Urteilskopf

102 II 349

50. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 16 novembre 1976 dans la cause de Jans contre S.I. rue de Moillebeau 50
Regeste (de):
Anfechtung von gestaffelten Mietzinsen; Art. 10 Abs. 2 BMM, 13 Abs. 2 VMM.

Die Staffelung der Mietzinse ist dem Mieter auf dem in Art. 18 BMM vorgesehenen Formular mitzuteilen. Art. 13 Abs. 2 VMM in seiner Fassung vom 10. Juli 1972 verpflichtete den Vermieter dagegen nicht, für jede Mietzinserhöhung dieses Formular zu verwenden.

Regeste (fr):
Contestation de loyers échelonnés; art. 10 al. 2 AMSL, 13 al. 2 OSL.

L'échelonnement des loyers doit être communiqué au preneur au moyen de la formule prévue par l'art. 18 AMSL. Dans sa teneur du 10 juillet 1972, l'art. 13 al. 2 OSL n'obligeait en revanche pas le bailleur à notifier chaque augmentation sur cette formule.

Regesto (it):
Contestazione di pigioni scalari; art. 10 cpv. 2 DAL, 13 cpv. 2 OAL.

La scalarità delle pigioni deve essere comunicata al conduttore per mezzo del formulario previsto dall'art. 18 OAL. Nel suo tenore del 10 luglio 1972 l'art. 13 cpv. 2 OAL non obbligava per contro il locatore a notificare ogni aumento su questo formulario.

Sachverhalt ab Seite 349

Alex de Jans est locataire d'un appartement de six pièces et demie dans l'immeuble appartenant à la Société immobilière Rue de Moillebeau No 50, à Genève. Celle-ci lui a notifié le 7 décembre 1972, sur formule officielle, une majoration de loyer échelonnée sur trois ans: le loyer annuel passait de 12'120 fr. à 13'080 fr. pour la période du 1er avril 1973 au 31 mars 1974, à 14'100 fr. du 1er avril 1974 au 31 mars 1975 et à 15'240 fr. du 1er avril 1975 au 31 mars 1976. La bailleresse a confirmé la troisième hausse, par avis donné sur formule officielle le 13 mars 1975.
Par requête parvenue à la Commission de conciliation le 27 mars 1975, de Jans a contesté cette majoration. Il a demandé à l'autorité de prononcer la nullité de la hausse du loyer de 13'080 fr. à 14'100 fr. dès le 1er avril 1974 parce qu'elle n'avait pas été confirmée sur formule officielle, et de la majoration à 15'240 fr. dès le 1er avril 1975, parce qu'elle était abusive. Le 27 janvier 1976, la Chambre des baux et loyers du canton de Genève a donné acte à la défenderesse de ce qu'elle renonçait à l'augmentation de loyer qui devait prendre effet le 1er avril 1975, déclaré nul et de nul effet le "deuxième échelon

de hausse prévu dans l'avis de majoration du 7 décembre 1972" et constaté que le loyer s'élevait à 13'080 fr. par an dès le 1er avril 1973. La Cour de justice du canton de Genève a annule ce jugement par arrêt du 20 mai 1976 et déclaré licite "le 2e échelon de loyer fixé à 14'100 fr. l'an du 1er avril 1974 au 31 mars 1975". Le demandeur recourt en réforme au Tribunal fédéral en concluant, principalement, à ce qu'il soit prononcé "que l'augmentation de loyer prévue avec effet au 1er avril 1974 dans le bail de M. de Jans n'est pas exigible et que le loyer licite est de 13'080 fr. l'an" et, subsidiairement, au renvoi de la cause à la Chambre des baux et loyers afin qu'elle se prononce sur le caractère abusif de ladite augmentation de loyer.

Erwägungen

Considérant en droit:

2. Selon l'arrêt déféré, l'art. 10 al. 2 de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, du 30 juin 1972 (AMSL), réserve la possibilité de contester "l'échelonnement", par quoi il faut comprendre l'ensemble des échelons; en notifiant les trois hausses successives sur formule officielle, le 7 décembre 1972, la défenderesse a donné au demandeur la possibilité de contester tous les échelons ou l'un d'entre eux; il ressort de l'art. 13 al. 2 de l'ordonnance du 10 juillet 1972 (OSL), dans sa teneur antérieure au 1er mars 1975, que lorsque l'échelonnement a été notifié sur formule officielle, il n'y a plus d'obligation de procéder à une nouvelle notification lors de l'entrée en vigueur de chaque échelon; ce n'est que depuis l'entrée en vigueur de l'art. 13 al. 2 nouveau que chaque échelon doit être à nouveau notifié, pour renouveler la possibilité donnée au locataire de contester les augmentations de loyer initialement acceptées et qui pourraient ne plus être justifiées en raison des conditions économiques du moment; la Chambre des baux et loyers a donc admis à tort la nullité du deuxième échelon de hausse, parce qu'il n'a pas été notifié séparément sur formule officielle. Le demandeur invoque une violation des art. 10 al. 2 AMSL et 13 al. 2 (ancienne teneur) OSL. Selon lui, ces dispositions permettraient au locataire de contester toute augmentation de loyer résultant d'un échelonnement convenu dans le

bail, et obligeraient le bailleur à notifier cette augmentation sur la formule officielle instituée par l'art. 18 AMSL, afin d'informer le locataire de son droit d'opposition. La modification de l'art. 13 al. 2 OSL en 1975 aurait eu pour but non pas d'instituer l'obligation - qui existait déjà - de notifier au locataire, sur formule officielle, les augmentations de loyer résultant d'un échelonnement, mais de préciser le moment où cette notification devait intervenir.

