Urteilskopf

107 II 260

39. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 19 mai 1981 dans la cause Reverdin contre Menache (recours en réforme)
Regeste (de):
Herabsetzung des Mietzinses (Art. 19 BMM).

Es sind nur diejenigen Änderungen der Berechnungsgrundlage zu berücksichtigen, die seit der letzten Mietzinsfestsetzung eingetreten sind (E. 2).

Sofern es an einer Vereinbarung zwischen den Parteien fehlt, tritt die Mietzinssenkung erst auf den nächsten Kündigungstermin in Kraft, gerechnet ab Fühlungnahme des Mieters mit dem Vermieter im Sinne von Art. 19 Abs. 1bis BMM (E. 3).

Regeste (fr):
Baisse de loyer (art. 19 AMSL).

La modification des bases de calcul doit être déterminée à partir de la dernière fixation du loyer (consid. 2).

Sauf accord des parties, la baisse de loyer ne prend effet qu'au moment où le bail peut être résilié, à compter de l'intervention du locataire au sens de l'art. 19 al. 1bis AMSL (consid. 3).

Regesto (it):
Diminuzione della pigione (art. 19 DAL).

La modificazione delle basi di calcolo va determinata considerando la pigione quale fissata l'ultima volta (consid. 2).

Salvo diverso accordo tra le parti, la diminuzione della pigione ha effetto soltanto a partire dal prossimo termine di disdetta, successivo al contatto preso dal conduttore con il locatore ai sensi dell'art. 19 cpv. 1bis DAL (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 260

BGE 107 II 260 S. 260

A.- Albert Menache est locataire d'une villa appartenant à Dominique Reverdin, construite en 1970 à Chêne-Bourg (Genève). Le bail a été conclu en mai 1975 pour trois ans, du 15 juin 1975 au 14 juin 1978. Depuis lors, il se renouvelle tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné six mois avant l'échéance. Le loyer est fixé à 1900 fr. par mois, soit 22'800 fr. par an.

B.- Au début de 1978, Menache s'est adressé à Reverdin en demandant une baisse de loyer fondée sur la diminution du taux de l'intérêt hypothécaire. Le bailleur a accepté de réduire le loyer à 1'800 fr. par mois dès le 15 juillet 1978. Estimant cette baisse insuffisante, Menache a saisi la Commission de conciliation, le 29 juin

1978, d'une demande de réduction du loyer selon l'art. 19 AMSL. Le 23 mai 1979, le Tribunal des baux et loyers de Genève a réduit le loyer à 1'583 fr. 35 par mois dès le 1er janvier 1979. Sur appel des deux parties, la Cour de justice du canton de Genève a annulé ce jugement par arrêt du 27 octobre 1980 et réduit le loyer à 1'653 fr. 40 par mois dès le 1er janvier 1979.

BGE 107 II 260 S. 261

C.- Le défendeur recourt en réforme au Tribunal fédéral. Il conclut à ce que le loyer annuel de 21'600 fr. payé par le demandeur soit reconnu non abusif et, par conséquent, licite; subsidiairement, pour le cas où une réduction du loyer serait admise, il demande qu'elle ne prenne effet qu'à l'échéance du bail, soit le 15 juin 1979. Le Tribunal fédéral admet partiellement le recours, annule l'arrêt attaqué et réduit le loyer dû par l'intimé au recourant à 1'700 fr. 90 par mois dès le 15 juin 1979.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. L'art. 19 AMSL permet au locataire de contester le montant de son loyer s'il l'estime devenu abusif selon les art. 14 et 15 en raison d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Cette modification doit être intervenue depuis la dernière fixation du loyer, qui constitue le moment déterminant pour la comparaison des anciennes et nouvelles bases de calcul, et cela tant pour les facteurs de baisse que pour les motifs de hausse, opposables en compensation à la requête de réduction du locataire (ATF 106 II 359 s. consid. 3b).
En l'espèce, on doit partir de la date d'entrée en vigueur du bail, soit du 15 juin 1975, pour examiner si une modification des bases de calcul survenue depuis lors rend excessif le rendement que l'immeuble en cause procure au défendeur. Jusqu'à la requête du locataire, le loyer n'a en effet pas été modifié depuis la conclusion du bail. Ce loyer est réputé avoir procuré alors au défendeur un rendement convenable, sans être excessif. Il constitue, avec les facteurs de hausse et de baisse intervenus ultérieurement, la seule base de calcul pour l'application de l'art. 19 AMSL (ATF 106 II 359 s. consid. 2 in fine et 3). Il n'y a dès lors pas lieu de procéder, comme l'a fait la cour cantonale, à la détermination du rendement convenable de l'immeuble loué sur la base du capital investi par le bailleur.

