Urteilskopf

121 III 6

2. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 24 janvier 1995 dans la cause S. SA contre époux L. (recours en réforme)
Regeste (de):
Begründung einer Mietzinserhöhung (Art. 269d OR; Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG).

Die Mietzinserhöhung muss zwingend im amtlichen Formular begründet werden, und zwar so, dass sie den Anforderungen der qualifizierten Schriftform gerecht wird (E. 3a; Bestätigung der Rechtsprechung). Ist der Inhalt der Mitteilung nicht hinreichend präzis, so ist die Mietzinserhöhung nichtig (E. 3b). Wenn sich die Parteien nicht einig darüber sind, welcher Sinn den im Formular aufgeführten Erhöhungsgründen beizulegen ist, sind diese nach dem Vertrauensprinzip auszulegen; ob Verweise auf die gesetzlichen Erhöhungsgründe in einer Erhöhungsanzeige zuzulassen sind, kann deshalb nicht allgemein entschieden werden (E. 3c).

Regeste (fr):
Motivation d'une hausse de loyer (art. 269d CO; art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF).

La motivation d'une augmentation de loyer doit obligatoirement figurer sur la formule officielle d'avis de majoration, en satisfaisant aux exigences de la forme écrite qualifiée (consid. 3a; confirmation de jurisprudence). Si le contenu de la communication n'est pas suffisamment précis, la majoration de loyer est nulle (consid. 3b). Si les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner aux motifs figurant dans l'avis formel, il y a lieu d'interpréter ceux-ci selon le principe de la confiance; la question de savoir si le renvoi dans l'avis de majoration aux motifs légaux de hausse est admissible ne peut dès lors pas être tranchée de manière générale (consid. 3c).

Regesto (it):
Motivazione di un aumento di pigione (art. 269d CO; art. 19 cpv. 1 lett. a n. 4 OLAL).

Per soddisfare le esigenze della forma scritta qualificata, la motivazione di un aumento di pigione deve figurare imperativamente sul modulo ufficiale per la notificazione di aumenti di pigione (consid. 3a; conferma della giurisprudenza). Se il contenuto della comunicazione non è sufficientemente preciso, l'aumento di pigione è nullo (consid. 3b). In caso di disaccordo fra le parti in merito al senso da attribuire ai motivi figuranti sul modulo occorre far capo all'interpretazione secondo il principio della buona fede; non può quindi essere risolta in modo generale la questione di sapere se sia ammissibile rinviare nel modulo ai motivi legali di aumento (consid. 3c).

Sachverhalt ab Seite 7

BGE 121 III 6 S. 7

A.- Les époux L. sont locataires d'un appartement de quatre pièces dans un immeuble propriété de S. SA sis à Châtelaine. Le loyer annuel se monte à 10'356 fr. depuis le 1er avril 1991. Par avis de majoration du 21 janvier 1992, la bailleresse a déclaré porter le loyer annuel à 14'004 fr. dès le 1er avril 1992, ce qui représente une hausse de 35,22%. L'avis est motivé comme suit: "Augmentation conforme aux Art. 269.- A, lettres a-b-e

C.O., Art. 1.- et s.s. de l'OBLF du 9 mai 1990.
Taux hypothécaire de référence: 7%."

B.- Saisis par la bailleresse après l'échec de la conciliation, le Tribunal des baux et loyers puis la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour de justice civile de Genève ont, par décisions des 30 juin 1993 et 6 mai 1994, respectivement fixé le loyer annuel à 10'560 fr. et à 10'776 fr. dès le 1er avril 1993 (charges non comprises).

C.- La bailleresse a interjeté un recours en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers. Reprenant les conclusions prises devant la dernière instance cantonale, elle demandait principalement l'annulation de la décision attaquée et la fixation du loyer annuel dû par les époux L. à 12'048 fr. dès le 1er avril 1993, charges non comprises, subsidiairement le renvoi de la cause à l'instance cantonale pour qu'elle statue à nouveau. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours et confirmé l'arrêt attaqué.

BGE 121 III 6 S. 8

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. La cour cantonale a admis une hausse du loyer de 4% fondée sur l'augmentation du taux hypothécaire. L'arrêt déféré n'est pas mis en cause par les parties sur ce point, qui est dès lors acquis. La bailleresse reproche en revanche aux juges cantonaux d'avoir écarté pour défaut de motivation les autres facteurs d'augmentation visés dans l'avis de majoration. Elle y voit une violation des art. 20 et 269d CO, ainsi que 19 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11).

3. a) Selon l'art. 269d CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. La loi prescrit une forme écrite qualifiée qui porte non seulement sur le mode, mais aussi sur le contenu de la communication. Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme et de ne pas admettre en principe d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire. L'art. 269d CO exige expressément que les motifs de la hausse figurent dans la formule officielle elle-même; l'exigence de la forme écrite qualifiée s'étend par conséquent aussi à la motivation de la majoration. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise (ATF 120 II 206 consid. 3a et les références). Les motifs figurant dans l'avis de majoration doivent être eux-mêmes précis (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 118 II 130 consid. 2b; ATF 117 II 458 consid. 2a). On peut se référer par analogie sur ce point à la jurisprudence relative aux exigences de motivation des décisions déduite de l'art. 4 Cst. (cf. ATF 119 Ia 264 consid. 4d, ATF 117 Ib 64 consid. 4 p. 86 et les références). b) Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (art. 269d al. 2 CO). Il en va de même lorsque le contenu de la communication n'est pas suffisamment précis (nullité du point de vue du contenu, cf. ATF non publié T. contre C. du 31 août 1993 consid. 3 dans lequel la question a été laissée ouverte).

