Urteilskopf

103 II 258

43. Arrêt de la Ire Cour civile du 15 novembre 1977 dans la cause Vita contre Guillaume et consorts
Regeste (de):
Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen.

Verfahren bei Anfechtung einer Mietzinserhöhung; Rechtsnatur der Klage; Berücksichtigung von Tatsachen, die sich während des Prozesses ereignet haben? (E. 2).

Art. 15 lit. b und d BMM, Art. 9 Abs. 2 VMM.

Mietzinserhöhung wegen Erhöhung des Hypothekarzinsfusses; wie verhält es sich, wenn sich der Hypothekarzinsfuss nach Mitteilung der Mietzinserhöhung durch den Vermieter verändert und wenn das Grundstück nicht mit Hypotheken belastet ist? (E. 3 bis E. 6). Mietzinserhöhung, die die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals bezweckt (E. 7b und c).

Regeste (fr):
Mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Procédure en matière de contestation d'une majoration de loyer; nature juridique de l'action; prise en considération de faits survenus en cours d'instance? (consid. 2).

Art. 15 litt. b et d AMSL, art. 9 al. 2 OSL.

Majoration de loyer fondée sur l'augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire, compte tenu de l'évolution de ce taux après la notification et s'agissant d'un immeuble franc d'hypothèque (consid. 3-6). Majoration visant à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques (consid. 7b et c).

Regesto (it):
Provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione.

Procedura in caso di contestazione di un aumento di pigione; natura giuridica dell'azione; possono essere presi in considerazione fatti sopravvenuti nel corso della procedura? (consid. 2).

Art. 15 lett. b, d DAL, art. 9 cpv. 2 OAL.

Aumento di pigione fondato sull'aumento del saggio d'interesse ipotecario, allorquando tale saggio è modificato dopo la notifica dell'aumento di pigione e allorquando l'immobile non è onerato da ipoteche (consid. 3-6). Aumento di pigione inteso a mantenere il potere d'acquisto del capitale esposto ai rischi (consid. 7b, c).

Sachverhalt ab Seite 259

La Compagnie d'assurances sur la vie Vita est propriétaire d'un immeuble locatif à la Cité Moncor, à Villars-sur-Glâne. Elle a fait notifier le 3 mars 1975 à tous les locataires de l'immeuble une augmentation de loyer de 8%, pour les appartements, fondée sur la décision du préposé à la surveillance des prix autorisant une hausse du taux de l'intérêt hypothécaire de 3/4% dès le 1er octobre 1974. Les loyers mensuels passaient dès lors de 171 fr. à 185 fr., au minimum, et de 523 fr. à 565 fr., au maximum. Le loyer des garages a en outre été porté de 40 à 45 fr. par mois.
Les locataires ont contesté ces hausses par une requête commune du 2 avril 1975. Ils ont accepté le 24 avril 1975, devant la Commission de conciliation, "une augmentation de 7% avec entrée en vigueur au 1er octobre 1975, sous réserve de présentation des pièces justificatives". La conciliation a toutefois échoué. La Vita a ouvert action contre Pierre Guillaume et 29 autres locataires en concluant à ce que les augmentations de loyers notifiées le 3 mars 1975, réduites à 7% pour les appartements lors de l'audience de conciliation du 24 avril 1975, soient reconnues justifiées.

Le Président du Tribunal de la Sarine a débouté la demanderesse, par jugements du 30 mars 1977, tout en prenant acte de ce que les locataires des garages admettaient un loyer mensuel de 41 fr. Après avoir ordonné la jonction des causes, la Cour civile du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg a rejeté le recours formé contre ces jugements par la demanderesse. La demanderesse recourt en réforme au Tribunal fédéral en reprenant ses conclusions précédentes.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. (Valeur litigieuse.)

2. Considérant notamment les art. 23 et 24 de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, du 30 juin 1972 (AMSL), le Tribunal cantonal admet que l'autorité judiciaire appelée à statuer sur un loyer contesté rend un jugement formateur, et non déclaratif; les effets de la hausse litigieuse ne seraient dès lors acquis qu'au moment de ce jugement, et l'autorité pourrait tenir compte des faits survenus durant l'instruction, tel le retour du taux hypothécaire à son état antérieur à la notification de la hausse de loyer. a) La majoration de loyer notifiée conformément à l'art. 18 AMSL est considérée comme acceptée si le preneur ne la conteste pas devant la Commission de conciliation, dans les trente jours qui suivent la réception de l'avis (art. 19 AMSL). En cas de contestation et à défaut d'entente devant la Commission de conciliation, elle est réputée inadmissible (art. 28 al. 1 AMSL). Le bailleur dispose à son tour d'un délai de trente jours pour porter le litige devant l'autorité judiciaire compétente, qui est dès lors appelée à juger si le loyer majoré est abusif ou non au sens des art. 14 et 15 AMSL. Il s'agit là d'une action en constatation de droit. Si le nouveau loyer se révèle abusif, il est nul (art. 23 al. 1 AMSL), c'est-à-dire juridiquement inexistant. Le juge ne fait que constater cette nullité. Si en revanche la hausse s'avère justifiée, en tout ou partie, l'autorité judiciaire établit si, dans quelle mesure, à partir de quel moment ou sous quelles conditions elle peut être admise (art. 23 al. 2). Cette disposition permet au juge de ne déclarer une majoration contestée que partiellement nulle,

