Urteilskopf

107 II 264

40. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 1er juin 1981 dans la cause Caisse de retraite de Zyma S.A. c. Loup (recours de droit public)
Regeste (de):
Art. 8 BMM und 5 VMM, Art. 20 BMM. Mietvertrag, Anfechtung neuer Nebenkosten.

Mitteilung gemäss Art. 20 BMM einer auf Ende des Mietvertrags in Kraft tretenden Zusatzbestimmung, die eine Beteiligung des Mieters an einer öffentlichen Abgabe für die Kehrichtsabfuhr vorsieht. Formelle Gültigkeit einer solchen Bestimmung.

Regeste (fr):
Art. 8 AMSL et 5 OSL, art. 20 AMSL. Bail, contestation de frais accessoires nouveaux.

Notification selon l'art. 20 AMSL d'une clause complémentaire, avec entrée en vigueur à l'échéance du contrat de bail, prévoyant la participation du preneur au paiement d'une taxe publique sur l'enlèvement des ordures ménagères. Validité formelle d'une telle clause.

Regesto (it):
Art. 8 Dal e 5 OAL, art. 20 DAL. Locazione, contestazione di spese accessorie nuove.

Notificazione ai sensi dell'art. 20 DAL di una clausola complementare destinata ad entrare in vigore alla scadenza del contratto di locazione e con cui è stabilita la partecipazione del conduttore al pagamento di una tassa pubblica per la raccolta delle immondizie. Validità formale di tale clausola.

Sachverhalt ab Seite 265

BGE 107 II 264 S. 265

A.- a) Paul Loup est locataire, selon contrat du 3 avril 1974, d'un appartement dans un immeuble appartenant à la Caisse de retraite de Zyma S.A., à Nyon. b) L'art. 66 de la loi vaudoise sur la protection des eaux contre la pollution, du 17 septembre 1974, autorise les communes à prélever une taxe d'enlèvement des ordures. La commune de Nyon a décidé, par règlement du 15 mars 1976 entré en vigueur le 1er juillet 1976, de prélever une taxe pour l'enlèvement des ordures, imposée aux propriétaires de bâtiments à raison de 0,5% de la valeur du bâtiment, selon l'état de propriété au 1er janvier. Cette taxe est uniquement destinée à assurer la couverture des frais occasionnés par l'enlèvement et le traitement des ordures (art. 8 du règlement).

B.- Le 14 juin 1978, la Caisse de retraite de Zyma S.A. a adressé à Loup le compte général de chauffage et d'eau chaude pour la période du 1er mai 1977 au 30 avril 1978, incluant le montant de Fr. 993.20 à titre de taxe annuelle d'enlèvement des ordures, pour tout l'immeuble, ainsi que le compte personnel de chauffage et d'eau chaude du locataire pour cette période. Loup a vainement demandé à la bailleresse la restitution de ce qui lui avait été retenu comme participation à la taxe pour enlèvement des ordures. Il a ouvert action en paiement de Fr. 45.60 avec intérêt. Sa demande a été admise par jugement du 2 décembre 1978 du juge de paix du cercle

de Nyon, confirmé le 27 mars 1979 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois. Ces jugements sont motivés en substance par la considération que le propriétaire, débiteur de la commune pour le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures, ne dispose en l'espèce d'aucune clause contractuelle lui permettant d'exiger du preneur le remboursement de cette taxe.

