Urteilskopf

108 II 135

27. Arrêt de la Ire Cour civile du 4 mai 1982 dans la cause Crameri contre Caisse de retraite des entreprises Migros (recours en réforme)
Regeste (de):
Anfechtung des Mietzinses bei Hypothekarzinssenkung (Art. 19 BMM).

Zum Vergleich gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a BMM können Mietzinse anderer Wohnungen und Geschäftsräume nur herangezogen werden, wenn sie der Senkung des Hypothekarzinssatzes entsprechend herabgesetzt worden sind (E. 1).

Als letzte, massgebliche Mietzinsfestsetzung (106 II 356) gilt jene bei Vertragsschluss oder anlässlich späterer Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses; wechselt bei gleichbleibender Höhe lediglich dessen Zusammensetzung, so liegt keine neue Mietzinsfestsetzung vor (E. 2).

Regeste (fr):
Contestation du montant du loyer en cas de baisse du taux hypothécaire (art. 19 AMSL).

L'application du critère du loyer comparatif (art. 15 al. 1 lettre a AMSL) à une telle contestation suppose que les loyers dits usuels aient été adaptés à la baisse du taux hypothécaire (consid. 1).

La dernière fixation du loyer, déterminante pour la comparaison des anciennes et des nouvelles bases de calcul, est soit la détermination du loyer en début de bail, soit une modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul. Une modification portant uniquement sur la décomposition du loyer, dont le montant reste inchangé, ne remplit pas cette condition (consid. 2).

Regesto (it):
Contestazione dell'ammontare della pigione in caso di diminuzione del tasso ipotecario (art. 19 DAL).

L'applicazione del criterio comparativo (art. 15 cpv. 1 lett. a DAL) in tale contestazione presuppone che le pigioni dette usuali siano state adeguate alla diminuzione del tasso ipotecario (consid. 1).

La pigione fissata da ultimo, determinante per la comparazione tra le precedenti e le nuove basi di calcolo, è quella fissata all'inizio della locazione o quella modificata in seguito al suo adeguamento a nuove basi di calcolo. La sola modifica della composizione della pigione, il cui ammontare rimane immutato, non adempie questa condizione (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 136

BGE 108 II 135 S. 136

A.- Adrien Crameri a conclu avec la Caisse de retraite des entreprises Migros deux contrats de bail, comme locataire: un contrat du 24 janvier 1974 portant sur un appartement de 4 1/2 pièces pour un loyer mensuel global de 404 francs, chauffage, eau chaude et électricité compris; un contrat du 29 avril 1974 portant sur

l'emplacement d'un garage souterrain pour un loyer mensuel de 50 francs. Selon le bail de l'appartement, le propriétaire d'un véhicule à moteur est obligé de louer un emplacement de garage.
Le propriétaire a notifié au locataire les hausses suivantes qui n'ont fait l'objet d'aucune contestation: Pour l'appartement: loyer porté à 444 francs dès le 24 juin 1974, et loyer porté à 485 francs dès le 24 mars 1975; Pour le garage: loyer porté à 55 francs dès le 24 mars 1975. Ultérieurement la propriétaire a notifié au locataire, sur formule officielle de hausse, que dès le 24 juin 1977, eu égard aux importantes fluctuations du prix du mazout, les charges accessoires jusqu'ici forfaitaires étaient séparées du loyer proprement dit, qui était fixé à 419 fr., plus un acompte mensuel de 66 fr. La lettre accompagnant cette notification précisait que chaque locataire avait ainsi la garantie de payer les dépenses effectives de chauffage, et ajoutait: "Comme vous le constatez sur la notification officielle incluse, le montant total n'est pas modifié."
Le 6 septembre 1979, à la suite de pourparlers engagés avec les locataires en vue de répercuter la baisse du taux d'intérêt hypothécaire sur les loyers, la Caisse a accordé une baisse de 7% du loyer des appartements dès le 24 septembre 1979, ce qui a réduit le loyer de Crameri à 390 fr. par mois, plus charges. Les locataires ont cependant demandé deux baisses successives de 7% au lieu d'une seule et ont saisi la commission de conciliation le 12 septembre 1979. La conciliation a échoué.