3. L'art. 10 al. 1 AMSL autorise les conventions prévoyant des loyers échelonnés à condition que le bail soit conclu pour trois ans au moins. Est cependant réservée, aux termes de l'art. 10 al. 2, "la possibilité de contester cet échelonnement en vertu du présent arrêté". Selon l'art. 18 al. 1 AMSL, le bailleur qui a l'intention de majorer le loyer convenu dans le bail est tenu d'en informer le preneur par un avis écrit indiquant le montant, la date et les motifs de la majoration. Cet avis doit être donné sur une formule officielle indiquant que le preneur peut contester le montant du loyer conformément à l'art. 19 (art. 18 al. 2), sous peine de nullité (al. 3). L'art. 19 permet au preneur de contester devant la Commission de conciliation, dans les trente jours, la majoration de loyer qu'il estime abusive; sinon, la majoration est considérée comme acceptée. L'art. 13 al. 1 OSL précise les

indications que doit contenir la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyers au sens de l'art. 18 AMSL. Aux termes de l'art. 13 al. 2, dans sa teneur du 10 juillet 1972, "le 1er al. est applicable par analogie lorsque le bailleur augmente le loyer en fonction d'un indice ou d'un échelonnement convenus". Dans sa teneur du 5 février 1975, l'art. 13 al. 2 ajoute notamment que "lorsque la hausse du loyer est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation sera communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur". Avec raison, le demandeur ne prétend pas que ce texte, entré en vigueur le 1er mars 1975 soit applicable à la hausse de loyer litigieuse, qui a été notifiée le 7 décembre 1972 et a pris effet le 1er avril 1974. La seule question qui se pose dès lors est de savoir si, après la notification de l'"échelonnement" le 7 décembre 1972, la deuxième augmentation que celui-ci prévoyait devait faire l'objet d'une nouvelle notification selon la législation alors applicable.

Cette question doit être résolue par la négative. L'art. 13 al. 2 ancien OSL signifie que la formule de notification de l'échelonnement convenu par les parties doit contenir toutes les indications exigées par le 1er alinéa. Il permet d'utiliser une seule formule pour les diverses hausses résultant de l'échelonnement. Les art. 10 al. 2 AMSL, 18 AMSL et 13 al. 2 ancien OSL garantissent simplement au preneur la possibilité de contester l'échelonnement selon la procédure fixée par l'arrêté. Les majorations de loyer résultant d'une convention d'échelonnement conclue par les parties sont ainsi nulles en vertu de l'art. 18 al. 3 AMSL si elles n'ont pas fait l'objet d'un avis conforme aux exigences de l'art. 13 al. 1 OSL. Mais jusqu'à l'entrée en vigueur de l'art. 13 al. 2, dans sa nouvelle teneur du 5 février 1975, aucune disposition n'obligeait le bailleur à notifier sur formule officielle chacune des hausses prévues par l'échelonnement. Il ressort d'ailleurs du texte du Département fédéral de l'économie publique, reproduit par le recourant, qu'une telle notification ne correspondait pas non plus à une pratique uniforme, en Suisse romande. C'est précisément, selon ce texte, pour permettre de suivre partout la même pratique qu'a été proposé l'art. 13 al. 2 nouveau OSL, fixant l'obligation de communiquer chaque augmentation au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. En l'espèce, l'avis concernant les trois majorations de loyer qui devaient prendre effet au 1er avril des années 1973, 1974 et 1975 a été notifié sur formule officielle au demandeur le 7 décembre 1972. Le demandeur n'a pas contesté cet échelonnement et a payé le nouveau loyer résultant des deux premières augmentations. C'est le 26 mars 1975 seulement qu'il a déclaré faire opposition à l'avis qui lui avait été communiqué le 13 mars et confirmait la troisième majoration à partir du 1er avril 1975, en demandant par la même occasion à l'autorité de déclarer nulle la deuxième augmentation, parce qu'elle n'avait pas fait l'objet d'un avis donné sur formule officielle. Dans la mesure où elle concernait la troisième majoration, qui lui avait été notifiée par un nouvel avis selon l'art. 13 al. 2 nouveau OSL, cette opposition était faite en temps utile. Elle était en revanche tardive au regard de l'art. 19 AMSL en tant qu'elle visait le loyer fixé à partir du 1er avril 1974, qui devait être considéré comme accepté faute d'avoir été contesté dans les trente jours suivant la réception de l'avis du 7 décembre 1972

et qu'il avait de surcroît payé conformément à cet avis. Le demandeur ne saurait se prévaloir, ainsi qu'on l'a vu, du fait que la deuxième augmentation ne lui a pas été confirmée avant son entrée en vigueur. Les conclusions du recours sont dès lors privées de fondement.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:

Rejette le recours et confirme l'arrêt rendu par la Cour de justice du canton de Genève le 20 mai 1976.