notamment en la réduisant ou en différant ses effets. Mais on ne saurait suivre l'autorité cantonale dans la mesure où elle admet que la hausse de loyer ne peut prendre effet qu'à partir du jugement, en raison du caractère formateur de celui-ci. Une telle conclusion ne peut pas être tirée de l'art. 24 AMSL, qui ne s'applique que durant la procédure et reste sans incidence sur la solution du litige quant au fond. Si la majoration contestée se révèle entièrement justifiée et qu'elle est admise sans condition, elle prend effet à la date pour laquelle elle a été notifiée. L'art. 23 al. 3 AMSL autorise d'ailleurs le juge à prendre des mesures provisionnelles pour la durée de la procédure, en décidant par exemple que le montant de la majoration exigée soit consigné en tout ou partie jusqu'à ce que le litige soit tranché (cf. Message du Conseil fédéral concernant des mesures urgentes contre les abus dans le secteur locatif, du 24 avril 1972, FF 1972 I, p. 1235). b) C'est également la situation de l'époque pour laquelle la hausse a été notifiée que l'autorité appréciera pour juger si le nouveau loyer est abusif ou non. Le point de savoir si des faits nouveaux survenus en cours d'instance peuvent être pris en considération dépend de la procédure cantonale. L'art. 29 AMSL prévoit en effet que la procédure en matière de contestation découlant de loyers considérés comme abusifs se règle d'après les prescriptions relatives à la prolongation du bail, soit l'art. 267 f CO selon lequel la procédure est fixée par les cantons. Le Tribunal cantonal déduit à tort de l'art. 23 AMSL que le juge peut tenir compte de faits nouveaux et que partant son jugement serait formateur. L'expression selon laquelle l'autorité déclare nuls les loyers qui se révèlent abusifs "au cours de la procédure" devant elle ("soweit sich Mietzinse... im Verfahren vor der richterlichen Behörde als missbräuchlich erweisen") signifie simplement que si le procès établit le caractère abusif du loyer litigieux, le juge doit en constater la nullité. Elle n'implique pas nécessairement la prise en considération des circonstances survenues jusqu'au terme de la procédure.

3. La demanderesse fonde la hausse des loyers des appartements sur l'augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire autorisée à concurrence de 3/4% par le préposé du Conseil fédéral à la surveillance des prix, à partir du 1er octobre 1974. Elle fait valoir que les banques de la place de Fribourg ont effectivement augmenté leur taux à raison de

1/2% dès le 1er octobre 1974, et qu'elle pouvait dès lors procéder à une hausse de loyer de 7% depuis le 1er octobre de l'année suivante, conformément à l'art. 9 al. 2 OSL. L'augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire invoquée par la demanderesse n'est pas contestée, de sorte que la majoration de 7% du loyer des appartements est en principe justifiée au regard de l'art. 9 al. 2 OSL.

4. Considérant la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire intervenue depuis le début du litige, le Tribunal cantonal estime que "la hausse signifiée aux locataires ne se justifie plus actuellement, l'augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire de 3/4% dès le 1er octobre 1974 étant compensée par la baisse dudit taux dès la fin de l'année 1975", ce qui entraîne le rejet de la demande. Cette argumentation ne résiste pas à l'examen. L'augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire de 1/2 à 3/4% autorisée au printemps 1974 par le préposé à la surveillance des prix et sur laquelle se fonde la majoration contestée a déployé ses effets à partir du 1er octobre 1974. Pour que l'on puisse raisonner comme le Tribunal cantonal, il faudrait qu'une diminution équivalente soit intervenue par rapport au taux en vigueur à cette date; alors seulement se trouverait-on en présence d'une compensation de la hausse par une baisse d'égale valeur, compensation qui justifierait non pas le rejet total des prétentions du bailleur, mais leur limitation dans le temps, conformément à l'art. 23 al. 2 AMSL. Or rien n'a été allégué ni constaté à cet égard. L'arrêt attaqué se réfère seulement à une lettre du 21 octobre 1976 de la Banque de l'Etat de Fribourg concernant "l'évolution du taux d'intérêt des prêts hypothécaires en 1er rang garantis par des maisons familiales ou des bâtiments locatifs ... depuis le 1er août 1975". Il ressort de cette lettre que, pour un nouveau prêt accordé le 1er août 1975, le taux d'intérêt a passé de 7% à cette date à 6 3/4% le 1er janvier 1976, puis, après plusieurs réductions, à 6% le 1er octobre 1976; le taux du 1er octobre 1974 n'est pas indiqué.

