

BGE 86 II 56

Bundesgericht (BGE), 1957-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_86_II_56

FR: ATF 86 II 56

IT: DTF 86 II 56

Regeste

Regeste Art. 36 OG. Streitwert beim Streit über die Gültigkeit einer vom Vermieter gegenüber dem Mieter ausgesprochenen Kündigung.

Regeste Art. 36 OJ. Valeur litigieuse lorsque le différend porte sur la validité d'un congé donné par un propriétaire à son locataire.

Regesto Art. 36 OG. Valore litigioso nel caso di azione concernente la validità di una disdetta data dal proprietario al conduttore.

Erwägungen

E. 1

Dans les affaires pécuniaires qui ne portent pas sur un des droit énumérés à l'art. 45 OJ, le recours en réforme n'est recevable, en vertu de l'art. 46 OJ, que si, d'après les conclusions des parties, les droits contestés dans la dernière instance cantonale atteignent une valeur d'au moins 4000 fr. Lorsque la demande a pour objet l'existence d'un contrat de bail ou l'expulsion du preneur, il faut, BGE 86 II 56 S. 58 d'après la jurisprudence (RO 33 II 706, 85 II 220), considérer comme valeur litigieuse le loyer ou le fermage afférent à la période sur laquelle porte la contestation. La recourante critique cette jurisprudence et prétend que la valeur litigieuse consiste dans le loyer qu'elle sera tenue de payer pour de nouveaux locaux si elle doit évacuer l'appartement en cause. Elle ajoute que la période sur laquelle porte la compensation est indéfinie, car, si le congé qui lui a été signifié n'est pas valable, elle pourra attaquer une nouvelle résiliation éventuelle devant l'autorité administrative et rester dans les locaux pendant plusieurs années. Cette thèse n'est pas fondée. En vertu de l'art. 36 al. 1 OJ, la valeur de l'objet litigieux est déterminée par les conclusions de la demande. C'est donc l'intérêt du demandeur qui est décisif en principe (les exceptions que souffre cette règle n'entrent pas en ligne de compte en l'espèce; cf. BIRCHMEIER, Handbuch des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege, ad art. 36, rem. 3 litt. d et suiv.). Or, dans l'action en expulsion, la valeur des nouveaux locaux que le preneur devra louer le cas échéant importe peu au demandeur. Du reste, le critère proposé par la recourante est impraticable: on ignore en général si le locataire ou le fermier conclura un nouveau contrat et quel sera le montant du loyer ou du fermage. D'autre part, quand c'est la validité d'un congé qui est litigieuse, la période à prendre en considération est celle pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable. Elle s'étend donc jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement. C'est en effet pour cette période que le propriétaire a intérêt à ce que la résiliation litigieuse soit reconnue valable.

E. 2

En l'espèce, c'est seulement le congé donné le 22 octobre 1956 qui est litigieux. En demandant, le 17 avril 1957, l'évacuation du Comptoir sanitaire SA et en poursuivant la procédure au cours de l'année 1957, la société BGE 86 II 56 S. 59 propriétaire a implicitement signifié à sa locataire une nouvelle résiliation pour le plus prochain terme, c'est-à-dire pour le 31 mars 1958. Or ce congé, qui n'a pas été attaqué devant l'autorité administrative, est valable et a en tout cas mis fin au contrat de bail. La période litigieuse est donc d'une année. Le loyer annuel était de 2160 fr. Même si l'on y ajoute les frais de chauffage et d'eau chaude, qui, selon la recourante, se montent à 110 fr. par mois, on n'arrive pas à la valeur litigieuse de 4000 fr. exigée par l'art. 46 OJ. Par conséquent, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière. Dispositif

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