Urteilskopf

119 II 32

9. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 11 février 1993 dans la cause dame B. et consorts contre société X. S.A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Art. 13 Abs. 4 VMWG; Überwälzung früherer Hypothekarzinsänderungen.

Nach Art. 13 Abs. 4 VMWG ist der Richter bei der Anwendung der Missbrauchsgesetzgebung nicht ermächtigt, die teilweise Rückerstattung früherer Mietzinse, die der Mieter bezahlt und nicht bestritten hat, durch Verrechnung oder Barzahlung anzuordnen.

Regeste (fr):
Art. 13 al. 4 OBLF; répercussion des variations antérieures du taux hypothécaire.

L'art. 13 al. 4 OBLF ne déroge pas au principe selon lequel le juge chargé d'appliquer les dispositions légales sanctionnant les abus dans le secteur locatif n'est pas autorisé à ordonner la restitution partielle - par voie de compensation ou de remboursement en espèces - des loyers antérieurs que le locataire a payés et n'a pas contestés.

Regesto (it):
Art. 13 cpv. 4 OLAL; ripercussione di variazioni anteriori del tasso ipotecario.

L'art. 13 cpv. 4 OLAL non deroga al principio secondo cui il giudice, chiamato ad applicare le norme tendenti a reprimere gli abusi in materia di locazione, non è autorizzato a ordinare la restituzione parziale - per compensazione o mediante versamento in contanti - delle pigioni anteriori che il conduttore ha pagato e non ha contestato.

Sachverhalt ab Seite 32

BGE 119 II 32 S. 32

Dans le cadre d'un litige les opposant à leur bailleresse, des locataires ont fait valoir, devant le Tribunal fédéral, que la cour cantonale avait violé l'art. 13 al. 4 OBLF (RS 221.213.11) en refusant de tenir compte d'une baisse temporaire du taux hypothécaire de référence. Ils n'ont pas été suivis sur ce point par la juridiction de réforme.

BGE 119 II 32 S. 33

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. c) A l'instar du Tribunal des baux, la Chambre des recours n'a pas tenu compte de la baisse temporaire (9 mois) du taux hypothécaire de référence, qui a été ramené de 5,25% à 5% le 1er août 1988 avant d'être fixé à 5,5% le 1er mai 1989. Elle s'en est expliquée en faisant valoir que, du moment que les loyers n'avaient pas été modifiés durant ce laps de temps et que seules les modifications effectives de loyer devaient être examinées, les locataires n'auraient pu bénéficier d'une baisse de loyer de ce chef qu'en la réclamant, ce qu'ils n'ont pas fait. Dame B. et les autres locataires rétorquent que les clauses de leurs contrats respectifs ne leur permettaient pas de solliciter une réduction de loyer en temps utile, que la bailleresse a donc bénéficié pendant neuf mois d'un gain de 3,38% sur les loyers et qu'il s'impose, en conséquence, de reporter dans le temps la hausse litigieuse. aa) Les défendeurs sont dans le vrai lorsqu'ils soutiennent que, s'ils avaient sollicité une baisse de loyer dès que la diminution du taux hypothécaire était intervenue, soit le 1er août 1988, la baisse de loyer ne serait entrée en vigueur que le 1er octobre 1989. En effet, selon la jurisprudence, la baisse de loyer n'entre en vigueur qu'au prochain terme pour lequel la résiliation pouvait être donnée, moyennant respect du délai de préavis (ATF 111 II 204 consid. 2b et les arrêts cités). Comme ce délai était de quatre mois pour tous les locataires, la demande de réduction du loyer aurait dû être présentée à la bailleresse avant le 1er juin 1988 pour que la baisse de loyer puisse prendre effet le 1er octobre de la même année. Mais à ce moment-là, le taux hypothécaire n'avait pas encore baissé, si bien que la diminution du loyer ne fût pas devenue effective avant le prochain terme de résiliation, soit le 1er octobre 1989. Or, étant donné qu'à cette dernière date, le taux hypothécaire de référence, porté à 5,5% le 1er mai 1989 et à 5,75% le 1er septembre 1989, avait retrouvé et même dépassé le niveau auquel il se situait avant le 1er août 1988, une réduction du loyer ne se justifiait plus. Toutefois, pour les motifs indiqués ci-après, cet état de choses n'implique pas l'admissibilité de la solution proposée par les défendeurs. bb) En concluant à ce que l'entrée en vigueur de la majoration de loyer litigieuse soit retardée d'une période équivalant à celle durant laquelle la diminution antérieure du taux hypothécaire de référence n'a pas été répercutée sur leurs loyers, les défendeurs requièrent l'application de la méthode utilisée par les tribunaux bâlois (cf. l'arrêt publié in mp 1991 p. 92 ss). Cette méthode du report de la hausse

