Urteilskopf

107 II 189

25. Arrêt de la Ire Cour civile du 10 mars 1981 dans la cause S.I. Ciel Bleu "B" contre Baehler (recours en réforme)
Regeste (de):
Mitteilung der Mietzinserhöhung (Art. 18 BMM).

Die zehntägige Frist von Art. 18 Abs. 1 in fine BMM nimmt ihren Anfang mit dem Empfang der Mitteilung der Mietzinserhöhung. Kann die eingeschrieben versandte Mitteilung dem Empfänger nicht sofort zugestellt werden, gilt sie als am Tag empfangen, an dem sie bei der Post abgeholt wird, spätestens aber am Ende der mit der Abholungseinladung gesetzten Frist (E. 2).

Erfolgt die Mitteilung der Mietzinserhöhung weniger als zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist, ist sie nicht nichtig, entfaltet ihre Wirkungen aber erst auf den nach Vertrag oder Gesetz nächstzulässigen Kündigungstermin (E. 3).

Regeste (fr):
Avis de majoration de loyer (art. 18 AMSL).

Le délai de dix jours de l'art. 18 al. 1 in fine AMSL part de la réception de l'avis de majoration de loyer. Lorsque l'avis notifié sous pli recommandé ne peut être remis au destinataire, il n'est réputé reçu qu'au moment où il est retiré à l'office de poste, mais au plus tard à l'expiration du délai de garde (consid. 2).

L'avis de majoration de loyer donné moins de dix jours avant le début du délai de résiliation n'est pas nul, mais ses effets sont reportés au plus prochain terme contractuel ou légal de résiliation (consid. 3).

Regesto (it):
Notifica d'aumento della pigione (art. 18 DAL).

Il termine di dieci giorni di cui all'art. 18 cpv. 1 in fine DAL decorre dal ricevimento della notificazione d'aumento della pigione. Ove la notificazione inviata a mezzo raccomandata non possa essere consegnata al destinatario, essa è considerata come ricevuta al momento in cui è ritirata presso l'ufficio postale e, in caso di mancato ritiro, alla scadenza del termine di ritiro (consid. 2).

La notificazione d'aumento della pigione, ricevuta meno di dieci giorni prima dell'inizio del termine di disdetta, non è nulla, ma i suoi effetti sono riferiti al prossimo termine contrattuale o legale di disdetta (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 190

BGE 107 II 189 S. 190

A.- Dame Baehler est locataire d'un appartement et d'un garage dans un immeuble propriété de la Société immobilière Ciel Bleu "B". Les baux pouvaient être résiliés pour le 15 février 1975, avec un préavis de trois mois. Par lettre recommandée déposée à la poste le 31 octobre 1974, la S.I. Ciel Bleu "B" a signifié à dame

Baehler deux majorations de loyers, pour l'appartement et le garage, à partir du 15 février 1975. Dame Baehler étant absente le 1er novembre, un avis a été déposé dans sa boîte et elle a retiré les plis recommandés le 6 novembre 1974 à la poste. Dame Baehler s'est opposée aux majorations de loyers. La tentative de conciliation n'a pas abouti.

B.- Saisie du litige selon l'art. 28 al. 2 AMSL, la 15e Chambre des baux et loyers du canton de Genève a déclaré irrecevable, le 2 juin 1977, la requête en majoration de loyers déposée par la S.I. Ciel Bleu "B". Par arrêt du 15 juillet 1980, la Cour de justice du canton de Genève a déclaré irrecevable, faute d'une violation de la loi, l'appel interjeté contre ce jugement. Elle a considéré, comme la Chambre des baux et loyers, que les avis de majoration de loyers n'avaient pas été donnés à la locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, comme le prescrit l'art. 18 al. 1 AMSL, et qu'ils étaient partant nuls.

