

## S. 97 / Nr. 22 Rechtsgleichheit (f)

BGE 74 I 97

22. Extrait de l'arrêt de la Chambre de droit public du 13 mai 1948 dans la cause Malatesta contre Vaud, Commission de recours en matière de baux à loyer.

Seite: 97

Regeste:

ACF instituant des mesures contre la pénurie des logements, des 15 octobre 1911/8 février 1916 (APL).

1. Qualité d'un étranger domicilié à l'étranger pour former un recours de droit public pour arbitraire en matière de pénurie de logements (consid. I).

2. Notion du besoin de logement du propriétaire (art. 6 litt. b APL). (Consid. 4).

BRB über Massnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1911/8. Februar (BMW).

1. Legitimation eines im Ausland wohnhaften Ausländers zur staatsrechtlichen Beschwerde wegen Willkür in Mieterschutzsachen (Erw. 1).

2. Begriff des Eigenbedarfs im Sinne von Art. 5 lit. b BMW (Erw.- 4).

DCF 15 ottobre 1941/8 febbraio 1916 concernente le misure destinate ad attenuare la penuria degli alloggi.

1. Veste d'uno straniero domiciliato all'estero per interporre un ricorso di diritto pubblico per arbitrio in materia di penuria di alloggi (consid. I).

2. Concetto di bisogno proprio ai sensi dell'art. 6 lett. b del suddetto decreto (consid. 4).

A. Albert Malatesta, de nationalité italienne, est domicilié depuis de longues années à Bucarest. Il est propriétaire, à Château-d'Eux, d'un chalet, «Les Iris», comprenant quatre appartements. Jusqu'au début de la

Seite: 98

guerre, il venait passer l'été avec sa famille à Château-d'Eux et logeait dans un appartement de son chalet, tandis que les trois autres étaient loués toute l'année. Depuis 1939, il n'a pu venir en Suisse. C'est pourquoi, le 13 juillet 1944, il a loué le quatrième appartement de son chalet à dame Lina Morel et a fait mettre ses meubles dans le galetas de la maison. Le bail était à l'échéance du 1er octobre 1945, mais devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis contraire donné trois mois d'avance.

Le 28 juin 1947, Malatesta a résilié le bail de dame Morel pour le 1er octobre 1947. A l'appui de cette résiliation, il disait vouloir reprendre personnellement la jouissance de son appartement «pour y séjourner lui-même ou sa famille».

La locataire a fait opposition au congé devant le Préfet du Pays-d'Enhaut. En cours d'enquête, le mandataire du propriétaire a adressé à ce magistrat une lettre de son client, où on lit notamment ceci: «En tous les cas, pour le 1er avril 1948, cet appartement doit être remis en état tel qu'il était avant, car il doit servir pour moi ou mes enfants pour séjourner à Château-d'Eux, mais pas pour y prendre domicile... Je n'ai jamais été domicilié à Château-d'Eux et j'ai toujours eu cet appartement à ma disposition... Il est certain que je quitterai bientôt la Roumanie et probablement ma résidence sera à Milan.»

Par décision du 12 décembre 1947, le Préfet du Pays d'Enhaut ratifia la résiliation. Sur recours de la locataire, la Commission cantonale de recours en matière de baux à loyer, statuant le 26 janvier 1948, a réformé cette décision «en ce sens que la résiliation de bail à loyer du 28 juin 1947 pour le 1er octobre 1947 est déclarée nulle». Cette décision est motivée comme suit:

Pour que le propriétaire puisse invoquer son propre besoin ou celui de ses proches, il faut qu'il soit menacé d'être privé à bref délai d'un logement et ne pas savoir où se loger. De plus, le besoin doit être durable. Le désir de faire un séjour dans une localité, par exemple pour y

Seite: 99

passer des vacances, ne peut fonder un besoin. C'est une pure convenance, qui n'est pas susceptible de protection, sauf dans des cas tout à fait exceptionnels, ainsi lorsque le propriétaire d'un chalet devrait faire un séjour de montagne pour des raisons de santé. En l'espèce, Malatesta n'est pas privé de logement. Il habite pour le moment la Roumanie et compte s'établir plus tard à Milan. D'autre part, il ne désire disposer de l'appartement de dame Morel, pour lui et sa famille, qu'en vue d'y faire des séjours d'une durée relativement courte, c'est-à-dire des séjours d'été. Il ne compte ainsi pas élire domicile à Château-d'Eux. En conséquence, le besoin de Malatesta n'est pas établi.

