Urteilskopf

124 III 310

56. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 8 mai 1998 dans la cause dame R. contre SI X. (recours en réforme)
Regeste (de):
Begehren auf Herabsetzung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR).

Verhältnis zwischen Art. 269 OR und Art. 269a lit. a OR. Der Mieter, der den Anfangsmietzins anficht, ist zum Beweis dafür zugelassen, dass der orts- oder quartierübliche Mietzins dem Vermieter einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache verschafft und damit missbräuchlich i.S.v. Art. 269 OR ist (E. 2a-2c).

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

Rapport entre l'art. 269 CO et l'art. 269a let. a CO. Le locataire qui conteste le loyer initial doit être autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif, abusif au sens de l'art. 269 CO (consid. 2a-2c).

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

Rapporto fra l'art. 269 CO e l'art. 269a lett. a CO. Il conduttore che contesta la pigione iniziale dev'essere autorizzato a dimostrare che la pigione, che si presume rientrare nei limiti in uso nel quartiere, procura al locatore un reddito eccessivo, abusivo ai sensi dell'art. 269 CO (consid. 2a-2c).

Sachverhalt ab Seite 310

BGE 124 III 310 S. 310

A.- Aux termes d'un contrat de bail à loyer signé le 23 juin 1994, dame R. est devenue locataire d'un appartement de 3 pièces et demie, propriété de la SI X. Le loyer convenu était de 12'480 fr. par année. L'avis officiel indiquait que le loyer de l'ancien locataire avait été fixé à 11 160 fr. depuis le 1er août 1992. Le nouveau loyer était motivé par : - son adaptation aux loyers comparables (art. 269a let. a CO), - l'augmentation des charges courantes y compris la variation du taux de l'intérêt hypothécaire dont celui de référence était de 5,5% (art. 269a let. b CO),
- le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, avec référence à l'indice d'avril 1994 : 101,0 (art. 269a let. e CO), - la remise en état partielle de l'appartement.
Le 21 juillet 1994, dame R. a saisi la commission de conciliation compétente d'une contestation du loyer initial, puis, la conciliation ayant échoué, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Après avoir invité la demanderesse à démontrer que son loyer était abusif, ledit Tribunal, statuant par ordonnance préparatoire, a ordonné des enquêtes sur les loyers comparatifs. Dans ses dernières écritures, la locataire a persisté dans les fins de sa demande tendant à ce que le loyer convenu de 12'480 fr. soit déclaré abusif et à ce que le loyer licite soit ramené à 7'488 fr. l'an sur la base d'un calcul de rendement.

Par jugement du 9 septembre 1996, le Tribunal des baux et loyers a débouté la demanderesse des fins de sa requête. Statuant sur appel de la locataire, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé le jugement.

B.- La demanderesse exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à ce qu'il soit dit et prononcé que le loyer de 12 480 fr., charges non comprises, est abusif, que le loyer licite pour l'appartement litigieux est de 7'992 fr. par année plus charges dès le 1er juillet 1994, que la bailleresse doit rembourser à la demanderesse le trop perçu de loyer depuis le 1er juillet 1994, soit un montant de 374 fr. par mois, et que le montant de la garantie bancaire est ramené à 1'998 fr., le solde étant remboursé à la locataire. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause à la cour cantonale pour qu'elle statue dans le sens des considérants. La défenderesse propose le rejet du recours et la confirmation de l'arrêt cantonal.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. a) C'est en vain que la recourante, comme moyen subsidiaire, critique les éléments retenus par l'arrêt attaqué à propos de la conformité du loyer litigieux à ceux du quartier. Le Tribunal fédéral est en effet lié par cette constatation, dont les critères d'application n'ont d'ailleurs pas été mis en cause devant la cour cantonale. On doit, en revanche, examiner si c'est à juste titre que la cour cantonale a refusé à la demanderesse le droit d'invoquer le caractère excessif du rendement de la chose louée, au sens de l'art. 269 CO, motifs pris que le loyer initial attaqué correspondait aux prix du quartier et que la locataire n'avait pas apporté la preuve de l'existence d'indices d'abus. La question à résoudre est celle du rapport entre l'art. 269 (rendement excessif) et l'art. 269a CO, plus spécialement l'art. 269a let. a CO (loyer se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier). b) La jurisprudence, rendue sous l'empire de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL; RS 221.213.1), a posé nettement que lorsque la comparaison avec d'autres choses louées établit que le loyer litigieux se tient dans les limites des loyers usuels dans le quartier ou la localité, il faut encore déterminer s'il existe de sérieux indices que la majoration contes-tée procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 14 AMSL (aujourd'hui art. 269 CO). Elle a relevé que l'art. 15 AMSL