BGE 107 II 264 S. 266

C.- Le 18 juillet 1979, la bailleresse a notifié au preneur, sur la formule officielle prévue à cet effet, la "nouvelle prétention" suivante: "Prétentions.
Désignation: Clause complémentaire au contrat: le locataire participe au paiement des taxes publiques, notamment de la taxe sur l'enlèvement des ordures prélevée par la commune de Nyon. Le propriétaire présente un décompte concernant la répartition de cette charge établi sur la base du volume des locaux loués. La part du locataire pourra être portée dans le compte de chauffage sous la rubrique "divers". Entrée en vigueur: Echéance de votre contrat de bail.
Motifs: Suite à la décision de la chambre des recours du Tribunal cantonal, du 26 mars 1979, application des art. 8 AMSL et 5 OSL." Loup ayant contesté cette prétention, la bailleresse a demandé à l'autorité judiciaire de prononcer qu'elle n'était pas abusive et qu'elle entrerait en vigueur le 1er août 1980. Par jugement du 19 août 1980, le président du Tribunal du district de Nyon a rejeté cette demande et constaté que la taxe litigieuse ne pouvait faire l'objet d'un décompte séparé selon notification du 18 juillet 1979. Ce jugement a été confirmé le 4 novembre 1980 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois. Celle-ci considère en bref que les art. 8 AMSL et 5 OSL permettent seulement au bailleur, à qui échoit une charge nouvelle non prévue initialement, de proposer au preneur une augmentation de loyer, en respectant le délai de résiliation; ils lui interdisent de proposer, dans le même délai, une modification du bail introduisant une clause contractuelle selon laquelle ces nouveaux frais devraient être payés par le preneur; la présomption de l'art. 263 al. 1 CO "s'applique pleinement" faute de règlement conventionnel de la question entre parties.

D.- Agissant par la voie du recours de droit public, la Caisse de retraite de Zyma S.A. requiert le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt du 4 novembre 1980 en ce sens que sa demande est admise, subsidiairement d'annuler l'arrêt attaqué et de renvoyer la cause à la juridiction cantonale. Elle se plaint d'une violation des art. 4 et 22ter Cst. Le Tribunal fédéral admet le recours, dans la mesure où il est recevable, et annule l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Extrait des Considérants:

2. a) La commune de Nyon fait partie des communes soumises à l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 qui institue des mesures

BGE 107 II 264 S. 267

contre les abus dans le secteur locatif (ci-après: AMSL ou arrêté fédéral), en vertu de l'ordonnance du Conseil fédéral du 11 décembre 1978 désignant ces communes. Selon le droit commun, le loyer est la prestation principale du preneur, correspondant à la remise de l'usage d'une chose par le bailleur (art. 253, 262 CO). Lorsque le bailleur fournit des prestations accessoires (par exemple, dans le bail immobilier, le chauffage et l'eau chaude), le prix de ces services peut être inclus dans le montant du loyer ou faire l'objet de suppléments à

celui-ci; le choix du mode de rétribution relève de la liberté des contrats (ATF 63 II 381; SCHMID, n. 12 ss ad art. 262). Pour les baux immobiliers soumis à l'arrêté fédéral, les art. 8 AMSL et 5 OSL réservent en principe l'accord des parties; ils le limitent cependant en ce sens que lorsque les frais accessoires sont à la charge du preneur en vertu du bail, seuls les frais effectifs peuvent être demandés. Cette solution peut être dans l'intérêt de l'une ou l'autre partie; elle exclut que le preneur soit chargé de frais surfaits (RAISSIG, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, p. 22; GMÜR/CAVIEZEL, Mietrecht-Mieterschutz, p. 126 s.; R. MÜLLER, der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, thèse Zurich 1976, p. 100 ss; M. HAURI, Der missbräuchliche Mietzins, thèse Zurich 1979, p. 80). La question qui se pose ici est de savoir si, formellement, le bailleur peut également, en respectant le délai de résiliation, proposer une modification du bail dans le sens d'une répartition différente entre ce qui est exigé d'une part comme loyer, d'autre part comme frais accessoires, cela dans le cadre des art. 18 à 20 AMSL. b) Les art. 8 AMSL et 5 OSL, appliqués par le Tribunal cantonal, visent l'hypothèse d'un règlement de comptes pour frais accessoires en cours de bail, et non pas une offre de modifier le contenu du bail formulée en respectant les modalités de résiliation du contrat. Le texte de ces dispositions ne permet pas une autre interprétation. c) L'examen du système et des dispositions particulières de l'arrêté fédéral montre qu'il n'interdit pas, dans la forme, une telle modification. Fondé sur l'art. 37septies Cst., cet arrêté n'entend instaurer ni une réglementation autoritaire en tous points du contenu du bail immobilier, ni un contrôle des prix, mais un système destiné à lutter contre les abus dans

