

BGE 88 I 137

Bundesgericht (BGE), 1962-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_88_I_137

FR: ATF 88 I 137

IT: DTF 88 I 137

Regeste

Regeste Art. 4 BV. Willkür. Kündigung von Mietverträgen durch den Vermieter mit der Behauptung, die Räume für seine Arbeitnehmer zu benötigen. Darf ohne Willkür angenommen werden, die Kündigung sei nur dann im Sinne von Art. 35 lit. c VMK gerechtfertigt, wenn ein eigentlicher beruflicher Notstand vorliege? Frage offen gelassen (Erw. 2). Die kantonale Behörde handelt nicht willkürlich, wenn sie eine nur mit einem allgemeinen Bedürfnis nach Arbeiterwohnungen begründete Kündigung als nicht gerechtfertigt betrachtet (Erw. 3).

Regeste Art. 4 Cst. Arbitraire. Congé donné par le bailleur qui dit avoir besoin des locaux pour l'un de ses employés. Est-il arbitraire d'exiger, pour que le congé soit justifié au regard de l'art. 35 litt. c OCL, un véritable état de nécessité professionnelle? Question laissée indécise (consid. 2). L'autorité cantonale peut, sans arbitraire, tenir pour injustifié le congé donné en alléguant un besoin généralisé (consid. 3).

Regesto Art. 4 CF. Arbitrio. Disdetta data dal locatore che pretende di aver bisogno dei locali per un suo impiegato. È arbitrario esigere, per giustificare la disdetta secondo l'art. 35 lett. c OCP un vero stato di necessità professionale? Questione lasciata indecisa (consid. 2). L'autorità cantonale può, senza arbitrio, considerare ingiustificata la disdetta data adducendo un bisogno generalizzato (consid. 3).

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 35 litt. c OCL, le congé est justifié, notamment, lorsque le propriétaire prouve avoir besoin d'un logement dans la maison pour l'un de ses employés, pourvu qu'il n'ait pas causé lui-même le besoin par un acte de spéculation. Le Tribunal fédéral ne peut examiner les décisions cantonales rendues en application de cette disposition que sous l'angle de l'arbitraire. Il ne saurait dès lors annuler un prononcé que s'il est manifestement insoutenable. Cela suppose que la décision critiquée ne puisse être défendue par aucun argument objectif et sérieux.

E. 2

Appelé à se prononcer, d'un point de vue ainsi limité, sur des décisions cantonales concernant l'application de prescriptions antérieures ayant la même teneur que l'art. 35 litt. c OCL (art. 32 litt. b de l'OCL du 28 décembre 1956; art. 31 litt. b de l'OCL du 30 décembre 1953), le Tribunal fédéral a jugé naguère soutenable de n'admettre le besoin pour un employé du propriétaire qu'en présence d'une nécessité propre à l'économie de l'entreprise ("eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit"). Puis il a prononcé qu'il n'était pas arbitraire de se contenter d'un simple intérêt touchant la marche de l'entreprise ("ein BGE 88 I 137 S. 140 betriebsbedingtes Interesse") (arrêt non publié du 18 janvier 1956 en la cause Ziegler c.

Rodel, Grob et Direction de la justice du canton de Zurich). Au regard de cette jurisprudence, il est douteux que l'exigence d'un véritable état de nécessité professionnelle, posée par la CCR, échappe au grief d'arbitraire. La question peut toutefois rester indécise. En effet, la décision attaquée est soutenable par un autre motif.

E. 3

La CCR tient pour injustifié le congé donné en alléguant un besoin généralisé. Elle estime que le propriétaire doit préciser quel employé il entend loger, afin que l'autorité puisse examiner chaque cas particulier en pleine connaissance de cause. Son argumentation trouve un appui dans le texte légal. Il incombe au propriétaire, en effet, de prouver le besoin qu'il invoque. Dans l'appréciation de cette preuve, l'autorité ne tombe pas dans l'arbitraire en examinant si le besoin est actuel, au moment de la résiliation du bail. La recourante n'a fourni à cet égard que des explications imprécises à l'autorité communale, dans les termes suivants: "... pour assurer la marche de notre entreprise, il est indispensable que nous puissions offrir des logements à notre personnel, sinon nous courrions le risque qu'une partie de nos employés nous quittent". L'admission d'un motif de résiliation aussi général créerait un précédent fâcheux. Tout entrepreneur ayant acheté une maison serait alors en mesure d'en libérer les appartements, sous prétexte de loger son personnel. De la sorte, les prescriptions limitant le droit de résiliation seraient éludées. Les locataires seraient privés de la protection que le législateur a voulu leur donner. L'argumentation de la CCR, qui tend à éviter de tels abus, repose sur des motifs objectifs et sérieux. Partant, elle n'est pas arbitraire.

E. 4

Il est vrai que la preuve d'un besoin concret sera parfois difficile à rapporter, lorsqu'il s'agit d'offrir un logement à des travailleurs étrangers qui ne sont pas encore arrivés en Suisse. Mais cet inconvénient n'est pas insurmontable. Rien n'empêche en effet l'employeur, BGE 88 I 137 S. 141 propriétaire d'un bâtiment, d'indiquer à l'autorité compétente les noms des travailleurs étrangers qu'il se propose d'engager, la tâche qui leur sera assignée et l'intérêt que présente, pour la marche de l'entreprise, leur logement dans tel appartement déterminé. Ainsi renseignée, l'autorité sera à même d'examiner, dans chaque cas particulier, si le congé est justifié au regard de l'art. 35 litt. c OCL. Dispositiv

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