Urteilskopf

108 II 140

28. Arrêt de la Ire Cour civile du 26 avril 1982 dans la cause Loup contre Caisse de retraite de Zyma S.A. (recours de droit public)
Regeste (de):
Mitteilung einer Änderung des Mietvertrages gemäss Art. 20 BMM, wonach der Mieter eine neue Abgabe für die Kehrichtabfuhr als Nebenkosten zu tragen hat.

Es ist willkürlich, über die Berechtigung dieser neuen Forderung des Vermieters zu urteilen, ohne dem Mieter Gelegenheit zu geben darzulegen, dass diese Kostenerhöhung durch die Senkung verschiedener anderer Kosten ausgeglichen wird.

Regeste (fr):
Notification, selon l'art. 20 AMSL, d'un avenant au bail qui met à la charge du locataire, à titre de frais accessoires, une taxe nouvelle pour l'enlèvement des ordures, assise sur les immeubles.

Il est arbitraire d'apprécier la légitimité de cette prétention nouvelle du bailleur sans permettre au preneur de faire valoir que la hausse de coûts résultant de l'introduction de la taxe est compensée par des réductions de diverses autres charges.

Regesto (it):
Notifica, ai sensi dell'art. 20 DAL, di una clausola aggiuntiva del contratto di locazione, con cui è posta a carico del conduttore, a titolo di spese accessorie, una tassa, riferita agli immobili, per la raccolta delle immondizie.

È arbitrario decidere sulla legittimità di tale nuova pretesa del locatore senza permettere al conduttore di far valere che l'aumento delle spese risultante dall'introduzione della tassa è compensato dalla diminuzione di altri oneri.

Sachverhalt ab Seite 140

BGE 108 II 140 S. 140

A.- Depuis avril 1974, Paul Loup est locataire d'un appartement dans un immeuble sis à Nyon, propriété de la Caisse de retraite de Zyma S.A. En 1976, la commune de Nyon institua une taxe pour l'enlèvement des ordures, due par les propriétaires d'immeubles. La bailleresse introduisit, à ce titre, une somme de 45 fr. 60 dans le décompte de chauffage et d'eau chaude qu'elle

BGE 108 II 140 S. 141

adressa à Loup pour la période du 1er mai 1977 au 30 avril 1978. Elle fut condamnée à lui restituer ce montant,

faute d'une disposition contractuelle mettant de telles taxes à la charge du preneur. Le 18 juillet 1979, la Caisse de retraite de Zyma S.A. fit savoir à Loup, sur formule officielle, qu'elle élevait une "prétention nouvelle", qui devait prendre effet à l'échéance du contrat et dont l'objet était le suivant: "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'."
Paul Loup fit opposition.

B.- La Caisse de retraite de Zyma S.A. a agi pour faire reconnaître le bien-fondé de ses nouvelles prétentions. Elle a été déboutée par un jugement rendu le 19 août 1980 par le président du Tribunal du district de Nyon et confirmé le 4 novembre 1980 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud. L'autorité cantonale a considéré que la bailleresse, qui devait supporter une charge nouvelle, ne pouvait que proposer une augmentation de loyer et non la modification du bail pour y introduire une clause mettant ces frais supplémentaires à la charge du preneur. Statuant sur recours de droit public le 1er juin 1981, la Cour de céans a jugé cette opinion arbitraire et a annulé l'arrêt rendu le 4 novembre 1980 par la Chambre des recours (ATF 107 II 264 ss). La Chambre des recours du Tribunal cantonal a statué à nouveau par arrêt du 24 novembre 1981 et a reconnu bien fondées les prétentions nouvelles élevées par la Caisse de retraite de Zyma S.A.

C.- Paul Loup a interjeté un recours de droit public pour arbitraire. Le Tribunal fédéral a admis le recours dans la mesure où il était recevable et annulé l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. (Irrecevabilité de conclusions qui vont au-delà de l'annulation de l'acte attaqué.)

2. L'introduction d'une taxe assise sur les immeubles, qui n'est pas compensée par l'octroi d'avantages nouveaux, représente pour le propriétaire un accroissement de ses charges. Il peut en principe s'en prévaloir pour demander une hausse correspondante de ses loyers, selon l'art. 15 al. 1 lettre b AMSL, ou pour introduire dans le bail une clause mettant la taxe à la charge de ses locataires à titre de frais accessoires. Le propriétaire qui choisit de reporter la taxe nouvelle par une augmentation de loyer doit se laisser opposer d'éventuels facteurs de baisse, qui peuvent compenser tout ou partie de la hausse demandée (ATF 106 II 356 ss). La Cour cantonale estime que tel n'est en revanche pas le cas lorsque le propriétaire choisit d'introduire une clause mettant la taxe nouvelle à la charge du locataire, à titre de frais accessoires. Le recourant, qui affirme avoir allégué et prouvé l'existence de facteurs de baisse, tient ce point de vue pour arbitraire. Les parties à un contrat de bail ne sauraient mettre en cause le montant de leur loyer à l'occasion de chacun des comptes périodiques établis pour les charges qu'elles sont convenues de traiter comme frais accessoires. Elles peuvent toutefois le faire lors de l'introduction d'une clause qui fait supporter au preneur, à titre des frais accessoires, des charges qui eussent incombé au bailleur de par la loi. Une telle clause entraîne en effet une augmentation de l'ensemble des prestations dues par le preneur, à moins qu'elle ne soit compensée par une baisse équivalente du loyer proprement dit, et elle peut donc être assimilée à une hausse de loyer. Partant, il est impossible d'apprécier si cette aggravation de la position du locataire représente un abus sans prendre en considération l'ensemble et des facteurs de hausse et des facteurs de baisse. On aboutirait sinon à privilégier, sans aucune raison, le propriétaire

qui reporte directement une taxe nouvelle sur ses locataires, en la traitant comme frais accessoires, par rapport à celui qui ne ferait que l'invoquer pour demander une augmentation de loyer proprement dite. La solution retenue par la Cour cantonale apparaît dès lors incompatible avec l'esprit de la loi. Elle heurte, de plus, le sentiment de la justice et de l'équité. Elle permettrait au bailleur d'invoquer des charges nouvelles pour élever des prétentions accrues, sans avoir à se laisser opposer les allégements dont il a pu bénéficier par ailleurs. Elle fonderait l'aggravation de la position du locataire sur un accroissement des charges du propriétaire, alors que l'ensemble de ces charges pourrait n'avoir

pas augmenté, voire avoir diminué. On ne saurait, au demeurant, renvoyer le locataire à faire valoir les facteurs de baisse dans une instance indépendante introduite en conformité de l'art. 19 AMSL. Il n'a en principe aucune raison de solliciter une baisse tant que le propriétaire accepte de supporter lui-même des taxes nouvelles qui compensent la réduction de certains autres de ses frais. Et lorsque le propriétaire demande l'introduction d'une clause mettant ces taxes à la charge du locataire, à titre de frais accessoires, ce dernier peut avoir, sans sa faute, laissé passer le délai pour solliciter une baisse de loyer correspondante, prenant effet à la même date (ATF 107 II 260 ss). Arbitraire dans la mesure où elle dénie au recourant le droit d'opposer des facteurs de baisse de loyer aux prétentions nouvelles de l'intimée, la décision attaquée doit donc être annulée.