Urteilskopf

121 III 364

72. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 19 septembre 1995 dans la cause Société Immobilière X. contre sieur M. (recours en réforme)
Regeste (de):
Gesuch um Herabsetzung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR).

Wird die Erhöhung des Anfangsmietzinses, wofür das kantonale Recht die Verwendung des amtlichen Formulars vorschreibt, im Vergleich zum vorhergehenden Mietzins einzig mit Faktoren der relativen Methode begründet, und verlangt der Mieter nicht die Anwendung der absoluten Methode, so hat die Überprüfung des Anfangsmietzinses mittels der relativen Methode zu erfolgen.

Regeste (fr):
Demande de diminution du loyer initial (art. 270 CO).

Si l'augmentation du loyer initial par rapport au précédent loyer n'a été motivée, sur la formule officielle imposée par le droit cantonal, que par des facteurs de hausse relatifs et si le locataire ne réclame pas l'application de la méthode absolue, le contrôle de l'admissibilité du loyer initial doit être effectué à l'aide de la méthode relative.

Regesto (it):
Domanda di riduzione della pigione iniziale (art. 270 CO).

Se l'aumento della pigione iniziale rispetto alla pigione precedente è stato motivato, sul formulario ufficiale imposto dal diritto cantonale, unicamente con dei fattori di aumento relativi e se il conduttore non chiede l'applicazione del metodo assoluto, la verifica della liceità della pigione iniziale dev'essere effettuata con il metodo relativo.

Sachverhalt ab Seite 364

A.- Du 1er octobre 1989 jusqu'à la fin mars 1992, M. a occupé, avec son épouse et ses deux filles mineures, un appartement de deux pièces, d'une surface de 40 m2, comprenant un living et une alcôve, sis au cinquième étage de l'immeuble dont la S.I. X. est propriétaire, à Genève, et qu'elle lui avait remis à bail moyennant un loyer annuel de 18'000 fr., sans les charges. Au début de l'année 1992, un appartement de deux pièces et demie, d'une surface de 48 m2, comprenant une chambre à coucher, un living et une cuisine-laboratoire, s'est libéré au rez-de-chaussée du même immeuble. M. se l'est vu proposer contre paiement d'un loyer de 18'600 fr. par an, charges non comprises. Il a accepté cette offre et les parties ont conclu, le 26 mars 1992, un contrat de bail pour une durée initiale d'un an, à partir du 1er avril 1992, renouvelable tacitement d'année en année. Le même jour, la bailleresse a notifié à M. un "avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail", indiquant que le précédent locataire payait un loyer de 6'540 fr. par an dès le 1er avril 1990, charges en sus. La majoration du loyer au changement de locataire y était motivée en ces termes:

”Augmentation des charges d’exploitation et maintien du pouvoir d’achat du capital exposé aux risques, selon art. 269a, lettres b et e du Code des Obligations. Peinture de l’appartement.” Le 16 avril 1992, M. a adressé à l’autorité de conciliation une requête en contestation du loyer initial. Il a conclu à ce que ce loyer fût ramené à 7’332 fr. par an dès le 13 avril 1992. La tentative de conciliation n’a pas abouti.

B.- Saisi par le locataire, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, statuant le 17 décembre 1992, a fixé à 7’896 fr., charges non comprises, le loyer annuel à payer par le demandeur dès le 1er avril 1992. Par arrêt du 1er octobre 1993, la Chambre d’appel en matière de baux et loyers lui a renvoyé la cause afin qu’il examine de plus près la question d’un éventuel abus de droit imputable au demandeur.

C.- Après avoir entendu plusieurs témoins, le Tribunal des baux et loyers a confirmé, en date du 18 mai 1994, le dispositif de son premier jugement. Il a considéré que le demandeur ne commettait pas un abus de droit en contestant le loyer initial de son nouvel appartement, dès lors que la location d’un autre appartement sis dans le même immeuble répondait au souci légitime de l’intéressé d’occuper un appartement plus grand qui permît à ses filles de dormir dans une pièce séparée de celle réservée à leurs parents, ce qui n’était pas le cas jusque-là, tout en leur évitant un changement d’école. Par arrêt du 23 janvier 1995, la Chambre d’appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance.

D.- La défenderesse interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à l’annulation de l’arrêt du 23 janvier 1995 et à la fixation du loyer contesté à 18’600 fr., sans les charges, dès le 1er avril 1992. Le Tribunal fédéral rejette le recours, dans la mesure où il est recevable, et confirme l’arrêt attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

4. a) La défenderesse fait grief à la Chambre d’appel d’avoir jugé abusif le loyer litigieux. Elle lui reproche, en substance, d’avoir méconnu la jurisprudence fédérale en matière de contestation du loyer initial, en refusant d’appliquer la méthode absolue - plus précisément le critère des loyers usuels du quartier, s’agissant d’un immeuble ancien - pour vérifier si ce loyer était abusif. A son avis, la comparaison entre le loyer en

cause et les loyers pratiqués dans le même immeuble ou dans le quartier suffirait à démontrer l’absence de tout abus de sa part dans la fixation du loyer initial réclamé au demandeur. b) En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l’usage de la formule officielle mentionnée à l’art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO). C’est ce qu’a fait le canton de Genève en adoptant l’art. 94B de la loi d’application du Code civil et du Code des obligations (LACC; à ce sujet, cf. l’ ATF 117 Ia 328). En pareille hypothèse, ladite formule doit contenir, entre autres indications, le montant de l’ancien loyer et les motifs précis de la hausse, conformément à l’art. 19 al. 1 let. a OBLF (RS 221.213.11) applicable par analogie en vertu de l’art. 19 al. 3 OBLF. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les raisons avancées pour justifier le respect strict des règles de forme en matière de majoration de loyer en cours