C.- La Société immobilière Ciel Bleu "B" recourt en

réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et à ce qu'il soit constaté que les hausses de loyers ont été valablement notifiées à dame Baehler pour le 15 février 1975 et qu'elles ne sont pas abusives, subsidiairement qu'elles ont été valablement notifiées pour le 15 août 1975. A titre subsidiaire, elle propose le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle statue sur le fond dans le sens des considérants. Le 17 novembre 1980, les parties ont informé le Tribunal fédéral qu'elles s'étaient mises d'accord en ce sens que l'intimée renonçait à contester la validité formelle des avis de majoration de loyers litigieux. Elles invitent dès lors le Tribunal fédéral à dire que les hausses de loyers ont été valablement notifiées pour le 15 février 1975, à réformer sur ce point l'arrêt de la Cour de justice et à lui renvoyer la cause pour qu'elle statue sur le fond, tous les frais de justice devant le Tribunal fédéral étant à la charge de la S.I. Ciel Bleu "B" et les parties ne sollicitant pas de dépens.
Le Tribunal fédéral admet le recours, annule l'arrêt attaqué et renvoie la cause à l'autorité cantonale pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Le recours en réforme permet seulement au Tribunal fédéral d'examiner si la décision attaquée repose sur une violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne peut être admis que si cet examen révèle une telle violation. Le simple fait que l'intimé se rallie aux conclusions du recourant ne permet pas au Tribunal fédéral d'admettre le recours sans en avoir examiné lui-même le bien-fondé (GULDENER, Schweiz. Zivilprozessrecht, p. 500). On doit dès lors examiner ici si l'arrêt attaqué est conforme au droit fédéral.

2. Aux termes de l'art. 18 al. 1 AMSL, l'avis de majoration de loyer doit être donné dix jours au moins avant le début du délai de résiliation. Cet avis constitue une déclaration de volonté du bailleur, qui exige réception. En principe, une manifestation de volonté écrite déploie ses effets, selon le système dit de la réception (Empfangstheorie), dès qu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire - elle lui est remise, ou est déposée dans sa boîte aux lettres - même si celui-ci n'en prend pas connaissance (SCHÖNENBERGER/JÄGGI, n. 137 et 404 ad art. 1 CO;

VON TUHR/PETER, I p. 168 s.; BUCHER, p. 120; ENGEL, p. 102; JEANPRÊTRE, RSJ 1973 p. 349; THILO, JdT 1954 I p. 546). Si le destinataire d'un envoi recommandé ne peut être atteint et que le facteur laisse un avis de retrait, la déclaration est considérée comme reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre possession au bureau de poste, pour autant qu'on puisse attendre de lui qu'il le fasse aussitôt (SCHÖNENBERGER/JÄGGI, n. 43 ad art. 9 CO; JEANPRÊTRE, op.cit., p. 351; RSJ 1975 p. 94 et 1949 p. 58; ZR 1961 no 134 et 1955 no 179; JdT 1972 II 31 et 1963 I 154).
La demanderesse estime que ces principes doivent s'appliquer également à l'avis de majoration de loyer prévu par l'art. 18 al. 1 AMSL. Elle invoque notamment un arrêt de la Cour de cassation zurichoise (RSJ 1975 p. 94), ainsi que le texte légal stipulant que l'avis doit être "donné" dans un certain délai, tandis que le délai prévu par l'art. 265 CO pour la résiliation du bail en cas de non-paiement du loyer court seulement à partir du jour où le preneur a "reçu" l'avis du bailleur; l'emploi de ces termes montrerait que dans le premier cas, le délai est déterminant pour l'expéditeur, alors que dans le second, c'est le moment où le locataire a reçu l'avis qui est déterminant puisque le délai de paiement court précisément depuis cet avis. L'avis de majoration de loyer présente deux particularités qui s'opposent à l'application du système de la réception. Il doit d'une part être donné dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, afin de laisser au preneur la possibilité d'échapper par une résiliation du bail à la hausse qui lui a été notifiée (FF 1972 I p. 1234; SCHÜRMANN/STÖCKLI/ZWEIFEL, Das Mietrecht in der Schweiz, p. 50; GMÜR/CAVIEZEL, Mietrecht-Mieterschutz, p. 72; RAISSIG, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, p. 40; MÜLLER, Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972, p. 132 s.). D'autre part, la réception de cet avis détermine le point de départ du délai de trente jours dont dispose le locataire pour contester le montant du loyer qu'il esime abusif, selon l'art. 18 al. 2 AMSL. Considérer la majoration de loyer notifiée sous pli recommandé comme reçue dès l'instant où elle peut être retirée au bureau de poste reviendrait à priver le locataire d'une partie du délai de réflexion - déjà extrêmement bref - qui lui est accordé, lorsqu'il ne retire pas ou ne peut pas retirer le pli