Le Tribunal fédéral n'a pas encore arrêté sa jurisprudence en ce qui concerne les conditions de validité de la motivation d'un avis de hausse de loyer du point de vue de son contenu - contrairement à celui de sa portée ou de sa force contraignante. Sous l'empire de l'ancien art. 13 OSL, qui correspond à l'actuel art. 19 OBLF, le Tribunal fédéral a jugé que le locataire n'était pas renseigné de façon satisfaisante par un avis de hausse dont la motivation, imprimée d'avance et rédigée en termes abstraits, mentionnait tout à la fois le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, l'accroissement des frais d'exploitation et d'entretien ainsi que l'obtention d'un rendement convenable, sans la moindre donnée concrète, et que ce mode de faire n'était guère compatible avec l'esprit de la disposition qui impose l'indication des motifs pour permettre au locataire de se déterminer sur une contestation éventuelle (ATF 106 II 166 consid. 4b). Dans un arrêt non publié du 15 décembre 1992, le Tribunal fédéral a admis la validité d'une hausse motivée par des investissements créant une plus-value, sur lesquels une lettre d'accompagnement apportait des précisions, en retenant qu'il était clair pour le locataire que le motif d'augmentation était celui de l'art. 15 al. 1 let. b AMSL (RO 1972 1531) et que des données chiffrées n'étaient par ailleurs pas nécessaires (arrêt H. contre H. in Cahiers du Bail (CdB) 2/93 p. 42 consid. IVa). Selon la jurisprudence cantonale, la clarté de la motivation s'apprécie en fonction des circonstances connues du locataire qui permettent à celui-ci de comprendre la situation (ainsi le Tribunal des baux du canton de Vaud in CdB 2/92 p. 48 consid. VIc); la tendance est à se montrer plutôt plus sévère que sous l'ancien droit (la Cour de justice de Genève n'admet plus par exemple le simple renvoi aux textes légaux: cf. Mietrechtpraxis (mp) 3/94 p. 140). La doctrine met, de son côté, l'accent sur le but assigné à la motivation de l'avis de majoration, à savoir l'information du locataire (OR-ZIHLMANN, n. 4 ad art. 269d CO; le même, Das neue Mietrecht, p. 159; Commentaire USPI, Droit suisse du bail à loyer, n. 25 ad art. 269d CO; JEANPRÊTRE PITTET/GUINAND/WESSNER, FJS no 362, p. 19; RENÉ MÜLLER, Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972, thèse Zurich 1976, p. 128). Quelques auteurs admettent le simple renvoi aux dispositions légales imprimées sur la formule officielle (BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 30 juin 1972, p. 28 note 83; MARC MÜLLER, in CdB 1/94 p. 27), mais la plupart considèrent ce procédé comme insuffisant (TERCIER, Les contrats

spéciaux, 2e éd., p. 251 n. 2039; LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, 2e éd., p. 190; LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3e éd., p. 176; GMÜR/THANEI, Rechtsprechung des Bundesgerichtes zur Mietzinserhöhung, p. 10; HEINZ HAURI, Der missbräuchliche Mietzins, thèse Zurich 1979, p. 143 s.). c) La motivation indiquée dans l'avis de majoration constitue une manifestation de volonté du bailleur, soit un acte juridique unilatéral qui se manifeste sous la forme d'un droit formateur (GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, Allg. Teil, vol. I, 5e éd., p. 24 ss n. 151 ss). La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (KRAMER, Commentaire bernois, n. 50 ad art. 18 CO), ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. Si, comme en l'espèce, les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner aux motifs figurant dans l'avis formel de majoration, il y a lieu d'interpréter ceux-ci selon le principe de la confiance. On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (cf. ATF 54 II 308 p. 313). Dès lors, la question de savoir si le renvoi aux motifs légaux de hausse (singulièrement à ceux découlant de l'art. 269a CO) est admissible ne peut pas être tranchée de manière générale; on y répondra de cas en cas au vu de toutes les circonstances d'espèce. En l'occurrence, la cour cantonale a admis la validité de la motivation fondée sur l'augmentation du taux hypothécaire. Il n'y a pas à revenir sur ce point, on l'a vu. En ce qui concerne les autres facteurs de hausse, la bailleresse s'est contentée, dans l'avis de majoration, de se référer à l'art. 269a let. a, b et e CO, sans donner d'explications supplémentaires ni dans la formule officielle elle-même, ni dans une lettre d'accompagnement.

En soi, pourrait certes se défendre l'opinion selon laquelle un simple renvoi à l'art. 269a let. e CO (compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques) serait suffisant comme motivation d'une hausse de loyer, compte tenu du mécanisme d'adaptation prévu par l'art. 16 OBLF. Un tel raisonnement n'est cependant pas possible dans le cas particulier. En effet, la bailleresse a encore fait état d'autres facteurs de hausse, invoquant à la fois les critères de l'adaptation aux loyers usuels, de la hausse des coûts et des prestations supplémentaires du bailleur, ainsi que du maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, mêlant de la sorte les notions de loyer du

marché (art. 269a let. a CO) et de loyer fondé sur les coûts (art. 269a let. b et e CO). Or ces critères sont de prime abord incompatibles (LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 245; USPI, op.cit., n. 79 ad art. 269a CO). Dans ces circonstances, il ne saurait être question d'admettre que la motivation de l'avis de majoration était suffisante. On ne peut distinguer à la lecture de cet avis, selon les règles de la bonne foi, sur quel(s) critère(s) la bailleresse entendait en définitive se fonder; les locataires, qui devaient apprécier l'opportunité de s'opposer à la hausse qu'on leur signifiait, en étaient réduits à cet égard à de simples suppositions. La cour cantonale n'a par conséquent pas violé le droit fédéral en considérant que l'augmentation de loyer litigieuse n'était pas valable faute de motivation satisfaisante.