existe une contradiction insoutenable entre d'une part l'annulation du congé, qui avait été donné pour réduire la durée du bail à trois mois avec délai de résiliation de trois mois, d'autre part le renouvellement du bail pour une durée indéterminée, qui revient par ses effets à admettre la validité de la résiliation; pour le recourant, les clauses du bail concernant la durée de celui-ci constituaient une convention contraire au sens de l'art. 37 al. 1 OCL; l'autorité cantonale devait dès lors en tenir compte et ordonner que le bail serait dorénavant renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation donné six mois d'avance pour la fin d'une année; faute de l'avoir fait, elle aurait violé l'art. 4 Cst. L'objet essentiel du litige est l'interprétation des termes "sauf conventions contraires des parties" contenus à l'art. 37 al. 1 OCL. La Commission cantonale considère qu'il doit s'agir d'un accord conclu en cours de procédure, c'est-à-dire après la notification du congé. Le recourant affirme que le bail lui-même peut être une "convention contraire" au sens de l'art. 37 al. 1 OCL. L'opinion de l'autorité cantonale est aussi celle des auteurs qui ont examiné la question (BIRCHMEIER, Die Mietnotrechtserlasse des Bundes in der Rechtsprechung des Bundesgerichtes, p. 36; cf. également KUHN, Kritische Würdigung des schw. Mietnotrechts, p. 86). Elle trouve appu i dans la lettre du texte qui, surtout selon sa version allemande ("falls die Parteien nichts anderes vereinbaren"), éveille l'idée d'une convention contemporaine à la procédure, autrement dit postérieure au congé. Or, selon la jurisprudence, une interprétation conforme à la lettre d'une disposition légale ne peut être qualifiée d'arbitraire (RO 89 I 73, 88 I 205). Ces arrêts réservent, il est vrai, l'hypothèse où une telle interprétation irait manifestement à l'encontre du sens et du but qu'a le texte. En l'espèce, c'est à la lumière de ce dernier principe qu'il faut examiner la contestation. Les art. 34 ss. OCL ont pour objet de limiter le droit de résiliation du bailleur (RO 88 I 171). Ainsi que le dit expressément l'art. 34 OCL, ils reposent sur l'idée que le congé a été "donné valablement par le bailleur conformément au code

des obligations". Lorsqu'un contrat de bail a été, comme en l'espèce, régulièrement exécuté de part et d'autre, sa résiliation met fin aux rapports juridiques entre parties à la date indiquée par l'auteur de la résiliation. En particulier, les clauses relatives au renouvellement du bail perdent toute validité. Quand un locataire, dont le contrat a été régulièrement résilié, fait usage des pouvoirs que lui confèrent les art. 34 ss. OCL, son intervention entraîne l'application d'une réglementation qui ressortit au droit public (RO 88 I 170). Celle-ci s'écarte des règles du droit privé. Elle leur substitue des prescriptions différentes sur deux points notamment. D'une part, elle prévoit, au sujet de la résiliation, des causes de nullité que n'institue pas le droit civil (art. 34 et 36 OCL). D'autre part, elle indique les effets exacts d'une résiliation annulée en vertu des causes qu'elle énumère (art. 37 OCL). Sur ce second point, en particulier, la solution qui découle, dans un cas déterminé, des dispositions de l'OCL remplace celle qui pourrait résulter du droit civil et, plus spécialement, du contrat conclu in casu. En d'autres termes, les prescriptions de l'OCL sont seules applicables à la durée et au renouvellement du contrat. Les clauses que le bail résilié contenait sur ces questions ne jouent en principe plus de rôle. Dans cette mesure, l'OCL porte atteinte à l'autonomie des parties. Certes, l'art. 37 al. 1 OCL réserve les "conventions contraires". Toutefois, ces conventions doivent manifester la volonté concordante des parties de déroger à la règle de droit public prévue par l'art. 37 al. 1 OCL et selon laquelle, en cas d'annulation du congé, le bail est réputé renouvelé pour une durée indéterminée. Cela suppose qu'elles aient été conclues en vue de l'hypothèse où le bail serait résilié et où le locataire ferait usage des droits que lui confèrent les art. 34 ss. OCL. Or les baux - et tel est le cas du contrat en cause aujourd'hui - ne contiennent d'habitude aucune clause conclue dans une telle perspective. Ils ne sauraient dès lors en principe être considérés comme des "conventions contraires" au sens de l'art. 37 al. 1 OCL. Il est inutile de rechercher quelle solution devrait être adoptée dans l'hypothèse où un bail réglerait la durée et le renouvellement du contrat pour le cas où un congé régulier serait annulé par les autorités de protection des locataires. Il résulte des considérations ci-dessus que la juridiction

cantonale n'est en tout cas pas tombée dans l'arbitraire en admettant qu'en l'espèce les parties n'avaient pas conclu de "convention contraire" selon l'art. 37 al. 1 OCL et que, partant, conformément à cette disposition, le bail était renouvelé pour une durée indéterminée. Son opinion ne va pas manifestement à l'encontre du sens et du but du texte légal. Certes, en raison de l'usage local, l'arrêt attaqué revient à considérer que le bail est renouvelable de trois mois en trois mois, avec délai de résiliation de trois mois. Autrement dit, tout en admettant l'opposition du locataire, il crée entre parties exactement la situation juridique que recherchait la société propriétaire. Il n'en est pas pour autant contraire à l'art. 4 Cst. Si le recourant n'avait pas saisi les autorités de protection des locataires, il aurait pu être expulsé de son appartement. Grâce à l'intervention de celles-ci, il est en droit d'y demeurer pour une durée indéterminée. Il a obtenu ainsi toute la protection que la loi pouvait lui assurer. La Commission de recours n'était pas fondée à aller au-delà. Peu importe que la protection qu'elle a accordée ait équivalu aux conditions nouvelles que l'intimée offrait au recourant lors de la résiliation. Cela signifie simplement que ce dernier aurait pu d'emblée accepter ces conditions, sans solliciter l'intervention d'une autorité qui ne pouvait pas sauvegarder ses intérêts plus efficacement. Par ces motifs,

Dispositiv

le Tribunal fédéral:
Rejette le recours en tant qu'il est recevable.