le domaine des loyers et du logement (art. 1er AMSL). Sous réserve des dispositions impératives qu'il contient, il n'entame pas la liberté des contrats consacrée par l'art. 19 CO (FF 1972 I p. 1222; SCHMID, n. 31 ad art. 262; RAISSIG, op.cit., p. 5 ss; SCHÜRMANN/STÖCKLI/ZWEIFEL, Das Mietrecht in der Schweiz, p. 31; MÜLLER, op.cit., p. 49 ss; HAURI, op.cit., p. 62 ss). L'art. 5 AMSL indique quelles dispositions du Code des obligations sont de droit impératif. Parmi elles ne figure pas l'art. 263 CO qui règle la répartition des frais, charges et réparations; cette matière est réservée à la libre convention des parties (cf. à ce sujet FF 1972 I p. 1231 et MÜLLER, op.cit., p. 97 et références). En ce qui concerne le loyer, l'art. 18 AMSL autorise formellement le bailleur à en proposer la modification, à condition de respecter le délai de résiliation, et sous réserve d'examen matériel de la hausse. Selon l'art. 20 AMSL, le bailleur peut aussi présenter au preneur "d'autres prétentions" qu'une majoration du loyer, cette expression ayant un sens plus étendu que les "autres prétentions abusives" visées par l'art. 16 AMSL (RAISSIG, op.cit., p. 41); elle comprend aussi les autres prétentions "non abusives". Ces prétentions sont soumises à la procédure d'examen prévue par les art. 18 et 20 AMSL. Il ressort également a contrario de l'art. 12 OSL que, formellement, des modifications de contrat sont possibles sur d'autres points. Si les art. 7 et 8 AMSL et 5 OSL s'en remettent à l'accord des parties pour définir les frais inclus dans le loyer ou, le cas échéant, dans une rétribution spéciale pour frais accessoires, on ne voit pas pour quelle raison les parties au contrat devraient par la suite être privées de la faculté de modifier leur accord sur ce point. Une telle modification ne met pas non plus le preneur à la merci d'une hausse abusive de la charge financière qui lui est imposée car, matériellement, l'arrêté fédéral contient des dispositions qui empêchent de tels abus. On peut seulement se demander, vu la rédaction imprécise de l'arrêté fédéral et de l'ordonnance, s'il faut appliquer les art. 16 AMSL et 12 OSL (autres prétentions abusives) ou les art. 14 et 15 AMSL en relation avec l'art. 18 (majoration de loyer) ou avec l'art. 20 (autres prétentions). C'est cette dernière solution qui doit être retenue, l'art. 16 AMSL étant réservé à des opérations qui en elles-mêmes sont abusives (actes d'exploitation, "Umgehungsgeschäfte", etc.). Lorsque le bailleur invoque une hausse de coûts ou des prestations supplémentaires en faveur

du preneur (art. 15 al. 1 lettre b AMSL), comme en l'espèce, il convient seulement d'examiner si la prétention n'a pas pour effet une majoration abusive du loyer (cf. dans le même sens SCHMID, n. 17 ad art. 262, et GMÜR/CAVIEZEL, p. 105 et 127, à propos de la modification du montant forfaitaire convenu pour les frais accessoires). d) La recourante a utilisé la formule officielle de "notification de nouvelles prétentions" prévue par les art. 20 AMSL et 13 al. 1 lettre b OSL. Il n'est pas contesté que, du point de vue formel, cette notification réponde aux dispositions légales. e) Insoutenable, parce que fondé sur des dispositions manifestement inapplicables et violant un principe juridique incontesté, l'arrêt attaqué est arbitraire et doit partant être annulé. Il n'est pas nécessaire d'examiner si le Tribunal cantonal est également tombé dans l'arbitraire en contestant la validité d'un procédé qu'il avait indiqué à la recourante dans son arrêt du 27 mars 1979 rendu entre les mêmes parties. Il appartiendra à l'autorité cantonale de juger si la prétention du bailleur est matériellement fondée, ce que le preneur conteste.