

BGE 102 IA 19 vom 11. Februar 1976

Bundesgericht (BGE), 1976-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_102 IA 19

FR: BGE 102 IA 19 du 11 février 1976

IT: BGE 102 IA 19 del 11 febbraio 1976

Regeste

Regeste Begriff des missbräuchlichen Mietzinses im Sinne der Art. 14 und 15 des BB über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Die Erfüllung einer der Voraussetzungen von Art. 15 lit. a bis e BB schliesst das Vorliegen eines Missbrauchs nicht aus, sondern begründet diesbezüglich nur eine Vermutung. Der eine dieser Voraussetzungen anrufende Vermieter ist nicht davon befreit, Belege einzureichen, die zu bestimmen erlauben, ob der streitige Mietzins auf die Erzielung eines unangemessenen Ertrages geht.

Erwägungen

E. 4

... a) La Chambre des baux avait invité par son jugement préparatoire du 5 février 1974 la recourante à déposer au greffe notamment "toute pièce utile à déterminer le montant des fonds propres investis par elle dans la construction de l'immeuble 29, avenue de Vaudagne". La société immobilière a refusé de donner suite à cette injonction. Dans son jugement du 19 mars 1974, la Chambre a considéré qu'aucun des critères définis à l'art. 15 de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 BGE 102 Ia 19 S. 21 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) ne pouvait justifier les majorations de loyer litigieuses et qu'il convenait dès lors de se reporter à la règle générale de l'art. 14 AMSL et d'examiner si les loyers contestés avaient pour effet de procurer à la bailleresse un rendement inéquitable. Elle a abouti à la conclusion qu'il y avait lieu de confronter les majorations litigieuses, pour juger si elles étaient abusives ou non, avec le rendement net du capital investi par la défenderesse. Celle-ci n'ayant pas produit les pièces demandées, la Chambre a effectué un calcul fondé sur les éléments qu'elle connaissait. Elle en a conclu qu'il convenait d'augmenter, pour l'année 1973, le loyer litigieux de 8%, au lieu des 29,7% prévus par le bail. De son côté, la Cour de justice a considéré que vu le principe général posé par l'art. 14 AMSL, selon lequel "sont abusifs les loyers visant à un rendement inéquitable", les autorités judiciaires doivent pour apprécier le rendement pouvoir examiner les bilans, comptes de pertes et profits et états locatifs. L'art. 15 AMSL n'excluant nullement l'examen du rendement de l'immeuble sur la base de l'art. 14, c'est à bon droit que le jugement attaqué a déclaré nulles et abusives les hausses de loyer prévues en avril 1972, en l'absence des justifications demandées; la Cour va à cet égard plus loin que la Chambre, puisqu'elle affirme que "le refus par l'appelante de remettre à la Chambre des baux les documents demandés aurait pu entraîner le rejet pur et simple de sa requête du 16 novembre 1972, sans autre examen". b) Le litige porte essentiellement sur le point de savoir si le juge saisi d'une contestation du montant du loyer au sens de l'AMSL doit reconnaître automatiquement le caractère non abusif du loyer dès que l'une des conditions prévues à l'art. 15 AMSL est réalisée. C'est ce qu'affirme la recourante, qui en déduit qu'elle peut refuser de produire les pièces qui permettraient de connaître le rendement qu'elle tire concrètement de l'immeuble. Aux termes de l'art. 14 al. 1

AMSL, "sont abusifs les loyers visant à obtenir un rendement inéquitable du logement ou du local commercial loué". Selon l'art. 15 AMSL, ne sont pas abusifs, en règle générale, les loyers qui répondent notamment à l'une des cinq conditions énumérées sous lettres a à e. Il y a donc lieu de rechercher quels sont les rapports entre ces deux dispositions. L'art. 14 est la disposition générale, qui BGE 102 Ia 19 S. 22 pose le principe et donne la définition du loyer abusif. D'après le message du Conseil fédéral du 24 avril 1972, la définition de l'abus est rédigée en termes aussi généraux que possible. Elle se fonde "sur les critères de l'exploitation de la pénurie des logements et de la recherche d'un rendement ou d'un gain inéquitable. Il est très difficile d'exprimer de façon positive ce qui est abus en général ou dans un cas particulier. C'est la raison pour laquelle le projet énumère à l'art. 15 les hypothèses dans lesquelles, généralement, un loyer n'est pas abusif. Chacune d'elles constitue pour ainsi dire un motif d'exculpation que peut invoquer le bailleur à qui l'on reproche d'exiger un loyer abusif" (FF 1972 I 1224). En déclarant que ne sont pas abusifs, "en règle générale" (in der Regel), les loyers qui répondent à certaines conditions, l'art. 15 AMSL signifie que les règles qu'il pose ne sont pas applicables dans tous les cas, mais dans la plupart d'entre eux. En d'autres termes, la réalisation de l'un des motifs d'"exculpation" n'exclut pas automatiquement l'existence d'un abus. Elle constitue une présomption dans ce sens, mais il appartient au juge saisi de dire si, compte tenu des conditions particulières du cas, la réalisation de cette condition suffit à l'exculpation, ou si l'on doit néanmoins admettre, pour d'autres raisons, que le loyer vise à obtenir un rendement inéquitable. Le juge doit donc être mis en mesure de connaître la situation exacte et d'obtenir du bailleur tous éléments utiles à cette fin. Si le législateur avait entendu lier le juge d'une façon absolue par les conditions d'exclusion énumérées à l'art. 15 AMSL, il n'aurait pas fait précéder cette énumération des mots "en règle générale". En refusant de déférer au jugement préparatoire qui l'invitait à produire les pièces utiles à déterminer le montant des fonds investis, et notamment les bilans de la société, la recourante n'a pas permis au juge de savoir s'il était en présence d'un cas où la règle générale devait être observée, ou s'il s'agissait d'un cas exceptionnel. c) La recourante tient pour arbitraire le refus de la Cour de justice d'annuler le jugement préparatoire lui enjoignant de produire toutes pièces utiles, "dès lors que le rendement des fonds propres est irrelevante pour la détermination du caractère abusif ou non d'un loyer". C'est en outre à bon droit, dit-elle, qu'elle a invoqué le secret des affaires pour refuser la BGE 102 Ia 19 S. 23 production des pièces réclamées par la Chambre, dès lors que celle-ci ne pouvait garantir leur usage aux seules fins de la procédure. Mais en refusant de produire ces pièces, la recourante a pu laisser supposer qu'elle craignait de permettre au juge de constater qu'elle réalisait un gain inéquitable et qu'elle ne pouvait partant pas invoquer les motifs d'"exculpation" de l'art. 15 AMSL. Elle n'a pas rendu plausible l'existence d'un intérêt digne de protection, telle la crainte de la concurrence de la part de tiers, à tenir secrètes les données de ses bilans. Il n'était dès lors pas arbitraire de déclarer que vu le refus de la recourante de remettre les documents demandés, la Chambre aurait pu rejeter purement et simplement sa requête, et qu'elle n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en fixant une augmentation de 8% du loyer.