B. Par le présent recours de droit public fondé sur l'art. 4 Cst., Albert Malatesta demande au Tribunal fédéral de déclarer justifié le congé notifié à dame Morel.

Considérant en droit:

1. Quoique étranger et domicilié à l'étranger, le recourant est habilité à former le présent recours de droit public pour arbitraire. Cette qualité résulte pour lui déjà de la jurisprudence du Tribunal fédéral, d'après laquelle, parmi les droits constitutionnels appartenant à tous les étrangers, figure celui de se plaindre d'un déni de justice ou d'une application arbitraire de la loi non seulement en matière civile et en matière pénale, mais aussi dans les contestations administratives de nature pécuniaire (cf. RO 22 p. 358; 38 I 3; 40 I 16; 41 I 148; 48 I 285; arrêts non publiés, du 25 janvier 1935, en la cause Jenatton; du 18 décembre 1947, en la cause Baillard). Par ailleurs, comme citoyen italien, Malatesta a aussi qualité pour recourir au Tribunal fédéral dans la présente cause en vertu de l'art. 1er de la Convention d'établissement entre la Suisse et l'Italie, du 22 juillet 1868.

4. La Commission cantonale est de l'avis, avec l'intimée' que seul peut invoquer son propre besoin d'un logement le propriétaire qui ne saurait où se loger s'il ne pouvait occuper dans sa maison l'appartement pour lequel il a

Seite: 100

donné congé. Cette manière de voir est incontestablement erronée. Ainsi que le Tribunal fédéral l'a maintes fois jugé, il n'est pas nécessaire, pour justifier l'application de l'art. 5 litt. b APL, que le propriétaire soit positivement contraint d'aller habiter dans son immeuble, c'est-à-dire qu'il ne puisse y renoncer sans subir un grave dommage; il suffit qu'il réclame sérieusement les locaux en question pour son propre usage et qu'il ait, dans les circonstances où il se trouve, des raisons valables de s'y installer (arrêt Messmer, du 29 avril 1948, RO 74 I 3; arrêts non publiés Bachmann, du 19 septembre 1946, Persia S.A., du 6 mars 1947, Du Bois, du 16 octobre 1947; cf. BIRCHMEIER Mietnotrechtserlasse des Bundes, p. 22, ch. 3 litt. a et arrêts cités). Or un propriétaire peut avoir des raisons valables de n'occuper un logement dans sa propre maison que quelques mois par année, tout en ayant ailleurs son domicile ou sa résidence. Cette occupation temporaire peut se justifier non seulement pour des raisons de santé, mais par d'autres considérations encore (cf. arrêt non publié du 26 septembre 1947, dans la cause Junger).

En l'espèce, il n'est pas contesté que le recourant qui, avant la guerre, séjournait chaque année à Château-d'Eux pendant la saison d'été et y occupait l'appartement loué à l'intimée en 1944, a aujourd'hui la ferme intention de revenir régulièrement dans cette localité avec les siens, si ce n'est pour s'y fixer, du moins pour y faire des séjours prolongés. L'intimée ne met pas en doute non plus que le recourant et sa famille obtiendront pour ces séjours en Suisse le visa de sortie roumain et le visa d'entrée suisse. Or, s'il n'est pas établi que l'état de santé du recourant et des siens exige un séjour en Suisse, il n'en reste pas moins que la famille Malatesta a passé les années 1939 à 1945 dans un pays qui a été entraîné dans la guerre et qui souffre encore aujourd'hui de ses conséquences. Dans ces conditions, on ne peut pas hésiter à considérer que le recourant a des raisons sérieuses de se rendre en Suisse avec sa famille aussi souvent et aussi longtemps que possible pour

Seite: 101

des séjours de repos. La décision attaquée, qui ne tient pas compte de ces circonstances, est entachée d'arbitraire et doit être annulée.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:

Admet le recours et annule la décision rendue le 26 janvier 1948 par la Commission cantonale de recours