dans le temps, de même que celle qui consiste à déduire de la majoration de loyer litigieuse la part de la baisse du taux hypothécaire de référence non répercutée sur le loyer, aboutissent toutes deux à une restitution partielle au locataire, par voie de compensation, des loyers qu'il a payés et n'a pas contestés, le résultat ainsi obtenu étant le même que si, au lieu de procéder à une telle compensation, la somme correspondant à la part de baisse non répercutée était remboursée au locataire. La jurisprudence vaudoise et la doctrine dominante n'appliquent pas lesdites méthodes (voir le jugement vaudois du 27 septembre 1990 reproduit dans la fiche no 170 de la Chambre vaudoise immobilière (p. 6 en haut) et traduit in mp 1991 p. 96 ss, p. 101 let. d in fine, ainsi que le jugement du 2 octobre 1991 publié dans les Cahiers du bail, 1/92, p. 17 ss, p. 21, ch. V; TRÜMPY, Bedeutung des revidierten Art. 9 Abs. 2bis VMM, in mp 1989, p. 151/152, n. 7; M.-CL. JEANPRÊTRE, La protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, in Repertorio di giurisprudenza patria, 123/1990, p. 11 in medio e p. 12/13, n. 6; apparemment d'un autre avis: HABERMACHER-DROZ, Pratique récente en matière de loyers, 7e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, p. 9, n. 5 = mp 1992, p. 164/165, n. 5, avec une référence à l' ATF 117 II 458 qui ne traite pourtant pas la question présentement examinée). Elles s'en abstiennent à juste titre. La méthode de la compensation, quelle que soit la variante retenue (report dans le temps de la hausse litigieuse ou imputation sur cette hausse du montant correspondant à la réduction de loyer que la baisse antérieure du taux hypothécaire de référence non répercutée eût commandée), et celle de la restitution en espèces des sommes non accordées au locataire à l'époque de la baisse du taux hypothécaire de référence contredisent, tout d'abord, le principe, pourtant incontesté, selon lequel le juge chargé d'appliquer les dispositions légales sanctionnant les abus dans le secteur locatif ne peut intervenir que sur les loyers futurs - à savoir les loyers couvrant la période postérieure à la date d'entrée en vigueur de la majoration contestée - et n'est donc pas autorisé à exiger la restitution partielle des loyers antérieurs que le locataire n'a pas remis en

cause et dont il s'est acquitté. L'art. 13 al. 4 OBLF ne déroge pas à ce principe; il se borne à étendre le champ d'application temporel de la méthode relative en exigeant, à des conditions et dans des limites que la jurisprudence devra encore fixer, la vérification, au-delà de la dernière fixation du loyer, de la répercussion effective et suffisante sur le loyer des variations antérieures du taux hypothécaire. Cette disposition ne saurait

dès lors constituer le fondement juridique d'une action du locataire en répétition d'une partie des loyers qu'il n'a pas contestés en temps utile. Comme le relève avec pertinence M.-CL. JEANPRÊTRE, il faut y voir simplement un instrument de mesure permettant de déterminer à quel niveau de taux hypothécaire se trouve le loyer par rapport au taux hypothécaire de référence. "Si la base de calcul réelle est plus élevée que le taux de référence (...), le locataire n'aura pas droit à une diminution de loyer, mais à la suspension de toute hausse pour ce motif tant et aussi longtemps que le taux de référence est inférieur au taux réel" (op.cit., p. 13).
En outre, et surtout, les méthodes incriminées, si elles étaient adoptées, conduiraient à une adaptation automatique du loyer à la baisse du taux hypothécaire de référence. Elles impliquent, en effet, une répercussion immédiate sur le loyer de la variation du taux hypothécaire, sans égard à la date d'échéance du bail, puisque toute la part de baisse non répercutée dans le passé est portée au crédit du locataire par le biais soit de l'ajournement de l'entrée en vigueur de la hausse litigieuse, soit de l'imputation de la somme correspondante sur le ou les premiers loyers majorés, soit d'un remboursement en espèces. Ces méthodes vont donc à l'encontre de la volonté du législateur fédéral, lequel a codifié (art. 270a al. 1 CO) le principe jurisprudentiel voulant qu'une baisse de loyer ne puisse être réclamée en cours de bail que pour le prochain terme de résiliation (ATF 111 II 204 consid. 2b et les arrêts cités). Les admettre reviendrait à accorder plus tard au locataire davantage que ce qu'il aurait pu demander tout de suite (M.-CL. JEANPRÊTRE, op.cit., p. 12, n. 6), voire, s'agissant, comme en l'espèce, d'une baisse temporaire du taux hypothécaire de référence qui n'aurait pas pu être répercutée sur le loyer (cf. let. aa ci-dessus), à le faire bénéficier ultérieurement d'une réduction de loyer qu'il n'aurait jamais pu obtenir en cas d'opposition du bailleur. Cela étant, il y a lieu de confirmer, par substitution de motifs, le refus de la cour cantonale de tenir compte de la baisse du taux hypothécaire de référence entre le 1er août 1988 et le 1er mai 1989.