Urteilskopf

113 II 299

55. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 15 juin 1987 dans la cause T. S.A. contre G. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietvertrag, Erhöhung gestaffelter Mietzinse.

Gestaffelte Mietzinse können bei jeder auf die Bestimmungen des Vertrages gestützten Mietzinserhöhung angefochten werden (Art. 10 Abs. 2 BMM, 13 Abs. 2 VMM; E. 2d).

Wird eine solche Mietzinserhöhung angefochten, hat der Vermieter zu beweisen, dass die neue Miete nicht missbräuchlich im Sinne der Art. 14 und 15 BMM oder 9 VMM ist (E. 2e).

Regeste (fr):
Contrat de bail, hausse de loyers échelonnés.

Les loyers échelonnés peuvent être contestés lors de chaque majoration fondée sur les dispositions du bail (art. 10 al. 2 AMSL, 13 al. 2 OSL; consid. 2d).

Si une telle majoration est contestée, il appartient au bailleur d'établir que le nouveau loyer n'est pas abusif au sens des art. 14 et 15 AMSL ou 9 OSL (consid. 2e).

Regesto (it):
Contratto di locazione, aumento di pigioni scalari.

Le pigioni scalari possono essere contestate in occasione di ogni aumento fondato sulle disposizioni del contratto di locazione (art. 10 cpv. 2 DAL, art. 13 cpv. 2 OAL) (consid. 2d).

Se tale aumento è contestato, spetta al locatore di provare che la pigione non è abusiva ai sensi degli art. 14 e 15 DAL o 9 OAL (consid. 2e).

Sachverhalt ab Seite 300

BGE 113 II 299 S. 300

La société T. S.A. a remis à bail à G. des locaux destinés à l'exploitation d'un café-restaurant. Le contrat était conclu pour six ans, du 1er septembre 1977 au 31 août 1983. Le loyer mensuel était fixé à 3'335 francs puis, dès 1er septembre 1978, à 4'170 francs, avec indexation dès le 1er septembre 1980. Le 21 mai 1982, la bailleresse a signifié au preneur, sur formule officielle, une augmentation du loyer mensuel à 4'170 francs dès le 1er juin 1982 en indiquant comme motif: "augmentation prévue selon contrat de bail". Le preneur a contesté cette augmentation. La bailleresse a ouvert action en concluant notamment à la constatation du caractère non abusif du loyer augmenté à 4'170 francs par mois. Le Tribunal cantonal du Valais a rejeté cette conclusion par jugement du 2 juillet 1986. Saisi d'un recours en réforme de la bailleresse, le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme le jugement attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. b) Seule reste en cause la question de la validité de l'augmentation de loyer à 4'170 francs par mois notifiée au preneur pour la période partant du 1er juin 1982, augmentation dont la bailleresse demande que soit constaté le caractère non abusif. La cour cantonale considère à juste titre qu'il s'agit d'un bail avec loyer échelonné au sens de l'art. 10 AMSL et que, en vertu de l'art. 13 OSL, le bailleur devait informer le preneur de son

intention de majorer le loyer par un avis écrit donné sur la formule officielle. Se référant à la jurisprudence et à la doctrine, elle relève que le juge ne peut se contenter, en cas de hausse, de contrôler si l'augmentation requise correspond aux accords contractuels, mais qu'il doit se demander si elle donne lieu à un loyer abusif, ce qui implique de plein droit un examen à la lumière des art. 14, 15 AMSL et 9 OSL. Elle rappelle en outre que le bailleur doit produire les pièces justificatives à l'appui de la majoration de loyer contestée afin de prouver que le montant exigé répond à l'une des conditions énumérées aux art. 14 et 15 AMSL. En l'espèce, bien que la hausse litigieuse ait été notifiée sur formule officielle, la cour cantonale se demande si les motifs précis de hausse exigés par l'art. 13 OSL ont été suffisamment indiqués. Elle laisse la question indécise en considérant qu'au stade de la conciliation, le fardeau de la preuve du caractère non abusif de la hausse incombe au bailleur, l'absence des documents pertinents devant conduire au rejet des conclusions de ce dernier. Elle constate alors qu'après s'être bornée à demander l'application du contrat et à affirmer le caractère normal du loyer et sa conformité à la chose louée, la bailleresse n'a pas jugé utile d'administrer des preuves malgré l'exhortation claire du Président du Tribunal cantonal en février 1986, de telle sorte que les principaux faits avancés à l'appui de ses conclusions n'ont pas été prouvés. Elle en conclut que la hausse de loyer litigieuse doit être déclarée nulle et non avenue, parce que insuffisamment motivée, et qu'elle doit être considérée, en l'état, comme manifestement injustifiée et, partant, mal fondée. c) A l'appui de son recours, la bailleresse fait valoir que le preneur n'a pas introduit une procédure en contestation de loyer abusif selon l'art. 19 AMSL; or il lui incombait de mettre en oeuvre cette procédure s'il entendait contester le bien-fondé de la clause d'échelonnement qu'il avait expressément acceptée en signant le bail. La recourante soutient en outre qu'elle a rempli toutes ses obligations, pour permettre à l'autorité judiciaire de constater le caractère non abusif de la hausse convenue. d) La recourante ne conteste pas que le contrat conclu en l'espèce soit un bail avec loyer échelonné, au sens de l'art. 10 AMSL, et cela quand bien même une seule majoration est prévue en cours de bail. L'AMSL réserve dans des termes identiques la possibilité de contester une majoration du loyer pour les loyers échelonnés (art. 10) et pour les loyers indexés (art. 9). Selon la

