

## **BGE 115 II 78**

Bundesgericht (BGE), 1989-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_115 II 78](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_115_II_78)

FR: ATF 115 II 78

IT: DTF 115 II 78

### **Regeste**

Regeste Andere Forderungen des Vermieters (Art. 16 BMM und Art. 12 VMM). - Ist das Angebot des Vermieters an den Mieter, die gemietete Wohnung zu kaufen, notwendigerweise eine andere Forderung im Sinne dieser Bestimmungen? Frage offengelassen (E. 3b). - Dagegen liegt eine andere Forderung im Sinne von Art. 16 BMM und Art. 12 VMM dann vor, wenn das Kaufangebot des Vermieters einzig darauf ausgerichtet ist, den Mieter dazu zu zwingen, die Wohnung zu kaufen, um sie behalten zu können (E. 3c).

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

La Chambre d'appel considère que la proposition formulée par la défenderesse dans sa lettre du 20 janvier 1984 est une des opérations visées par l'art. 16 AMSL et qu'elle eût dû être communiquée sur formule officielle en vertu des art. 18 et 20 AMSL. La défenderesse conteste ce point de vue. a) Le Tribunal fédéral n'a pas eu l'occasion de juger si la pratique de certains bailleurs, qui estiment plus avantageux de vendre leur immeuble par appartements et qui placent les locataires devant l'alternative d'acheter leur logement ou de s'en aller, constitue une prétention abusive au sens de l'art. 16 AMSL (cf. EGLI, Aperçu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en application de l'AF sur les mesures contre les abus dans le secteur locatif, in RJB 1988, p. 65). Il a en revanche précisé que cette disposition est réservée à des opérations qui, en elles-mêmes, BGE 115 II 78 S. 80 sont abusives (ATF 107 II 268). Pour correspondre à cette définition, la prétention doit être liée à un contrat, une affaire ou un acte étranger au bail, soit à l'usage de la chose louée tel que conféré par le contrat de bail (arrêt non publié du 23 janvier 1985 en la cause O. S.A. c. Snc B., consid. 1). Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'a eu à examiner que sous l'angle de l'arbitraire dans la constatation des faits une cause dans laquelle le locataire reçut son congé après avoir refusé une offre d'achat d'actions. Il a toutefois relevé qu'il est patent qu'une telle offre plaçait les locataires, qui savaient qu'en cas de refus la qualité d'actionnaire-locataire serait proposée à des tiers, devant l'alternative d'acheter ou, à défaut, d'être exposés au risque d'une éventuelle résiliation et que le seul fait de mettre le locataire devant cette alternative impliquait une pression que la recourante ne saurait sérieusement contester (arrêt non publié du 8 mai 1985 en la cause S.I. M. c. L., consid. 2b). Dans un arrêt du 15 octobre 1984 (SJ 1985 p. 632 ss), la Cour de justice de Genève a jugé que le fait pour un bailleur de proposer à un locataire d'acheter des actions lui donnant droit à la jouissance de son logement et de lui donner congé en cas de refus n'avait aucun rapport direct avec le bail, que, dans un tel cas, il y a lieu de faire abstraction de la dualité entre actionnaires et société anonyme, que les actionnaires avaient voulu profiter de leur situation économique plus forte en raison de la grave pénurie de logements régnant à Genève, qu'ils

