Urteilskopf

121 III 56

16. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 7 mars 1995 dans la cause S. SA contre époux W. (recours en réforme)
Regeste (de):
Das vom kantonalen Recht vorgeschriebene Formular zur Mietzinsfestsetzung beim Abschluss eines Mietvertrages - verspätete Mitteilung (Art. 270 Abs. 1 und 2 OR; Art. 94B Abs. 3 des Einführungsgesetzes des Kantons Genf zum ZGB und OR).

Grundsätzlich hat der Vermieter dem Mieter das vorgeschriebene Formular spätestens bei Mietantritt auszuhändigen. Falls der Vermieter innert den dreissig Tagen seit Übernahme der Mietsache handelt, wird die Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzinses verlängert und läuft dreissig Tage nach der Mitteilung auf dem amtlichen Formular ab (E. 2c).

Regeste (fr):
Formule officielle de fixation du loyer imposée par le droit cantonal lors de la conclusion du bail - notification tardive (art. 270 al. 1 et 2 CO; art. 94B al. 3 LACC/GE).

En principe, le bailleur doit remettre la formule officielle au locataire lors de l'entrée en possession au plus tard. Si le bailleur s'exécute dans les trente jours suivant la réception de la chose, le délai pour contester le loyer initial est prolongé et vient à échéance trente jours après la notification de la formule officielle (consid. 2c).

Regesto (it):
Modulo ufficiale per la fissazione della pigione imposto dal diritto cantonale per la conclusione di un contratto di locazione - notifica tardiva (art. 270 cpv. 1 e 2 CO; art. 94B cpv. 3 della legge ginevrina di applicazione del CC e del CO).

Di principio, il locatore deve consegnare al conduttore il modulo ufficiale al più tardi al momento della presa in consegna dell'ente locato. Se il locatore adempie tale obbligo entro trenta giorni dalla presa in consegna dell'ente locato, il termine entro il quale contestare la pigione iniziale è prorogato e viene a scadere trenta giorni dopo la notifica del modulo ufficiale (consid. 2c).

Sachverhalt ab Seite 57

A.- Par contrat du 3 septembre 1992, S. SA a remis à bail aux époux W. un appartement de trois pièces dès le 16 septembre 1992. Le loyer annuel convenu par les parties était de 14'280 fr., sans les charges. Ce montant figure sur la formule officielle de fixation du loyer initial que la bailleresse a montrée aux locataires lors de la conclusion du contrat; il ressortait en outre de cette pièce que le loyer annuel payé par le locataire précédent s'élevait à 10'500 fr. depuis le 1er mai 1992. Les locataires sont entrés en possession de l'appartement le 16 septembre 1992. Un exemplaire du contrat et la formule officielle de fixation du loyer leur ont été adressés en date du 9 octobre 1992.

B.- Par requête du 13 octobre 1992, les époux W. ont contesté le loyer initial devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, au motif notamment que la formule officielle ne leur avait pas été remise en temps utile. A la suite de l'échec de la conciliation, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux et loyers. Ils ont conclu à ce que le loyer soit fixé à 10'500 fr. par an, charges non comprises, et à la répétition des loyers perçus en trop. Par jugement du 17 décembre 1993, le tribunal a fait droit à la demande des époux W. Statuant le 24 juin 1994 sur appel de S. SA, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance.

C.- S. SA a interjeté un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle soutient que le loyer a été fixé valablement.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. b) (Le canton de Genève a fait usage de la faculté offerte par l'art. 270 al. 2 CO de rendre obligatoire, en cas de pénurie de logements, la formule officielle de fixation du loyer pour la conclusion de tout nouveau bail. L'art. 94B al. 3 de la loi genevoise d'application du Code civil et

