

BGE 80 I 312

Bundesgericht (BGE), 1954-10-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_80_I_312

FR: ATF 80 I 312

IT: DTF 80 I 312

Regeste

Regeste Massnahmen gegen die Wohnungsnot. Willkür und rechtsungleiche Behandlung. Ein Entscheid, der die Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen im Falle der vom Vermieter wegen Todes des Mieters ausgesprochenen Kündigung (Art. 270 OR) ablehnt, verstösst gegen Art. 4 BV.

Regeste Mesures relatives à la protection des locataires. Arbitraire et inégalité de traitement. Violent l'art. 4 Cst. une décision cantonale refusant d'appliquer les règles sur la protection des locataires au congé signifié par le bailleur en cas de décès du preneur.

Regesto Misure concernenti la protezione degli inquilini. Arbitrio e disparità di trattamento. Viola l'art. 4 CF una decisione cantonale che rifiuti d'applicare le norme sulla protezione degli inquilini alla disdetta notificata dal locatore in caso di decesso del conduttore.

Erwägungen

E. 1

En sa qualité de juridiction constitutionnelle, le Tribunal fédéral n'a en principe d'autre pouvoir que celui BGE 80 I 312 S. 314 d'annuler les décisions cantonales contraires à la constitution. Dans la mesure où les conclusions de la recourante excèdent ce pouvoir, elles sont irrecevables (RO 77 I 2, 217/218).

E. 2

Selon la décision attaquée, qui n'est pas critiquée sur ce point, l'intimé ne fait plus valoir aujourd'hui qu'un seul motif de résiliation, la mort du preneur (art. 270 CO). Il n'est pas contesté d'autre part que le congé signifié le 22 février 1954 est régulier du point de vue du droit civil. Dès lors, il s'agit uniquement de rechercher s'il est compatible avec l'art. 4 Cst. de déclarer irrecevable une requête en annulation d'une résiliation fondée sur l'art. 270 CO en affirmant, comme l'a fait la juridiction cantonale, que la résiliation du bail en cas de décès du locataire n'est pas soumise aux règles spéciales des art. 30 ss. OCL. L'intimé soutient que cette question doit être résolue affirmativement. A l'appui de sa thèse, il cite l'opinion émise par COMMENT sous le régime de l'APL (Le bail et la législation exceptionnelle en matière de protection des locataires vus sous l'angle de la jurisprudence fédérale, ZBJV, 84, p. 156/157), opinion valable aujourd'hui encore puisque, sous réserve de quelques modifications rédactionnelles, les art. 30 ss. OCL ont simplement repris les art. 4 ss. APL. COMMENT doute que l'APL, qui est applicable au congé ordinaire, le soit aussi à l'hypothèse spéciale envisagée par l'art. 270 CO. En effet, dit-il, "la base légale ... paraît faire défaut. Ce cas aurait dû être expressément prévu comme celui de l'art. 259 2 e al. CO". Toutefois cette opinion ne pourrait être retenue que si le terme de congé figurant aux art. 4 APL et 30 OCL avait un sens limité et visait uniquement le congé ordinaire valable moyennant la simple observation d'un délai légal ou contractuel (art. 267 et 290 CO) par

opposition à la résiliation extraordinaire dépendant de circonstances de fait particulières. Or le Tribunal fédéral a jugé que les règles sur la protection des locataires ne font pas cette distinction (arrêt non publié du 3 juin 1946 dans la cause BGE 80 I 312 S. 315 Genossenschaft Cinema). Celle-ci ne reposerait d'ailleurs sur aucune différence de nature entre le congé ordinaire et la résiliation de l'art. 270 CO. En effet, les héritiers du locataire décédé lui succèdent dans tous ses droits et obligations. En conséquence, l'épouse, en sa qualité d'héritière, devient locataire, exactement au même titre que le défunt et sous la seule réserve des droits conférés au bailleur par l'art. 270 CO. Ainsi donc, quand celui-ci dénonce la convention, il lui signifie un véritable congé. De plus, une distinction de ce genre ne se concilierait pas avec le but que poursuit la législation spéciale en matière de protection des locataires. Lorsque le preneur décède, sa veuve et ses enfants ont souvent un plus grand besoin encore de la protection de la loi et l'on ne voit pas de motif sérieux de les en priver. Du moment que ni l'APL ni l'OCL ne distinguent le congé ordinaire de la résiliation extraordinaire, il n'était nullement nécessaire de déclarer expressément les règles sur la protection des locataires applicables au cas de l'art. 270 CO. Cette conséquence découle sans autre difficulté des art. 4 APL et 30 OCL, de leur sens et de leur but. Pour qu'il en soit autrement, il faudrait une disposition spéciale privant les héritiers du preneur du droit de se prévaloir des mesures en faveur des locataires. Il est vrai que l'OCL, comme l'APL, contient une disposition prévoyant expressément son application au cas de l'art. 259 al. 2 CO. Mais peu importe, car, dans l'hypothèse envisagée par cette disposition, la situation juridique est toute différente de celle de l'art. 270 CO. En effet, le tiers acquéreur de l'immeuble loué ne devient pas partie au contrat du simple fait de son acquisition. Il est uniquement tenu - en vertu de la loi et non en vertu du contrat - de souffrir la présence du preneur dans les locaux jusqu'au plus prochain terme légal ou contractuel. Aussi bien le CO, l'APL et l'OCL ne le désignent-ils pas comme bailleur mais comme "tiers acquéreur" ou comme "acquéreur". Il ne devient partie au contrat de bail que dans la mesure où BGE 80 I 312 S. 316 il ne fait pas usage de son droit de le dénoncer. Il possède donc un statut très particulier et le congé qu'il donne ne pourrait pas être assimilé sans autre indication à la résiliation notifiée par l'une des parties contractantes à l'autre, ni donc être soumis aux restrictions de l'art. 30 al. 1 OCL. Ainsi l'argument tiré de l'indication expresse de l'art. 259 al. 2 CO apparaît comme un argument de pure forme, qui ne résiste pas à un examen du point de vue du droit matériel. D'autre part, aucune raison sérieuse ne permet de dire que l'OCL distingue entre le congé ordinaire et la résiliation extraordinaire. Dans ces conditions, il est arbitraire de soutenir que les règles sur la protection des locataires sont inapplicables au congé signifié par le bailleur en cas de décès du preneur et que l'opposition à la résiliation fondée sur ce motif est irrecevable. De plus, cela constitue une inégalité de traitement, car il n'y a pas, entre le congé de l'art. 267 CO et celui de l'art. 270 CO, une différence de fait telle qu'un régime juridique particulier s'impose dans chacun de ces cas du point de vue des mesures relatives à la protection des locataires. La décision attaquée viole donc l'art. 4 Cst. et doit dès lors être annulée. Dispositiv

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