

BGE 113 II 460

Bundesgericht (BGE), 1987-11-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113 II 460](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113_II_460)

FR: ATF 113 II 460

IT: DTF 113 II 460

Regeste

Regeste Mietvertrag, Nichtigkeit einer widerrechtlichen Kündigung (Art. 20 Abs. 1 OR, art. 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM). Die Nichtigkeit einer Kündigung gemäss Art. 31 Ziff. 1 Abs. 2 BMM i.V.m. Art. 20 OR besteht unabhängig vom Nichtigkeitsgrund des Art. 28 Abs. 3 BMM. Nichtanwendbarkeit der in dieser Bestimmung vorausgesetzten Zweijahresfrist.

Erwägungen

E. 3

a) Selon la recourante, la cour cantonale considère à tort que l' art. 31 AMSL peut viser un fait passé, présent ou futur; l'arrêté tend en effet à empêcher des pressions destinées à dissuader le locataire d'exercer ses droits, mais il n'a pas pour but d'instituer une clause générale visant à empêcher les résiliations abusives. La recourante considère qu'après le délai de deux ans de l' art. 28 al. 3 AMSL le preneur ne peut tirer aucun droit de l'arrêté; il ne peut qu'exercer les droits prévus par l' art. 267a CO ; cette période ne peut être étendue par le biais des dispositions pénales. Selon la recourante, la résiliation postérieure au délai de deux ans de BGE 113 II 460 S. 462 l' art. 28 al. 2 AMSL est réputée ne pas constituer un moyen de pression; l' art. 28 AMSL ne réserve pas l'application des art. 31 AMSL et 20 CO; au demeurant, l' art. 20 al. 1 CO vise d'abord les actes juridiques bilatéraux; il est douteux qu'il puisse s'appliquer par analogie à un acte juridique unilatéral formateur, comme le congé. b) 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 (ATF 106 IV 71), soit notamment le congé de représailles lié à l'application de l'arrêté. La disposition s'applique non seulement lorsque le locataire fait valoir présentement des droits, mais également lorsqu'il les a fait valoir (cf. ATF 111 II 387). En dépit des temps présent et futur employés dans son texte, l'art. 31 ch. 1 al. 2 s'applique évidemment aussi au cas où le locataire "a sauvegardé" ses droits. Cela ressort clairement du but de la loi, qui entend réprimer les représailles et la vengeance (HARARI, Aspects du droit pénal de l'AMSL, 4e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1986, p. 6; cf. aussi la jurisprudence genevoise citée par GULLY-HART, Aperçu de la jurisprudence, in SJ 1984, p. 541, n. 10). En l'espèce, les conditions d'application de l' art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL sont manifestement remplies, sur le vu des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral: la bailleresse a résilié le bail parce que le locataire avait contesté une augmentation de loyer et consulté l'AVLOCA, et qu'elle le considérait de ce fait comme "dangereux". Il s'agit typiquement d'un congé sanctionnant le comportement d'un locataire qui avait usé de ses droits conformément à la loi. c) Une résiliation qui remplit les conditions de l' art. 31 ch. 1 al. 2 CO est nulle en vertu de l' art. 20 CO . Il s'agit en effet d'un acte juridique illicite, qui est nul au même titre qu'un contrat

illicite. Peu importe que cette conséquence juridique ne soit pas expressément prévue par la loi, du moment qu'elle découle de l'esprit et du but de la norme violée; et l' art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL vise précisément à empêcher le congé de représailles afin de permettre une application régulière, réelle et efficace des dispositions de l'arrêté fédéral (ATF 111 II 387 et les références citées). L'application de l' art. 20 CO à des droits BGE 113 II 460 S. 463 formateurs exercés de façon illicite est admise aussi bien en jurisprudence qu'en doctrine (ATF 107 II 195 ; VON TUHR/PETER, p. 225; GUGGENHEIM, L'invalidité des actes juridiques, thèse Genève 1970, p. VI; cf. décision zurichoise in ZR 83 (1984) n. 107). d) La sanction de la nullité, pour illicéité, du congé tombant sous le coup de l' art. 31 AMSL n'est nullement incompatible avec la limitation dans le temps de la nullité prévue à l' art. 28 al. 3 AMSL (cf. BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, p. 132). Cette disposition, conférant au locataire une garantie supplémentaire pour qu'il ne craigne pas de s'adresser aux tribunaux, ne saurait s'opposer à la sanction de la nullité, sans limite dans le temps, qui frappe une résiliation tombant sous le coup de l' art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL . Il n'y a pas identité de normes car cette dernière disposition, liée à l' art. 20 CO , introduit une cause de nullité différente de celle de l' art. 28 AMSL (cf. HARARI, op.cit., p. 8 s.). L'art. 28 al. 3 frappe de nullité toute résiliation intervenue dans un délai de deux ans dès la fin du litige, sous certaines réserves, tandis que l'art. 31 ch. 1 al. 2 sanctionne les actes de vengeance du bailleur, sans limite de temps. Il s'agit donc bien de deux normes indépendantes. La cour cantonale a dès lors admis avec raison le nullité des résiliations en cause, tombant sous le coup de l' art. 31 ch. 1 al. 2 AMSL .

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