du Code des obligations (ci-après: LACC) prévoit que la formule doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire. Les effets du non-respect de ce terme relèvent du droit fédéral et peuvent être examinés par le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme.) c) La défenderesse n'a pas respecté le terme prévu par l'art. 94B al. 3 LACC puisqu'elle a envoyé l'avis de fixation du loyer environ trois semaines après que les demandeurs étaient entrés en possession de l'appartement. Il importe peu à cet égard que les locataires aient pu prendre connaissance du contenu de la formule officielle lors de la conclusion du contrat; la notification suppose nécessairement la remise du document. Cela étant, il y a lieu de rechercher les conséquences de cette irrégularité. Dans l'arrêt publié aux ATF 120 II 341, le Tribunal fédéral a jugé qu'un vice de forme lors de la notification du loyer initial n'entraînait pas la mise en vigueur entre les parties du loyer payé par le locataire précédent, mais qu'il appartenait au juge de déterminer le loyer adéquat en tenant compte de toutes les circonstances, sans que son examen ne soit limité au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties (consid. 4 à 6). Le vice de forme examiné consistait dans l'absence de motivation de la hausse du loyer initial par rapport au loyer payé par le locataire précédent; la même solution s'impose toutefois en cas d'absence de notification du loyer initial ou d'une notification ne respectant pas la forme officielle (consid. 4a). En l'espèce, la solution retenue par la cour cantonale se heurte d'emblée à la jurisprudence précitée. En effet, si la reprise automatique de l'ancien loyer est exclue en cas de notification du loyer initial entachée d'un vice de forme, une telle conséquence ne saurait, a fortiori, s'appliquer en cas de notification trois semaines après la remise de la chose. Pour rechercher les effets d'une signification tardive, il convient bien plutôt de cerner le but visé par l'obligation d'user de la formule officielle au début du bail et de se déterminer en fonction de cette finalité (cf. ATF 107 II 189 consid. 3 p. 194).
L'usage de la formule officielle lors de la conclusion du bail tend essentiellement à assurer au nouveau preneur une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial; en cas d'augmentation du loyer, la mention de l'ancien loyer et la motivation contenue 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 120 II 341 consid. 5a, y compris les références aux travaux préparatoires et consid. 5b). Grâce à la formule officielle, le locataire doit être en mesure d'apprécier si les conditions formelles d'une contestation - en particulier l'existence d'une augmentation sensible du loyer au sens de l'art. 270 al. 1 let. b CO - sont réunies et d'engager lui-même la procédure (TRACHSEL, Leitfaden zum Mietrecht, p. 91; ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, p. 47). Contrairement à la jurisprudence rendue en matière de vice de forme, le but d'information du locataire visé par l'art. 270 al. 2 CO et par les dispositions cantonales y relatives ne commande pas de considérer comme nulle la fixation du loyer lorsque la notification a lieu tardivement; la sanction serait en effet disproportionnée par rapport à l'irrégularité commise. En fait, la seule conséquence à envisager dans un tel cas est la prolongation du délai imparti au locataire pour contester le loyer initial (cf. LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, 2e éd., note de pied 44, p. 197). Puisque la formule officielle a pour fin de renseigner le locataire, notamment en matière de procédure, il apparaît en effet justifié et équitable qu'il puisse contester le loyer initial dans les trente jours suivant la notification de l'avis officiel lorsque celle-ci intervient postérieurement à la remise de la chose, même si le délai de l'art. 270 al. 1 CO est alors échu. Cette solution a l'avantage d'assurer la réalisation du but d'information et de protection du locataire garanti par l'art. 270 al. 2 CO, sans produire des effets inadaptés au défaut qui entache la notification. Pour des motifs analogues, il est admis du reste en doctrine que le locataire qui découvre après coup que le bailleur lui a menti sur le montant du loyer précédent peut contester le loyer initial même si le délai de l'art. 270 al. 1 CO a expiré (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 19 ad art. 256a CO, p. 106). N'importe quel retard dans la notification du loyer initial n'entraîne pas des effets limités à la seule prolongation du délai de contestation. Afin de prévenir les abus, la solution préconisée ne peut s'appliquer en effet qu'à une notification qui, comme en l'espèce, intervient dans les trente jours suivant la remise de la chose. Toute notification tardive au-delà de l'échéance de ce délai équivaut à une absence de notification et conduit à l'application de la jurisprudence consacrée par l' ATF 120 II 341, soit la faculté pour le juge de fixer le loyer sans être limité à l'examen du caractère abusif ou non du loyer figurant sur la formule officielle.