Urteilskopf

124 III 62

13. Extrait de l'arrêt de la Ie Cour civile du 5 décembre 1997 dans la cause P. contre S. (recours en réforme)
Regeste (de):
Untermiete; Teilnichtigkeit des Mietvertrages; Festsetzung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR).

Beim Abschluss eines Untermietvertrages über Wohnräume muss in den Kantonen, welche dies vorschreiben, bei der Festsetzung des Anfangsmietzinses ein amtliches Formular verwendet werden (E. 2a).

Kriterien für die richterliche Festsetzung des Anfangsmietzinses bei Untermiete; der Mieter, welcher auf die fristgerechte Anfechtung des Anfangsmietzinses verzichtet, riskiert, dass der Untermieter ihm gegenüber seine mietrechtlichen Ansprüche geltend macht, insbesondere dass er den Anfangsmietzins des Untermietverhältnisses anficht (E. 2b).

Regeste (fr):
Sous-location; nullité partielle du bail; fixation du loyer initial (art. 270 CO).

La conclusion d'un contrat de sous-location d'une habitation doit être accompagnée, dans les cantons l'ayant rendu obligatoire, d'une formule officielle pour loyer initial (consid. 2a).

Critères dont le juge doit tenir compte lorsqu'il est appelé à fixer le loyer initial en cas de sous-location; le locataire qui renonce à contester dans les délais le loyer initial prend le risque que le sous-locataire fasse valoir à son encontre les droits issus du contrat de bail, en particulier qu'il conteste le loyer initial de la sous-location (consid. 2b).

Regesto (it):
Sublocazione; nullità parziale del contratto di locazione; fissazione della pigione iniziale (art. 270 CO).

La conclusione di un contratto di sublocazione relativo a locali d'abitazione dev'essere accompagnata, nei cantoni che l'hanno dichiarato obbligatorio, da un modulo ufficiale per la fissazione della pigione iniziale (consid. 2a).

Criteri di cui il giudice deve tenere conto qualora venga chiamato a fissare la pigione iniziale; il conduttore che rinuncia alla contestazione entro il termine della pigione iniziale rischia che il subconduttore faccia valere nei suoi confronti i diritti sgorganti dal contratto di locazione, in particolare che contesti la pigione iniziale della sublocazione (consid. 2b).

Sachverhalt ab Seite 62

A.- Par contrat du 3 août 1990, P. a loué un appartement de 2 pièces à compter du 1er septembre 1990. Le loyer annuel a été fixé à 14'440 fr. charges comprises. L'avis de fixation du loyer initial indiquait que le précé-

dent loyer s'élevait annuellement à 6'240 fr. depuis le 1er août 1990 et que le nouveau loyer était motivé par l'art. 269a. Le loyer initial n'a pas été contesté. A partir du 1er août 1990, P. a sous-loué cet appartement à S. moyennant un loyer annuel de 14'440 fr. charges comprises. Il n'a pas procédé à la notification de l'avis officiel de fixation de loyer initial.

BGE 124 III 62 S. 63

P. a admis avoir loué cet appartement uniquement dans le but de le sous-louer au même loyer que celui qu'il payait lui-même au bailleur principal et parce que la régie lui promettait en échange l'adjudication de certains travaux. Il a également prétendu avoir assumé les frais de rénovation de l'appartement sous-loué, mais sans parvenir à indiquer des chiffres à propos de ces travaux. En janvier 1993, S. a résilié son bail pour la prochaine échéance légale. Le loyer est demeuré impayé pendant plusieurs mois.

B.- S. a demandé en justice la constatation de la nullité du loyer initial, la fixation de celui-ci au montant de 6'000 fr. par an et la condamnation de P. à rembourser le trop-perçu. La Chambre d'appel cantonale a confirmé le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers en tant qu'il condamne P. à payer à S. le trop-perçu de loyer s'élevant à 17'890 fr.; elle a en outre condamné reconventionnellement S. à payer à P. 2'080 fr. charges non comprises, à titre d'arriérés de location.

C.- Contre cet arrêt, P. (le défendeur) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral, en concluant notamment au déboutement de S. de toutes ses conclusions en diminution de loyer. S. (la demanderesse) propose le rejet du recours. Le Tribunal fédéral rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Le défendeur invoque à titre principal une violation des articles 269 et 270 CO. a) Aux termes de l'article 270 al. 2 CO, "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 pour la conclusion de tout nouveau bail". C'est ce qui a été fait à Genève (cf. art. 94B de la Loi genevoise d'application du Code civil et du Code des obligations; cf. ATF 121 III 364 consid. 4b). Lors d'une sous-location, le locataire et le sous-locataire sont liés par un contrat auquel s'appliquent les articles 253 ss CO. Par conséquent, la conclusion d'un contrat de sous-location d'une habitation doit également être accompagnée, dans les cantons l'ayant rendue obligatoire, d'une formule officielle pour loyer initial mentionnant le prix payé par le précédent sous-locataire (DAVID LACHAT, La sous-location, SJ 1982 p. 469 ss, 480).