(aujourd'hui art. 269a CO) énumérait un certain nombre de cas dans lesquels le loyer était présumé ne pas être abusif, mais que la présomption pouvait être renversée s'il résultait des faits que le bailleur retirait de la chose louée un rendement excessif au sens de la première des dispositions citées, le fardeau de la preuve incombant au locataire (ATF 114 II 361 consid. 5). La jurisprudence fédérale récente concernant les rapports entre les art. 269 et 269a CO a maintenu l'application de ces principes, en en étendant même la portée, en ce sens que le moyen de défense du locataire fondé sur le rendement exagéré de la chose louée devrait pouvoir être invoqué sans autre par ce dernier, sans qu'il ait à démontrer la présence d'indices d'abus (cf. ATF 121 III 163, spéc. p. 168; ATF 123 III 76, spéc. p. 83; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, chap. 19 ch. 2.1.6, p. 303, et chap.

21 ch. 5.3.2 et note 55, p. 358/359). Il résulte du texte même de l'art. 269a CO que la disposition pose une présomption puisqu'il y est dit, à titre de préambule: «Ne sont en règle générale pas abusifs...». Pratiquement, les exceptions prévues à l'art. 269a CO ne sont que subsidiaires, c'est-à-dire qu'elles déploient leurs effets uniquement lorsque le locataire (ou éventuellement le bailleur lors d'une demande en réduction du loyer ou d'une contestation du loyer initial) ne parvient pas à renverser la présomption légale (Commentaire de l'USPI, n. 21 ad art. 269a CO; cf. aussi ANDREAS BRUNNER, Methoden der Mietzinsanpassung, Mietrechtsseminare 1995, p. 18; ROBERT SIEGRIST, Der missbräuchliche Mietzins: Regel und Ausnahmen (Art. 269 und 269a OR), thèse Zurich 1997, p. 75-76). Mais pour renverser la présomption légale, le locataire doit être admis à prouver que le loyer est abusif au sens de l'art. 269 CO. Plus particulièrement à propos des loyers comparatifs, le locataire doit être autorisé à renverser la présomption, puisque les loyers comparatifs ne peuvent pas servir de moyen de défense à un bailleur auquel le locataire démontre que le rendement de l'immeuble est exagéré (DAVID LACHAT, op.cit., chap. 19 ch. 2.1.6, p. 303, et chap. 21 ch. 5.3.6, p. 360; cf. aussi Commentaire de l'USPI, n. 3 ad art. 269a CO, p. 459). Ce n'est donc qu'en cas d'échec du renversement de la présomption, ou en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles anciens, qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels. c) Il suit de là que la cour cantonale a violé le droit fédéral en refusant à la locataire le droit de prouver que le loyer permet à la bailleresse d'obtenir un rendement excessif et que ce loyer est dès lors

abusif au sens de l'art. 269 CO. L'arrêt auquel la cour cantonale s'est référée (ATF 121 III 364 consid. 4b) - par une citation incomplète - n'a au reste ni le sens ni la portée qu'elle lui prête; en effet, le Tribunal fédéral, en indiquant dans quels cas le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'un critère absolu comme celui de l'art. 269 CO, précise et ajoute «à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé» (ibidem, p. 367 in fine). L'arrêt attaqué doit ainsi être annulé et la cause doit être renvoyée à la Chambre d'appel pour qu'elle se prononce sur le caractère excessif du loyer, après avoir procédé à l'examen et au calcul du rendement de la chose louée, dès l'instant où, faute de toutes données de fait, le Tribunal fédéral n'est pas à même d'y procéder lui-même.