B.- Le 7 décembre 1979, Crameri a saisi l'autorité judiciaire d'une demande de baisse de loyer de 14% pour l'appartement (au lieu de 7%) et pour le garage (au lieu de 0%).

Par jugement du 4 août 1981, le président du Tribunal du district de Neuchâtel a réduit les loyers litigieux à 390 fr. et 51 fr. 25 dès le 24 mars 1979 et à 363 fr. et 47 fr. 50 dès le 24 septembre 1979. Sur recours de la défenderesse, la Cour de cassation civile du canton de Neuchâtel, par arrêt du 3 novembre 1981, a cassé le jugement de première instance et rejeté la demande.

C.- Le demandeur recourt en réforme au Tribunal fédéral. Il conclut à ce que l'arrêt du 3 novembre 1981 soit réformé en ce sens que le loyer de l'appartement est réduit de 7% avec effet au 24 mars 1979, et que le loyer du garage est réduit de 14%, répartis à raison de 7% dès le 24 mars 1979 et de 7% dès le 24 septembre 1979. 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. L'arrêt attaqué relève que les loyers litigieux se tiennent dans les limites des loyers usuels dans la localité et qu'ils sont dès lors présumés admissibles selon l'art. 15 al. 1 lettre a AMSL. a) Ainsi que l'admet avec raison la cour cantonale, cette présomption légale n'est pas absolue et le juge peut s'en écarter s'il a des raisons sérieuses de penser que le loyer est néanmoins abusif, sur le vu d'indices résultant des allégations du preneur ou de l'étude du cas sous l'angle de l'art. 15 (ATF 103 II 48 s., ATF 102 Ia 22). En l'espèce, les baisses du taux hypothécaire qui se sont régulièrement succédé entre 1975 et 1979 constituent précisément un élément important, qui autorise le juge à s'écarter de la présomption de l'art. 15 al. 1 lettre a AMSL et à examiner l'effet de ces baisses sur le niveau admissible des loyers.
b) L'application du critère du loyer comparatif dans le cadre d'une action en réduction du loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire suppose d'ailleurs que les loyers dits usuels aient été adaptés à cette baisse; l'art. 19 AMSL serait en effet illusoire si la requête d'un locataire pouvait être mise en échec du seul fait que le marché usuel n'a pas ou n'a que partiellement réagi à la diminution des frais (ATF 106 II 363 consid. 5d). Or, en l'espèce, non seulement on ne dispose d'aucun élément permettant de retenir que les loyers usuels mentionnés

de façon toute générale ont été adaptés en fonction des baisses successives du taux hypothécaire, mais on peut très sérieusement en douter sur le vu

BGE 108 II 135 S. 138

des observations de la cour cantonale dans le cadre du présent recours; elle indique en effet que, à la différence de la défenderesse qui a baissé ses loyers de 7%, peu de propriétaires en ont fait autant à l'époque. c) Ainsi, la constatation selon laquelle les loyers litigieux se tiennent dans les limites des loyers usuels de la localité n'empêche pas qu'il faille entrer en matière sur la requête de baisse et examiner si elle est fondée ou non au regard de l'évolution des prix et des charges depuis le dernier loyer qui pouvait être considéré comme convenable.