jurisprudence, les loyers indexés peuvent être contestés lors de chaque adaptation fondée sur les dispositions du bail (ATF 103 II 272). Il en va de même pour les loyers échelonnés, lors de chaque majoration fondée sur le contrat (arrêts non publiés S. S.A. c. M. S.A. et consorts du 7 mars 1985, consid. 2a, et A. S.A. c. R., du 29 novembre 1983, consid. 3). C'est en effet précisément pour permettre au preneur d'engager la procé-

dure de contestation que l'art. 13 al. 2 OSL prévoit que les majorations fondées sur une clause d'indexation ou d'échelonnement doivent faire l'objet d'un avis officiel de hausse. L'intimé était ainsi fondé en l'espèce à engager la procédure de contestation prévue par les dispositions précitées. Cette voie est ouverte au preneur chaque fois qu'une majoration lui est notifiée, et cela en dehors de toute application de l'art. 19 AMSL, qui permet de contester le loyer indépendamment de l'existence d'un avis de majoration. L'opinion de la recourante selon laquelle le preneur aurait dû suivre ici la procédure prévue par cette disposition est incompatible avec le système instauré par l'AMSL. e) A l'instar de la cour cantonale, on peut se dispenser de rechercher si la majoration de loyer notifiée sur la formule officielle est suffisamment motivée par une simple référence à la clause d'échelonnement, sans qu'il soit encore nécessaire pour le bailleur d'invoquer la réalisation de l'une des conditions énumérées à l'art. 15 AMSL (dans ce sens: BARBEY, AMSL, p. 107). En effet, le Tribunal fédéral a jugé à propos des loyers indexés que la faculté de convenir d'un tel loyer n'emportait pas la présomption que ce loyer n'est pas abusif selon l'art. 15 AMSL, et qu'il appartient au bailleur d'établir l'existence de l'une des conditions requises pour que le loyer puisse être considéré en principe comme non abusif (arrêt non publié P. c. S., du 24 septembre 1979, consid. 2). Cela découle du principe selon lequel la possibilité de contester l'adaptation en vertu de l'art. 9 AMSL implique de plein droit un examen à la lumière des art. 14 et 15 AMSL (ATF 103 II 272). Ce principe s'applique également en matière de loyers échelonnés (arrêt non publié du 7 mars 1985, déjà cité, consid. 2c). Selon cet arrêt, il appartient au bailleur d'établir que le nouveau loyer est indispensable à un rendement normal de l'immeuble; à défaut d'une telle démonstration, le loyer initial doit être tenu pour convenable. L'adoption par les parties d'un bail avec loyers échelonnés peut avoir deux causes différentes: ou bien l'acceptation par le bailleur d'un rendement insuffisant, adapté ensuite par échelonnement,

de façon à aboutir à un rendement convenable; ou bien une supputation des hausses de charge à venir. Dans le premier cas, il incombe au bailleur, en cas de notification de hausse, de démontrer l'insuffisance initiale du rendement et le caractère non excessif du nouveau loyer; dans le second cas, il lui appartient de prouver la hausse des charges (soit la réalisation de l'une des conditions prévues par l'art. 15 AMSL pour que le loyer puisse être considéré en principe comme non abusif). En l'espèce, la cour cantonale a correctement appliqué ces principes jurisprudentiels. Constatant en effet que la bailleresse, bien que le fardeau de la preuve lui incombât et en dépit de l'exhortation qui lui avait été clairement signifiée par le Président du Tribunal cantonal, n'a pas jugé utile de faire administrer des preuves quant au caractère normal du loyer, pour l'immeuble en cause, ou quant au fait que la valeur locative était conforme à la chose louée, la cour cantonale ne pouvait que tirer la conclusion que la bailleresse n'avait pas justifié la hausse et qu'elle n'avait en particulier pas établi la réalisation de l'une des conditions prévues par l'art. 15 AMSL pour que le loyer puisse être considéré comme non abusif. La possibilité de contester les hausses de loyers indexés et échelonnés, telle que prévue par les art. 9 et 10 al. 2 AMSL, a pour effet de placer le bailleur dans la même position que tout bailleur qui, ayant conclu un bail ordinaire, voit une hausse contestée par le preneur. La seule différence réside dans le fait que le bailleur au bénéfice d'un loyer indexé ou échelonné est en droit de procéder à une majoration de loyer en cours de bail, ce que ne peut pas faire le bailleur ordinaire. Mais dans tous les cas, le fardeau de la preuve du caractère non abusif de la hausse reste à la charge du bailleur. Le jugement attaqué doit dès lors être confirmé.