peut pas retirer le pli dès le dépôt de l'avis de retrait; le locataire ne saurait pourtant être tenu de prendre des dispositions particulières à chaque terme de résiliation, en vue de la réception d'un éventuel avis de majoration. La déclaration de résiliation étant elle aussi soumise à réception et devant donc parvenir au bailleur avant le début du délai de résiliation, le locataire pourrait même perdre toute possibilité d'exercer valablement son droit de résilier, selon les circonstances. Par ailleurs, il ne disposerait pas pleinement du délai de péremption (cf. MÜLLER, op.cit., p. 222) de trente jours prévu pour la contestation du montant du loyer. L'application du système de la réception aboutirait donc à des conséquences incompatibles avec le but de protection du locataire visé par l'arrêté fédéral du 30 juin 1972. Lorsque la loi fait courir un délai depuis la réception d'une déclaration, comme c'est le cas de l'art. 265 al. 2 CO, la jurisprudence tient la déclaration pour notifiée à l'expiration du délai légal fixé pour le retrait du pli recommandé, si ce pli n'est pas retiré (arrêt de la Ire Cour civile du 8 décembre 1969 dans la cause Jordan c. Sarteur, in SJ 1972 p. 60 s.). En cas de retrait du pli recommandé dans le délai légal, on doit donc se fonder sur la réception effective, et non pas sur une réception fictive fixée au jour où le pli pouvait être retiré pour la première fois. La confirmation de cette jurisprudence s'impose dans le cadre de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 (SCHMID, n. 54 ad art. 262 CO) et notamment pour l'avis de majoration du loyer, eu égard aux particularités relevées plus haut. En l'espèce, les avis de majoration doivent donc être réputés reçus au moment du retrait effectif des plis recommandés au bureau de poste, soit le 6 novembre 1974.

Ils n'ont pas été donnés dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, puisque ce délai est de trois mois pour l'échéance du 15 février 1975.

3. Aux termes de l'art. 18 al. 3 AMSL, les avis de majoration qui ne sont pas donnés sur la formule sont nuls, de même qu'une résiliation signifiée par le bailleur à l'occasion d'une majoration de loyer. L'arrêté n'indique en revanche pas la conséquence d'un avis donné moins de dix jours avant le début du délai de résiliation (art. 18 al. 1 AMSL). Selon une jurisprudence constante, lorsque la loi ne consacre pas expressément la nullité d'un acte violant une disposition

légale, cette nullité ne doit être admise que si elle résulte du sens et du but de la disposition en cause (ATF 96 II 20 consid. 1 et les arrêts cités), c'est-à-dire si elle est appropriée à l'importance de l'effet combattu (ATF 102 II 406 consid. 3b et les références citées, 408 consid. 3d). Cette jurisprudence s'applique également aux déclarations de volonté se rapportant à la modification ou à la résiliation d'un contrat. En exigeant que l'avis de majoration de loyer soit donné dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, l'art. 18 al. 1 AMSL tend à accorder au locataire un délai de réflexion pour décider s'il veut échapper à la majoration de loyer par une résiliation du bail et, dans l'affirmative, à lui permettre de manifester à temps sa volonté dans ce sens. Il ne vise pas d'autre but que d'empêcher la perte de ce droit du locataire de se déterminer dans un délai raisonnable. Or la sauvegarde de ce droit ne postule pas la nullité d'un avis de majoration ne respectant pas le délai de dix jours fixé par l'art. 18 al. 1 AMSL. Dans le domaine très proche de la résiliation du bail ou du contrat de travail, un congé donné tardivement ou pour un terme non conforme est généralement considéré comme étant non pas nul, mais reporté à la date la plus proche à laquelle il aurait pu valablement intervenir, pour autant que la volonté de la partie qui résilie puisse être comprise dans ce sens par le destinataire (ATF 47 II 298; SCHMID, n. 25 ad art. 267 CO; OSER/SCHÖNENBERGER, n. 11 ad art. 267 CO; GUHL/MERZ/KUMMER, 7e éd., p. 381; BECKER, n. 8 ad art. 318 CO; OSER/SCHÖNENBERGER, n. 16 ad art. 347 CO; BECKER, n. 12 ad art. 347 CO; SCHWEINGRUBER, Commentaire du contrat de travail, traduction française d'A. Laissue, p. 175; STREIFF, Leitfaden zum neuen Arbeitsvertragsrecht, p. 124 n. 5). Le locataire doit normalement admettre, surtout lorsque les coûts continuent à s'élever, que le bailleur entend augmenter le loyer sinon pour le terme fixé par l'avis de majoration, du moins pour le plus prochain terme contractuel ou légal. Rien ne s'oppose donc à l'application de ce principe à l'avis de majoration qui n'est pas donné dans le délai de dix jours de l'art. 18 al. 1 AMSL (GMÜR-CAVIEZEL, op.cit., p. 73). Müller (op.cit., p. 133 s.) admet la nullité d'un tel avis, bien qu'il considère les règles sur la résiliation comme applicables par analogie, ce qui est contradictoire. Schmid (n. 53 ad art. 262 CO, avec référence à Müller) estime qu'en raison du droit du locataire de contester le montant du

