

# **BGE 91 I 164**

Bundesgericht (BGE), 1965-05-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_91 I 164](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_91_I_164)

FR: ATF 91 I 164

IT: DTF 91 I 164

## **Regeste**

Regeste 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 "ändern Vereinbarungen". Der Mietvertrag selber stellt grundsätzlich keine solche Vereinbarung dar (Erw. 3).

## **Erwägungen**

### **E. 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.

### **E. 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.

### **E. 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 BGE 91 I 164 S. 167 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 Mietrechtserlasse des Bundes in der Rechtsprechung des Bundesgerichtes, p. 36; cf. également KUHN, Kritische Würdigung des schw. Mietrechts, 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 BGE 91 I 164 S. 168 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 BGE 91 I 164 S. 169 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.

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