Pour un ancien prêt existant depuis de nombreuses années, en revanche, le taux de 6% au 1er août 1975 était encore en vigueur en octobre 1976. Le taux avait été porté de 5 1/2% à 6% à partir du 1er octobre 1974, selon une autre lettre versée au dossier, datée du 31 juillet 1975 et émanant de l'Union de banques suisses à Fribourg. Le taux

d'intérêt des anciens prêts, bénéficiant d'une certaine stabilité, n'a donc pas subi depuis le 1er octobre 1974 les hausses marquées de celui des nouvelles hypothèques, mais il n'a par conséquent pas non plus été touché par les baisses concernant ces dernières. Or il résulte des contrats de bail et du tableau de l'évolution des loyers litigieux produits en justice que le bâtiment locatif de la demanderesse existe au moins depuis 1967. Le régime hypothécaire à considérer est partant celui des anciennes hypothèques, soit celles qui ont été consenties avant les fortes hausses de l'intérêt intervenues depuis 1974.
Sur le vu des constatations de l'autorité cantonale - qui a rejeté la requête des défendeurs tendant à la réouverture de la procédure probatoire sur la fluctuation du taux de l'intérêt hypothécaire - le motif tiré de la baisse dudit taux en cours d'instance ne permet donc pas de considérer comme abusives les majorations de loyer qui reposent sur la hausse de 1/2% du taux de l'intérêt hypothécaire intervenue le 1er octobre 1974 et qui prennent effet à partir du 1er octobre 1975. Le loyer ainsi majoré ne restera toutefois admissible au regard des art. 14 et 15 AMSL qu'aussi longtemps qu'il ne procurera pas à la bailleresse un rendement excessif à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse de l'intérêt hypothécaire. Il sera alors loisible aux locataires de le contester selon l'art. 19 al. 1 AMSL, dans sa teneur du 9 juin 1977.

5. Le Tribunal cantonal considère à titre subsidiaire que la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire ne peut pas être invoquée à l'appui d'une majoration de loyer, s'agissant d'immeubles francs d'hypothèques. Le Tribunal fédéral a déjà pris position sur cette question dans l'arrêt Saner, du 1er juillet 1975 (ATF 101 II 338 consid. 2 d), en jugeant que la majoration de loyer consécutive à la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire n'était pas exclue par celle qui est destinée à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, et que le bailleur peut exiger cette majoration même s'il n'a emprunté aucun fonds pour financer son immeuble. La juridiction cantonale invoque à l'appui de son opinion divergente une affirmation de GMÜR (Die Rechte des Mieters, p. 63 in fine), selon laquelle il va de soi que le bailleur ne peut reporter sur les loyers qu'une hausse du taux de l'intérêt hypothécaire qui touche l'objet du bail, ainsi que

la réponse du Conseil fédéral du 26 mai 1976 à la question du conseiller national GASSMANN (Bull.sén. CN 1976, p. 873), réponse qui ne se prononce toutefois pas explicitement sur le cas des immeubles francs d'hypothèques. Selon SCHÜRMANN/STÖCKLI/ZWEIFEL (Das Mietrecht in der Schweiz, p. 46 n. 61), bien que l'art. 9 OSL ne mentionne pas expressément l'intérêt des fonds propres investis dans les coûts dont la hausse justifie une majoration de loyer, la possibilité d'adapter cet intérêt en cas d'augmentation du taux hypothécaire résulte de l'art. 15 litt. d AMSL. MÜLLER (Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972, thèse Zurich 1976, p. 191) considère de même à propos de l'adaptation des loyers à la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire que la proportion des fonds propres et des fonds empruntés ne joue pas de rôle à cet égard, du moment que cette adaptation résulte en partie de l'art. 15 litt. d AMSL. Il ajoute au sujet de cette dernière disposition que le bailleur doit pouvoir adapter son capital propre à la valeur du marché (p. 200 s.). Le point de vue du Tribunal cantonal se heurte à la nécessité, reconnue lors de l'élaboration

de la législation sur les mesures contre les abus dans le secteur locatif, de ne pas décourager les investissements dans le secteur immobilier, en maintenant le pouvoir d'achat du capital investi. Il n'y a pas de raison de défavoriser les propriétaires qui financent leur immeuble à l'aide de leurs seuls fonds propres, en particulier les sociétés d'assurances sur la vie propriétaires d'immeubles affectés au fonds de sûreté légal.