2. A la différence du premier juge, qui était parti de la dernière hausse de loyer, au 24 mars 1975, la cour cantonale a considéré la fixation du loyer au 24 juin 1977 comme le moment déterminant pour la comparaison des anciennes et des nouvelles bases de calcul, au sens de la jurisprudence. Elle a donc pris comme base de comparaison non pas le taux hypothécaire de 6% existant en 1975, mais celui de 4 3/4% de juin 1977, calculant d'après cette base les effets sur le loyer de la baisse du taux hypothécaire invoquée par le locataire (4 1/4% en mars 1979 et 4% en septembre 1979). Elle a dès lors considéré comme justifiée, du fait de la baisse du taux hypothécaire, une réduction de loyer de 6,54% en mars 1979 et de 9,5% en septembre 1979. Compte tenu des facteurs de hausse, soit 1,24% en mars 1979 et 2,32% en septembre 1979 pour le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, et 2,28% à titre de hausse des coûts, elle a admis que la baisse de 7% accordée par la propriétaire dès septembre 1979 n'aboutissait pas à un loyer abusif. Quant au garage, la cour cantonale a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'en baisser le loyer, étant donné que le montant total du loyer du garage et de l'appartement n'apparaissait pas comme abusif après la baisse du loyer de ce dernier accordée par la propriétaire. a) Selon la jurisprudence, la modification des bases de calcul qui entre en considération pour une baisse de loyer, selon l'art. 19 AMSL, doit être survenue depuis la dernière fixation du loyer, celle-ci constituant le moment déterminant pour la comparaison des anciennes et des nouvelles bases de calcul (ATF 106 II 359 consid. 3a, 167 ss consid. 3, 4b). Il faut entendre par dernière fixation du loyer, en dehors de la détermination du loyer en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul. Sauf réserve expresse et précise de la part du bailleur -

BGE 108 II 135 S. 139

notification d'une hausse nettement limitée à un facteur déterminé, indication de facteurs précis de hausse dont il déclare faire abstraction - le loyer ainsi adapté est en effet censé apporter au bailleur une couverture normale de ses charges et un rendement convenable; il sert donc de base pour examiner si l'évolution ultérieure des charges justifie ou non une nouvelle adaptation. Une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne saurait en revanche constituer un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation postérieure. b) En l'espèce, seules les modifications du montant du loyer notifiées par la défenderesse en 1974 remplissent les conditions d'une fixation de loyer déterminante pour l'adaptation des loyers du demandeur aux nouvelles bases de calcul. La notification de hausse de mars 1974, avec effet au 24 juin 1974, qui portait le loyer global (charges et forfait de chauffage compris) de 404 francs à 444 francs par mois, se fondait expressément sur la hausse du coût de la vie et sur l'augmentation des charges qui en découlait, et la bailleresse précisait que l'adaptation de loyer à laquelle elle procédait pouvait être considérée comme équitable. Cette notification, soit la lettre qui l'accompagnait, réservait expressément une adaptation à une hausse à venir du taux hypothécaire.

Et l'adaptation ainsi annoncée est survenue en novembre 1974, par la notification d'une nouvelle hausse de loyer, de 9,3%, avec effet au 24 mars 1975, fondée uniquement sur la hausse du taux hypothécaire. La notification d'une modification du bail pour le 24 juin 1977 ne saurait en revanche constituer un acte de fixation ou d'adaptation du loyer au sens indiqué plus haut. Il s'agit d'une modification portant uniquement sur la décomposition du loyer, dont un élément de charge jusqu'alors forfaitaire était depuis lors soumis à décompte. Cette modification ne touche en rien le montant du loyer préexistant. La notification faite par la bailleresse, avec la précision que le montant total du loyer n'était pas modifié, ne pouvait être comprise que comme un acte ne touchant pas au montant du loyer et ne pouvant dès lors être remis en cause ou contesté valablement par le locataire. Il n'est partant pas nécessaire d'examiner le grief du recours relatif à la non-prise en considération d'une pièce produite par la

défenderesse, dont il ressortirait qu'aux yeux de celle-ci, le loyer n'avait pas été modifié en 1977. c) C'est donc à tort que la cour cantonale a fixé les loyers litigieux en tenant compte des variations des bases de calcul survenues depuis 1977 seulement, au lieu de se fonder sur la situation existant aux 24 juin 1974 et 24 mars 1975, dates auxquelles ont pris effet les dernières hausses de loyers notifiées au demandeur.