3. La cour cantonale a fixé au 1er janvier 1979 l'entrée en vigueur de la réduction du loyer qu'elle a admise, en déclarant faire application de l'art. 23 al. 2 AMSL et en se référant à l'argumentation des juges de première instance. Ceux-ci admettent qu'en principe la réduction de loyer, comme la majoration, ne peut prendre effet que dès l'échéance du bail suivant immédiatement le dépôt de la demande (en l'espèce, le 15 juin 1979);

BGE 107 II 260 S. 262

l'autorité judiciaire peut toutefois, à titre exceptionnel, fixer une autre date en application de l'art. 23 al. 2 AMSL; on aboutirait en effet à des situations inéquitables si une réduction de loyer justifiée ne devait prendre effet que longtemps après la modification des bases de calcul; en l'espèce, l'échéance du bail se situe onze mois environ après le dépôt de la demande, ce qui constitue un délai excessif; pour tenir compte équitablement des intérêts du locataire et du bailleur, il y a lieu de fixer au 1er janvier 1979 la prise d'effet de la baisse. Le défendeur soutient qu'une réduction de loyer ne pourrait entrer en vigueur qu'à l'échéance du bail suivant le

dépôt de la demande, soit le 15 juin 1979. Il conteste que l'art. 23 al. 2 AMSL soit applicable au bail en cause, qui se renouvelle d'année en année et ne peut être considéré comme un bail d'une longue durée. a) L'art. 19 AMSL ne précise pas à partir de quel moment la baisse du loyer peut ou doit intervenir. Le Conseil fédéral a jugé qu'une telle disposition serait superflue, en déclarant ce qui suit dans son Message du 4 octobre 1976: Cette baisse a en principe effet - de même que la hausse du loyer - dès le prochain terme de résiliation. Au cours de la procédure devant l'office de conciliation, les parties peuvent convenir d'une autre date. Devant l'autorité judiciaire, il y a lieu d'appliquer l'art. 23. 2e alinéa, de l'arrêté; en d'autres termes, cette autorité a le pouvoir de décider si, dans quelle mesure et à partir de quelle date ou à quelles conditions la baisse du loyer peut être requise (FF 1976 III p. 880).
Selon GMÜR/CAVIEZEL (Mietrecht-Mieterschutz, p. 102), le juge fixe de cas en cas, selon l'art. 23 al. 2 AMSL, la date de laquelle il convient de faire partir la réduction de loyer; rien ne s'oppose en principe à ce que celle-ci prenne effet rétroactivement au moment où le motif de baisse est intervenu. GUINAND/KNOEPFLER (FJS 359 p. 15) citent l'art. 23 AMSL et posent le problème des montants qui auraient été payés en trop par le preneur; appliquant les dispositions générales sur l'enrichissement illégitime, ils estiment que "dans la logique du système, soit de la nullité du loyer abusif", l'enrichissement remonte au moment de la baisse des frais, par exemple de la diminution du taux hypothécaire. LA FÉDÉRATION ROMANDE DES LOCATAIRES (Guide du locataire 1981, p. 133) considère que la baisse de loyer doit en principe intervenir à l'échéance contractuelle suivant le contact préalable ou la requête à la Commission de conciliation; le juge