6. Le motif invoqué à titre subsidiaire par le Tribunal cantonal pour refuser les majorations de 7% du loyer des appartements, justifiées par la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire au 1er octobre 1974, s'avère ainsi mal fondé. Il y a dès lors lieu d'admettre ces majorations, à partir du 1er octobre 1975 selon l'avis notifié par la bailleresse, et cela sans préjudice du droit des locataires de contester le loyer ainsi majoré selon l'art. 19 al. 1 AMSL (cf. consid. 4 in fine).

7. Selon l'arrêt attaqué, l'augmentation de loyer s'élève à 12,5% pour les garages, soit 7% (2 fr. 80) correspondant à la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire, le surplus de 5 1/2% (2 fr. 20) étant motivé par le droit du propriétaire de maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques.

BGE 103 II 258 S. 265

a) La majoration de 7% du loyer des garages, consécutive à la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire, doit être admise pour les mêmes motifs que la majoration correspondante du loyer des appartements. L'art. 1er al. 2 OSL assimile les baux des garages à ceux des logements lorsque l'usage en est cédé ensemble, comme c'est le cas en l'espèce. b) En ce qui concerne l'augmentation destinée à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques (art. 15 litt. d AMSL, 11 OSL), le Tribunal cantonal paraît se référer à la motivation du jugement de première instance, puisqu'il rejette le recours en relevant que celui-ci ne soutient pas "que l'argumentation du premier juge soit fausse dans la mesure où elle a examiné la cause à la lumière des art. 15 litt. d ASL et 11 OSL". Le premier juge avait considéré que "pour le garage, l'augmentation, fondée sur la hausse de l'indice, autorise, selon les calculs du défendeur, non contestés et non contestables, une hausse de loyer de 2,44% de fr. 35.–, soit 0,97 francs". Les défendeurs avaient présenté le calcul suivant:
"Indice moyen pour 1970: 113,45 points
Indice au 3 mars 1975: 160,9 points
Différence: 47,45 points
Augmentation, en pourcentage, par rapport à l'indice 1970:
(47.45x100)/113.45 = 41.82%
Hausse nécessaire pour maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques:
40% x 41,82% = 16,72%."
Ils calculaient comme il suit la hausse admissible du loyer du garage: "Loyer en 1970: Fr. 35.–.
Loyer actuel: Fr. 40.–.
Différence: Fr. 5.–.
Hausse en %:
(5.–x100)/35 = 14.28%
Augmentation admissible: 16,72% - 14,28% = 2,44% soit Fr. 0,97." Ce mode de calcul, confirmé par le premier juge et par le Tribunal cantonal, est erroné. La demanderesse a en effet

BGE 103 II 258 S. 266

allégué en instance cantonale, sans être contredite par le défendeur, qu'elle n'avait jamais fait usage de son droit de maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques pour les garages, l'augmentation de 35 à 40

fr. ayant été justifiée par un autre motif. La hausse de 16,72% - taux incontesté - sur le loyer de 35 fr. valable en 1970 dépassant largement la majoration de 2 fr. 20 qui reste à justifier pour les garages, cette majoration doit être admise au regard des art. 15 litt. d AMSL et 11 OSL, quand bien même le loyer a déjà subi en 1972 une augmentation due à une autre cause (ATF 101 II 337). Peu importe que le moment déterminant, pour fixer la hausse de l'indice des prix à la consommation, soit la date à laquelle la majoration de loyer devait prendre effet, soit le 1er octobre 1975, et non celle du 3 mars 1975 retenue par les défendeurs. La hausse de l'indice se serait en effet trouvée accrue à leur détriment. c) Ainsi qu'on l'a déjà relevé, la majoration correspondant à la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire n'est pas exclue par l'augmentation destinée à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques (consid. 5 ci-dessus; ATF 101 II 338). En l'espèce, le loyer des garages, porté de 40 à 45 fr. à partir du 1er octobre 1975, n'est ainsi pas abusif au sens des art. 14 et 15 AMSL. Demeure réservé le droit des locataires de remettre en cause ce loyer selon l'art. 19 al. 1 AMSL (cf. consid. 4 in fine et 6 ci-dessus).

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
1. Admet le recours et annule l'arrêt attaqué;
2. Admet la demande et déclare licites dès le 1er octobre 1975 les hausses des loyers des défendeurs de 7% pour les logements et de 12,5% pour les garages.