Urteilskopf

116 II 73

11. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 6 février 1990 dans la cause G. contre S.I.Y. (recours en réforme)
Regeste (de):
Herabsetzung des Mietzinses (Art. 19 BMM).

Der Vermieter kann sich einer Klage auf Herabsetzung des Mietzinses wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen - in casu der Senkung des Hypothekarzinssatzes - entziehen, indem er nachweist, dass der Ertrag nicht übersetzt ist im Sinn von Art. 14 BMM.

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

Le bailleur peut se soustraire à une demande de baisse de loyer fondée sur la modification des bases de calcul - in casu la baisse du taux hypothécaire - en faisant la preuve que le rendement n'est pas excessif au sens de l'art. 14 AMSL.

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

Il locatore può sottrarsi a una domanda di riduzione della pigione fondata sulla modificazione delle basi di calcolo - nella fattispecie, sulla diminuzione del saggio d'interesse ipotecario - fornendo la prova che il reddito non è sproporzionato ai sensi dell'art. 14 DAL.

Sachverhalt ab Seite 73

BGE 116 II 73 S. 73

Par contrat du 1er octobre 1981, les S.I.Y. ont donné à bail à G. un studio de 26 m2, avec cave et galetas, dans un immeuble sis à Saint-Sulpice construit en 1980. Conclu pour une durée d'un an et renouvelable de six mois en six mois, ce bail fixait le loyer mensuel à 460 francs, plus 40 francs d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Se prévalant de la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire entre le 1er octobre 1982 et le 1er octobre 1988 de 6 à 5%, compensée en partie par la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation, G. a, le 6 mai 1988, demandé une baisse de loyer de 35 francs par mois. Aucune conciliation n'est intervenue entre les parties. Par requête du 8 juillet 1988, G. a ouvert action contre les sociétés bailleresses devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, concluant à la réduction de son loyer mensuel à 448 francs dès le 1er octobre 1988.

BGE 116 II 73 S. 74

Par jugement du 7 février 1989, le tribunal a admis une baisse de 8,49%; retenant cependant que le loyer non abusif de l'appartement loué était de 486 fr. 70 par mois, il a considéré que le loyer litigieux n'était pas

abusif; il a rejeté l'action. Par arrêt du 23 mai 1989, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté un recours de G. et confirmé le jugement déféré. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours en réforme de G.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Selon le recourant, la réduction du loyer doit s'opérer en application des art. 19 et 15 al. 1 AMSL exclusivement, le caractère abusif du loyer devant être déterminé au regard des facteurs de baisse intervenus depuis la dernière fixation du loyer et sans procéder au contrôle du rendement de l'immeuble en application de l'art. 14 AMSL. a) L'art. 19 AMSL permet au locataire de contester le montant du loyer qu'il estime abusif s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 14 et 15 à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Cette disposition subordonne l'admission d'une réduction à l'existence d'un rendement excessif après la modification des bases de calcul, la jurisprudence admettant l'application des art. 14 et 15 AMSL en cas de réduction du loyer (ATF 106 II 359 consid. 3b, 167 consid. 3). Le bailleur peut ainsi opposer en compensation à une demande de baisse des facteurs de hausse au sens de l'art. 15 AMSL, survenus depuis la dernière fixation du loyer (méthode dite "relative"; ATF 107 II 271 consid. 2, ATF 106 II 359 consid. 3b). Quant à savoir s'il peut également faire procéder à un contrôle général du rendement de l'immeuble compte tenu des coûts et des adaptations sur la base de l'art. 14 AMSL (méthode dite "absolue"), la question n'a pas été clairement tranchée par la jurisprudence; alors que certains arrêts paraissent l'exclure (voir ATF 108 II 137 consid. 1b, ATF 107 II 261 consid. 2), d'autres semblent l'admettre (voir ATF 106 II 169 consid. 4c). Récemment, le Tribunal fédéral a jugé que, dans le cadre de l'application de la méthode dite "relative", l'existence de motifs justifiant une hausse de loyer selon l'art. 15 AMSL ne prive pas le locataire d'apporter la preuve que le loyer majoré procure un

rendement excessif et qu'il reste donc abusif au sens de l'art. 14 AMSL (ATF 114 II 365/366 consid. 5 et les arrêts cités); selon cet arrêt, la présomption de l'art. 15 AMSL peut être en effet renversée par le locataire, qui a la charge de la preuve. Suivant ces principes, le bailleur doit être autorisé à se prévaloir de ce que la modification des bases de calcul ne conduit pas à un rendement abusif au sens de l'art. 14 AMSL, rien ne justifiant un traitement différent entre locataire et bailleur. Ce dernier doit, en conséquence, pouvoir établir directement que les conditions posées par la disposition précitée sont remplies, soit que le loyer lui procure un rendement convenable. Plusieurs auteurs préconisent cette solution (BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, 1984, p. 35 ch. 2; EGLI, Aperçu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en application de l'arrêté fédéral sur des mesures contre les abus dans le secteur locatif, in RJB 1988, p. 60/61; RAISSIG/SCHWANDER, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 4e éd., 1984, p. 160). Car, limitée à la quotité de la variation des bases de calcul enregistrée depuis la dernière fixation du loyer, l'application stricte de la méthode dite "relative" ne va pas sans inconvénients (voir BARBEY, op.cit., p. 92 ch. 3 et 4). La mise en oeuvre de l'art. 14 AMSL permet précisément d'y apporter un correctif, non seulement en cas de hausse, mais aussi en cas de baisse. Une telle interprétation de l'art. 19 AMSL apparaît d'ailleurs seule conforme à son texte. Ainsi, en présence de facteurs à la baisse, le bailleur doit pouvoir être admis à démontrer que le rendement n'est pas excessif. D'ailleurs, le Conseil fédéral a souligné dans son Message que conférer au locataire le droit d'exiger d'être mis sans restriction au bénéfice d'une baisse des frais battrait en brèche le système de l'arrêté (FF 1976 III 879). S'il fallait admettre une réduction automatique en présence de facteurs

de baisse, un loyer même non abusif pourrait être modifié. Une pareille sanction excéderait le but immédiat visé par l'AMSL, qui se limite à lutter contre les loyers abusifs ou autres prétentions abusives des bailleurs (art. 1er AMSL, art. 34septies al. 2 Cst; ATF 113 II 72 consid. 2). Aussi, en jugeant que le bailleur pouvait se soustraire à une demande de baisse de loyer fondée sur la modification des bases de calcul en faisant la preuve d'un rendement convenable (art. 14 AMSL), le Tribunal cantonal n'a-t-il pas violé les art. 19 et 15 AMSL.