loyer, un avis de majoration donné prématurément ou tardivement ne peut pas valoir pour le plus prochain terme, mais qu'il reste sans effet. Cet argument n'est pas convaincant. Selon la jurisprudence et l'opinion de Schmid lui-même, la résiliation peut intervenir trop tard, mais pas trop tôt; le délai de trente jours pour présenter une requête de prolongation du bail (art. 267a CO) court dès la réception de la résiliation, même si le bailleur a résilié longtemps à l'avance (ATF 99 II 169 consid. 2a; SCHMID, n. 22 ad art. 267 CO, n. 12 ad art. 267a CO). Il en va de même du délai pour contester le montant du loyer (art. 18 al. 2 AMSL); ce délai part de la réception de l'avis de majoration, même si ledit avis est donné prématurément. Le droit du locataire de

contester le montant du loyer - comme celui de demander la prolongation du bail - ne s'en trouve nullement compromis. On ne voit pas pourquoi l'existence de ce droit s'opposerait à ce qu'un avis de majoration donné tardivement soit reporté au plus prochain terme contractuel ou légal. Cette solution suffisant à empêcher l'effet combattu par l'art. 18 al. 1 AMSL, la nullité ne saurait être admise.
La question de l'effet juridique d'un avis de majoration donné tardivement n'a d'ailleurs pas pu échapper au législateur. Celui-ci a expressément déclaré nuls l'avis de majoration qui n'est pas donné sur la formule officielle, ainsi que la résiliation signifiée par le bailleur à l'occasion d'une majoration de loyer (art. 18 al. 3 AMSL). L'absence d'une disposition semblable, s'agissant de l'avis de majoration qui ne respecte pas le délai de dix jours prévu par l'art. 18 al. 1 AMSL, doit être considérée comme un silence qualifié de la loi.
Cette différence de régime est en outre confirmée par l'application des principes généraux du droit des obligations. Lorsque la loi exige une forme déterminée, comme l'emploi d'une formule officielle pour la notification d'une majoration de loyer, l'emploi de cette forme est une condition de validité de l'acte en question (art. 11 CO). L'avis de majoration de loyer qui est assorti d'une menace de résiliation, contrairement à l'interdiction faite au bailleur par l'art. 18 AMSL, a un objet illicite, et il est partant nul en vertu de l'art. 20 CO. Aucune disposition légale ne consacre en revanche la nullité d'une déclaration soumise à un délai, si celui-ci n'est pas observé, à moins que la déclaration n'ait pour objet la sauvegarde d'un délai de péremption, ce qui n'est pas le cas ici.

BGE 107 II 189 S. 196

4. Les avis de majoration de loyers, avec effet au 15 février 1975, reçus le 6 novembre 1974 par la défenderesse n'étant pas nuls, il y a lieu d'examiner si les loyers ainsi majorés sont abusifs. La cause doit dès lors être renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle statue sur ce point. La demanderesse fait valoir dans son recours en réforme que la défenderesse n'a jamais conclu en instance cantonale à l'irrecevabilité formelle des avis de majoration. La demanderesse a d'ailleurs expressément renoncé à ce moyen, dans l'accord passé par les parties après le dépôt du recours en réforme. Il appartiendra à l'autorité cantonale d'examiner selon le droit cantonal de procédure la portée de cet accord et de l'absence d'allégations de la défenderesse en instance cantonale, et de juger en conséquence si le caractère abusif des majorations litigieuses doit être apprécié et prendre effet au 15 février 1975 ou au plus prochain terme de résiliation, ce qui ne ressort pas clairement de l'arrêt attaqué.