de bail sont également valables lors du changement de locataire. Dans un cas comme dans l'autre, la mention de l'ancien loyer et la motivation contenues dans la formule officielle doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, de manière à ce qu'il puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder (ATF 121 III 56 consid. 2c, ATF 120 II 341 consid. 5b et les arrêts cités). Cet objectif ne pourrait pas être atteint si le bailleur n'était pas lié par les motifs invoqués à l'appui d'une majoration de loyer. En effet, le locataire qui contesterait judiciairement la fixation du loyer initial ou une majoration de loyer subséquente risquerait alors de succomber, quand bien même les facteurs de hausse mentionnés dans la formule officielle ne justifieraient pas l'augmentation de loyer contestée, du seul fait que le bailleur aurait invoqué devant le juge un motif valable qu'il avait tu jusque-là. Aussi le Tribunal fédéral a-t-il posé, en conformité avec le principe de la bonne foi, qu'il est exclu d'invoquer après coup, en cours d'instance, d'autres motifs de hausse que ceux qui figurent dans l'avis de majoration (ATF 117 II 452 consid. 5 p. 457). Sans doute cette règle n'est-elle pas absolue, comme le soutient à juste titre la défenderesse en se fondant sur l' ATF 112 II 149 consid. 3d p. 155. Effectivement, le juge qui retient l'existence d'indices d'abus peut y déroger et déterminer si le rendement de la chose louée est excessif en utilisant tous les critères juridiques déterminants à cet égard dans le cadre de son obligation d'appliquer d'office le droit fédéral. Mais si, dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, la cour

cantonale avait relevé des indices d'abus (consid. 1c), rien de tel n'a été constaté dans la présente espèce où le locataire n'a du reste jamais prétendu que le loyer payé par son prédécesseur était déjà abusif. De fait, dans son jugement du 17 décembre 1992, le Tribunal des baux et loyers souligne "l'absence d'indices d'abus allégués". En limitant son examen aux seuls motifs de hausse indiqués par la bailleresse dans la formule officielle qu'elle avait remise au locataire, la Chambre d'appel n'a donc pas méconnu les principes posés dans les arrêts précités. Dans sa jurisprudence la plus récente, le Tribunal fédéral a précisé que, si la méthode de calcul absolue peut être utilisée aussi bien dans le cas du loyer fixé conventionnellement (loyer initial) que dans celui d'une modification ou demande de modification unilatérale du contrat (majoration ou diminution du loyer), la méthode de calcul relative n'est applicable, en revanche, que dans la seconde hypothèse. Cette dernière méthode repose, en effet, sur les relations spéciales existant entre le bailleur et son locataire, lesquelles font logiquement défaut dans l'hypothèse où les parties nouent pour la première fois des liens contractuels (ATF 120 II 240 consid. 2, p. 242/243; voir aussi les ATF 121 III 163 consid. 2d p. 165 et ATF 120 II 341 consid. 6a p. 350). La défenderesse est d'avis que la Chambre d'appel a ignoré cette jurisprudence en n'appliquant pas la méthode absolue pour juger de la validité du loyer contesté. Elle se trompe. Contrairement à son opinion, il ne s'agit pas en l'occurrence d'appliquer telle ou telle méthode, mais de savoir si un bailleur doit se laisser opposer les critères de calcul qu'il a indiqués dans la formule officielle. Or, la réponse ne peut être qu'affirmative sur le vu de la jurisprudence susmentionnée. Le nouveau locataire qui se voit notifier une formule officielle dans laquelle figurent le montant de l'ancien loyer et celui du loyer initial, ainsi que les motifs précis justifiant le passage de l'un à l'autre, peut admettre de bonne foi que ce sont ces motifs-là, et eux seuls, qui ont entraîné une augmentation de son loyer initial par rapport au précédent loyer. Sa bonne foi mérite d'être protégée. Partant, si les motifs indiqués par le bailleur n'ont trait qu'à des critères relatifs, tels que la hausse des coûts (art. 269a let. b CO) ou le renchérissement (art. 269a let. e CO), le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères, en particulier des critères absolus institués par les art. 269 et 269a let. a et c CO, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé. Ainsi, dans une affaire récente portant sur un loyer initial, le Tribunal fédéral a renvoyé la

cause à la cour cantonale afin qu'elle examine "le ou les motifs de hausse contenus dans l'avis" notifié au moyen de la formule officielle et se prononce sur le caractère abusif ou non du loyer convenu entre les parties (consid. 2d, non publié, de l' ATF 121 III 56). En revanche, si le bailleur fait état, dans la formule officielle, du rendement insuffisant de la chose louée, pour justifier la fixation du loyer initial à un niveau supérieur à celui du loyer payé par l'ancien locataire, le contrôle de l'admissibilité du loyer initial devra être effectué à l'aide de la méthode absolue, dans laquelle les critères de calcul déterminants ne sont soumis à aucune limite relative (pour un cas d'application, cf. l' ATF 120 II 240). Il en ira de même dans les cantons qui n'ont pas rendu obligatoire l'usage de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail.
c) En l'espèce, l'augmentation du loyer initial par rapport au précédent loyer n'a été motivée, sur la formule officielle, que par des facteurs de hausse relatifs, à savoir l'augmentation des charges d'exploitation, le renchérissement et des prestations supplémentaires de la bailleresse. Dans ces conditions, la cour cantonale a eu raison de restreindre son examen à ces trois facteurs. Elle s'est abstenue à bon droit de rechercher si le loyer en cause se situait dans les limites des loyers usuels du quartier, faute d'y avoir été invitée par le locataire.