BGE 124 III 62 S. 64

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d p. 349). Il est constant que le défendeur n'a pas fait usage de la formule officielle lors de la conclusion du contrat de sous-location le liant à la demanderesse, de sorte que ce contrat est nul quant au loyer prévu. Reste à se demander si, en déclarant applicable au contrat de sous-location le loyer antérieur mentionné dans l'avis initial de loyer accompagnant la conclusion du bail principal, la cour cantonale a violé le droit fédéral. b) Se penchant récemment sur la manière de fixer le loyer

initial en cas de nullité partielle du bail reposant sur l'art. 270 al. 2 CO, le Tribunal fédéral a considéré que le juge appelé à fixer le loyer initial doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier, le loyer payé par le précédent locataire. Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formes prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties. Au demeurant, ce dernier constitue la limite supérieure du loyer à fixer par le juge (...). Il appartient au juge d'examiner si le bailleur n'a pas omis de recourir à la forme prescrite de manière abusive, afin d'empêcher toute contestation de la part du locataire. Face à un tel procédé, il peut alors se justifier, en cas d'augmentation sensible du loyer au sens de l'art. 270 al. 1 let. b CO, de fixer le loyer à la hauteur du loyer payé par le locataire précédent, par application analogique de l'art. 269d CO (ATF 120 II 341 consid. 6b p. 351 confirmé à l' ATF 121 III 56 consid. 2c). La sous-location se caractérise comme une superposition de deux contrats portant sur le même objet. Le principe de la relativité des conventions implique certes une indépendance juridique des deux rapports contractuels, mais on ne peut perdre de vue que les deux contrats sont étroitement liés, en particulier que le bail principal limite le pouvoir du sous-bailleur (ATF 120 II 112 consid. 3b/cc p. 115; PETER HIGI, Commentaire zurichois, ad art. 262 CO No 18; LACHAT, op.cit., p. 471; cf. également ROMEO CERUTTI, Der Untervertrag, thèse Fribourg 1990, p. 4 s.). En conséquence, lorsque le juge est amené à déterminer le loyer adéquat applicable à un contrat de

sous-location, les conditions dans lesquelles le contrat principal a été conclu, de même que l'évolution du loyer de ce dernier, font partie des circonstances à prendre en considération au sens de la jurisprudence précitée. Le défendeur ne peut donc être suivi lorsqu'il soutient que la cour cantonale ne devait en aucun cas tenir compte de ses relations contractuelles avec la régie. Au contraire, dans le cas d'espèce, l'examen du contrat de bail principal revêt une importance toute particulière: d'une part, la demanderesse étant la première sous-locataire de l'appartement, le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal. D'autre part, les deux baux se recoupent de façon étonnante: selon les constatations de fait de la cour cantonale, qui lient le Tribunal fédéral en tant qu'instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ), le défendeur a loué l'appartement en cause le 3 août 1990 pour le 1er septembre, alors qu'il a établi la sous-location à compter du mois d'août 1990, soit un mois auparavant. Sur la formule officielle notifiée au défendeur avec le bail principal, il apparaît que le loyer antérieur, qui par ailleurs n'est jamais entré en vigueur pour les locataires précédents, puisqu'il devait produire effet au 1er août 1990, s'élevait annuellement à 6'240 fr., de sorte que l'augmentation approchait 120%. Enfin, le défendeur a lui-même admis n'avoir jamais eu l'intention d'occuper cet appartement, mais uniquement de le sous-louer au même loyer, parce que la régie lui promettait en échange l'adjudication de certains travaux. En pareilles circonstances et compte tenu du fait que le défendeur n'a pas été en mesure de justifier la quotité du loyer ni de donner des chiffres sur les travaux qu'il prétend avoir assumés, on ne voit pas en quoi la cour cantonale aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en déclarant, après avoir examiné le bail principal liant le défendeur à la régie, que le loyer adéquat était celui qui aurait dû entrer en vigueur, pour les précédents locataires, le 1er août 1990, soit au moment où le contrat de sous-location a débuté. Peu importe à cet égard que le défendeur se soit contenté de faire payer à la demanderesse le même loyer que lui-même était tenu de verser à la régie en vertu de son propre bail et qu'il ne soit plus en mesure de contester ce loyer. Le sous-locataire dispose en effet vis-à-vis du locataire d'autant de droits que celui-ci a envers le bailleur principal (HIGI, op.cit., ad art. 262 CO No 23; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, p. 382; USPI, Commentaire du bail à loyer, ad art. 262 CO No 34). Or, lors de la conclusion de son contrat de bail, le défendeur a reçu la formule officielle pour loyer initial de laquelle il résultait

que le nouveau loyer était quelque 120% plus élevé que le loyer précédent. Il a alors renoncé à contester dans les délais le loyer initial et a accepté une telle augmentation, ce qui peut s'expliquer puisqu'il a lui-même admis avoir loué cet appartement uniquement dans le but de le sous-louer. Ce faisant, le défendeur a pris le risque que le sous-locataire fasse, pour sa part, valoir à son encontre les droits issus du contrat de sous-location, en particulier qu'il conteste le loyer initial (cf. dans ce sens, LACHAT, Le bail à loyer, p. 382; Com. USPI, op.cit., ad art. 262 CO No 37). Le défendeur ne saurait ainsi se prévaloir de l'identité des deux loyers, en arguant que lui-même n'obtient aucun rendement, pour s'opposer à toute réduction du loyer initial de la sous-location. Comme l'a relevé à juste titre la cour cantonale, une telle solution reviendrait à priver le sous-locataire de la protection issue du droit du bail, en particulier des articles 269 ss CO, ce qui n'est pas admissible. En fixant le loyer initial à 6'240 fr. par an la cour cantonale n'a ainsi pas violé le droit fédéral. c) Il en découle qu'en calculant le montant des quatre mois de loyers dus par la demanderesse au défendeur pour les mois de janvier à avril 1993 sur la base d'un loyer annuel de 6'240 fr., la cour cantonale n'a pas davantage fait une fausse application de la législation fédérale. Partant, les conclusions reconventionnelles du défendeur ne sauraient être admises dans la mesure où elles tendent à ce que cette somme soit fixée sur la base du loyer convenu par les parties lors de la conclusion du contrat de sous-location.