

BGE 111 II 384

Bundesgericht (BGE), 1983-05-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_111 II 384](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_111_II_384)

FR: ATF 111 II 384

IT: DTF 111 II 384

Regeste

Regeste Mietvertrag, Nichtigkeit einer rechtswidrigen Kündigung. Art. 36 und 46 OG. Wird die Gültigkeit einer Kündigung bestritten, so berechnet sich der Streitwert aufgrund des Zeitraumes, während dem der Vertrag fort dauern würde, wenn die Kündigung nicht gültig wäre. Dieser Zeitraum erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, auf den eine weitere Kündigung ausgesprochen werden könnte oder ausgesprochen worden ist. Umwandlung einer staatsrechtlichen Beschwerde in eine Berufung, wenn der Streitwert Fr. 8'000. - übersteigt und die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Berufung erfüllt sind (E. 1). Art. 20 Abs. 1 OR und 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM. Nichtigkeit einer unter Art. 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM fallenden Kündigung (E. 2).

Erwägungen

E. 1

La recourante relève que le loyer du bail litigieux est de 460 francs par mois, ce qui signifierait qu'elle "n'est pas recevable à former un recours en réforme ... étant donné le taux litigieux". Cette appréciation de la valeur litigieuse est erronée. Bien que la cour cantonale n'ait pas indiqué la valeur litigieuse, on constate BGE 111 II 384 S. 386 que le loyer est effectivement de 460 francs par mois. Quant à la période à prendre en considération, en cas de contestation portant sur la validité d'un congé, c'est celle pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement (ATF 86 II 58 ; cf. aussi ATF 109 II 154). En l'espèce, la cour cantonale a admis la nullité du congé signifié le 13 juillet 1983 par la bailleresse, en vertu des art. 20 al. 1 CO et 31 ch. 1 al. 2 AMSL, parce que ce congé apparaissait comme un congé de représailles. La durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de deux ans pendant laquelle l' art. 28 al. 3 AMSL consacre la nullité de la résiliation, dans une situation analogue. La limite de 8'000 francs fixée par l' art. 46 OJ pour la recevabilité du recours en réforme est donc en tout cas atteinte. La voie du recours en réforme étant ouverte, le recours de droit public n'est pas recevable (art. 84 al. 2 OJ). Le mauvais choix d'une voie de recours au Tribunal fédéral ne saurait cependant nuire à la partie si le recours remplit les exigences légales de la voie de droit qu'elle aurait dû choisir (ATF 109 II 402 consid. 1 d). Tel est le cas en l'espèce. L'acte de recours de la défenderesse a été déposé dans le délai de l' art. 54 OJ . Il invoque une violation du droit fédéral, soit des art. 267 CO , 18 et 31 AMSL (art. 43 OJ). Ces griefs sont motivés conformément à l'art. 55 al. 1 lettre c OJ. Enfin le recours conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal, soit implicitement au renvoi de la cause à la cour cantonale. Cette conclusion est suffisante au regard de l' art. 55 al. 1 lettre b OJ , car le Tribunal fédéral, au cas où le point de vue de la défenderesse l'emporterait, devrait certes admettre la validité du congé, mais ne pourrait pas statuer définitivement sur le litige, en

raison de la conclusion en prolongation du bail, qui devrait encore être examinée et tranchée par la cour cantonale (cf. ATF 106 II 203 consid. 1). Le recours doit donc être traité comme recours en réforme.

E. 2

a) La cour cantonale relève qu'un congé donné en application de l' art. 267 CO est nul, en vertu de l' art. 20 al. 1 CO , s'il est illicite, et qu'un acte interdit par la loi pénale est illicite; tel est le cas en l'espèce du congé signifié le 13 juillet 1983, qui est manifestement une réaction à la réception de l'arrêt envoyé aux parties le 22 juin 1983 et a donc été donné à titre de sanction parce que le locataire a fait valoir les droits que lui confèrent les art. 18 ch. 3 et 31 ch. 1 AMSL ; BGE 111 II 384 S. 387 constituant l'acte illicite décrit par l' art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL , ce congé est nul selon l' art. 20 al. 1 CO . b) Le grief de violation de l' art. 267 CO est dénué de tout fondement. Si la cour cantonale relève que le congé litigieux n'est pas motivé, elle n'en tire aucune conséquence juridique. Elle ne considère en particulier pas que ce défaut de motivation serait une cause de nullité du congé. c) Si la cour cantonale a constaté la nullité du second congé donné par la défenderesse, ce n'est pas en application de l' art. 18 al. 3 AMSL , qui déclare nul le congé signifié à l'occasion d'une majoration de loyer, mais en application des art. 31 ch. 1 AMSL et 20 CO. Il ne saurait donc y avoir de violation de l' art. 18 al. 3 AMSL . d) L' art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL prévoit notamment qu'est punissable pénalement celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde les droits que l'arrêté fédéral lui confère. L'hypothèse ainsi visée est celle où le bailleur dénonce le contrat pour sanctionner le comportement du locataire qui use de ses droits conformément à la loi (cf. ATF 106 IV 71 ; congé dit de représailles). Sur le vu des constatations de fait de l'arrêt attaqué, qui lient la juridiction de réforme (art. 63 al. 2 OJ), il ne fait aucun doute que, tout comme le premier congé, le second congé signifié le 13 juillet 1983 par la bailleresse tombe sous le coup de l' art. 31 AMSL . En effet, il a été donné parce que la locataire a fait valoir deux droits que lui confère l'arrêté fédéral, à savoir le droit de se prévaloir de la nullité d'un avis de majoration qui n'a pas été donné sur la formule officielle (art. 18 al. 3 AMSL), et le droit de déposer plainte pour violation de l' art. 31 AMSL . Il s'agit donc bien d'un congé de représailles lié à l'application dudit arrêté. Or un tel congé doit être considéré comme nul en application de l' art. 20 CO . Il constitue en effet un acte juridique illicite, qui est nul au même titre qu'un contrat illicite (cf. BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, p. 131). Peu importe que cette conséquence juridique ne soit pas expressément prévue par la loi, puisqu'elle découle de l'esprit et du but de la norme violée (cf. ATF 102 II 404 consid. 2 b; cf. aussi ATF 107 II 195); or l' art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL vise à empêcher le congé de représailles afin de permettre une application régulière, réelle et efficace des dispositions de l'arrêté fédéral. C'est donc à juste titre que la cour cantonale a constaté la nullité du congé signifié le 13 juillet 1983 par la bailleresse.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.