l'avaient manifesté en plaçant les locataires devant le dilemme "acheter ou partir" et qu'en conséquence cette proposition était soumise à l'art. 16 AMSL. Elle a aussi considéré que, cette offre ne figurant pas sur formule officielle, le congé signifié au locataire qui ne l'avait pas acceptée était nul. Vu l'angle restreint sous lequel le Tribunal fédéral s'est prononcé, il est douteux, contrairement à l'opinion de BARBEY (Pratique récente en matière d'AMSL, Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988, p. 22, cité ci-après "Pratique ..."; version allemande, légèrement modifiée, dans Mietrechtspraxis 1988, p. 145) qu'on puisse voir dans l'arrêt du 8 mai 1985, précité, une simple confirmation de la jurisprudence genevoise. Il semble d'ailleurs que cette jurisprudence ait été nuancée en ce sens qu'un congé-vente n'est pas nul lorsque c'est le locataire qui a pris l'initiative de proposer au bailleur de racheter les locaux (arrêt de la Cour de justice du 1er décembre 1986, cité par BARBEY, loc.cit.). Le Tribunal BGE 115 II 78 S. 81 cantonal vaudois, en revanche, paraît considérer que l'offre faite au locataire de racheter les actions de son logement ne constitue en aucun cas une autre prétention au sens de l'art. 16 AMSL (arrêt du 12 mars 1985 cité par BARBEY, loc.cit.). En doctrine, DUPERTUIS/JEANMONOD/LACHAT/MICHELI (Acheter ou partir, p. 42 ss) refusent une interprétation littérale du texte français de l'art. 16 AMSL ; ils soumettent à cette disposition la proposition d'achat (p. 44, ch. 5.4) quels que soient sa nature et son contenu, voire quel que soit le risque qu'un refus fait courir au locataire (ch. 5.5). Pour GMÜR/PREROST/TRÜMPY (Mietrecht für die Praxis, 3e éd., p. 131), l'offre d'achat d'actions est abusive au sens de l'art. 16 AMSL. RAISSIG/SCHWANDER (Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 4e éd., p. 113) soumettent aussi à cette disposition la proposition d'acheter des actions ou des parts d'un fonds de placement. BARBEY (L'arrêt fédéral instituant des mesures contre les loyers dans le secteur locatif, p. 123, n. 393, cité ci-après "L'AMSL") note que l'art. 16 AMSL ne tend pas à restreindre les ventes immobilières sous forme de cessions d'actions de sociétés d'actionnaires-locataires. Dans son exposé intitulé "Problèmes liés à la cession d'un immeuble loué, en particulier les congés-ventes" (Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1984, p. 10), il exprime l'avis que la proposition d'achat présentée par le promoteur au preneur peut être assimilée à une autre prétention au sens de l'art. 16 AMSL. Dans "Pratique ..." (loc.cit.), il constate, sans prendre position, que la jurisprudence genevoise conduit à des situations curieuses lorsqu'il s'agit de déterminer à quel moment le bailleur devrait faire usage de la formule officielle et quelles seraient les possibilités de contestation du locataire. b) Pour que l'art. 16 AMSL soit applicable à un contrat de bail en cours, il est nécessaire que les modifications envisagées aient pour conséquence une diminution des prestations offertes jusqu'alors par le bailleur ou aboutissent de toute autre façon à amoindrir la situation du locataire (art. 12 OSL). Alors seulement, il pourra être question d'une autre prétention du bailleur au sens de la loi. L'AMSL ne restreint pas le droit du bailleur d'aliéner son immeuble. On peut donc se demander si une offre d'achat qu'il adresserait au locataire répond nécessairement à la notion de "prétention" ("Forderung", "pretesa") au sens de l'AMSL. Une telle offre, que le locataire est libre d'accepter ou non, peut tendre BGE 115 II 78 S. 82 seulement à accorder la priorité à l'occupant des locaux et à lui éviter les risques d'une résiliation du bail par le tiers acquéreur et les autres désavantages pouvant découler d'un changement de propriétaire. Certains auteurs estiment hasardeux de vouloir distinguer une simple offre d'achat d'une vente imposée au preneur (DUPERTUIS/JEANMONOD/LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 44). Certes, le locataire devra opérer un choix et se demandera si, en cas de refus, son bail ne sera pas résilié, encore que la résiliation puisse émaner, plus tard, du tiers acquéreur. BARBEY relève, avec raison,

que des règles trop contraignantes risquent d'inciter les propriétaires à ne jamais proposer préalablement à leurs locataires de racheter leurs logements et à les mettre au contraire immédiatement en vente publique (L'AMSL, p. 125 n. 397a). Une telle conséquence ne serait pas dans l'intérêt du locataire disposé à acquérir les locaux qu'il occupe. c) La question n'a toutefois pas à être tranchée en l'espèce. Il ressort de l'arrêt attaqué que la défenderesse était décidée soit à vendre, soit à résilier le bail. Cette constatation de la volonté réelle d'une partie appartient au fait et lie en conséquence le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme ( art. 63 al. 2 OJ ; ATF 113 II 27 ; ATF 115 II 84 consid. 3). Dans la mesure où la défenderesse tente de contester cette volonté et de présenter l'offre d'achat comme une proposition transactionnelle, son recours est irrecevable. Qu'elle fût état d'une offre dont le but était de mettre fin à un litige ne saurait être considéré comme une inadvertance manifeste dans la constatation des faits au sens des art. 55 al. 1 lettre d et 63 al. 2 OJ. On voit rarement une lettre aussi claire que celle du 20 janvier 1984: d'une part, la défenderesse signifiait au demandeur qu'elle aboutirait tôt ou tard à une décision qui aurait pour conséquence son départ et, d'autre part, elle lui proposait d'acheter son appartement. A juste titre, l'arrêt attaqué relève que cette proposition était incompatible avec la volonté de voir déguerpir le locataire et que le congé signifié ultérieurement ne pouvait s'expliquer par le besoin de l'actionnaire unique, qui avait été allégué avant que l'offre de vente fût communiquée. Telle que formulée et dans les circonstances qui y ont conduit, la proposition de la défenderesse n'a rien de commun avec celle qu'un bailleur désireux de vendre adresserait à des locataires auxquels il offrirait la possibilité d'acquérir de préférence à des tiers. Elle ne tendait manifestement qu'à contraindre le demandeur BGE 115 II 78 S. 83 à acheter pour pouvoir conserver son logement. La Chambre d'appel y a vu à juste titre une autre prétention du bailleur au sens des art. 16 AMSL et 12 OSL. La défenderesse se prévaut en conséquence à tort d'une violation des dispositions du CO régissant la résiliation du contrat de bail et de celle de l' art. 2 CC .

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