peut toutefois, en vertu de l'art. 23 al. 2 AMSL, prévoir une date plus rapprochée, notamment si le contrat est de longue durée (en principe, plus d'un an). b) Introduit à l'occasion de la prorogation de l'arrêté en 1977 pour en combler une lacune, l'art. 19 AMSL a été présenté comme un pendant de l'art. 15 lettre b, en vertu duquel les hausses de coûts peuvent être reportées sur le locataire, comme une règle de procédure permettant à celui-ci d'attaquer le loyer comme abusif, indépendamment d'une majoration (FF 1976 III p. 878 s.). Cette disposition reste donc soumise au système général de l'arrêté, selon lequel le loyer est en principe fixé librement par les parties contractantes (FF 1976 III p. 868).
Le loyer ainsi fixé peut être contesté dans les trente jours suivant la conclusion du bail par le locataire qui l'estime abusif et a été contraint à conclure le bail par la situation difficile dans laquelle il se trouve (art. 17 AMSL). Si le locataire ne fait pas usage de cette faculté, le loyer convenu par les parties reste en principe inchangé jusqu'à l'échéance contractuelle, sauf accord sur une modification avant terme. Cela résulte expressément de l'art. 18 al. 1 AMSL s'agissant de majoration, et doit également être admis en cas de réduction vu le système de l'arrêté qui vise à protéger les locataires contre les loyers abusifs (art. 1er AMSL) mais reste fondé sur le principe de la liberté des contrats. De même que les hausses de coûts ne peuvent être reportées sur le locataire qu'à l'expiration du délai de dénonciation, les baisses ne peuvent lui profiter avant l'écoulement de ce délai. c) L'examen des loyers n'a pas lieu d'office; c'est au locataire d'attaquer le loyer qu'il estime abusif (FF 1976 III p. 868). L'autorité judiciaire déclare nuls les loyers qui se révèlent abusifs au cours de la procédure (art. 23 al. 1 AMSL). S'agissant d'une nullité relative, et non pas absolue, on ne peut pas en tirer argument, comme le font GUINAND/KNOEPFLER (loc.cit.), pour dire que la réduction de loyer prend effet au moment de la baisse des frais. L'art. 23 al. 2 AMSL ne permet pas non plus d'admettre que l'autorité judiciaire peut décider librement de la date à partir de laquelle la baisse de loyer entre en vigueur. Cette disposition vise à ce que le juge saisi se prononce sur tous les points essentiels qui y sont mentionnés, afin de clarifier la situation, même si la partie demanderesse ne s'en prévaut pas (FF 1972 I p. 1235). Il s'agit d'une règle de procédure et non d'une norme de droit matériel qui autoriserait le juge à fixer l'entrée en vigueur d'une modification du loyer indépendamment de l'échéance contractuelle.

La portée de cette règle n'a pas été étendue lors de la modification de l'arrêté en 1977. d) Le demandeur fait valoir que la baisse de loyer aurait dû intervenir dès le 1er février 1978 en vertu de l'art. 28 du bail conclu par les parties. Cet art. 28 dispose que "le bailleur pourra réadapter le loyer prévu de manière à compenser l'augmentation effective des charges qui résulterait pour lui de toutes hausses du taux des intérêts hypothécaires qui lui seraient notifiées après la signature du bail" et que "les hausses de loyer y relatives entreront en vigueur le 1er jour du mois suivant notification écrite faite au locataire par le bailleur". Si cette clause était valable, on devrait admettre que le délai d'un mois qu'elle prévoit en faveur du bailleur pour adapter le loyer à la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire s'appliquerait également au locataire requérant une adaptation à la baisse de ce taux. Mais l'art. 28 du bail est nul et ne peut donc conférer de droit à aucune des deux parties. En effet, ou bien on l'assimile à une clause d'indexation du loyer, et il n'est pas valable au regard de l'art. 9 AMSL, puisque le bail n'a pas été conclu pour cinq ans au moins. Ou bien on le considère comme une clause permettant au bailleur de majorer le loyer par une déclaration unilatérale, et il est nul en vertu de l'art. 11 AMSL. e) L'arrêt attaqué doit dès lors être réformé en ce sens qu'une réduction du loyer du demandeur ne peut prendre effet que pour le plus prochain terme de résiliation suivant son intervention auprès du défendeur (art. 19 al. 1bis AMSL), soit au 15 juin 1979.