

BGE 107 II 264

Bundesgericht (BGE), 1981-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_107 II 264](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_107_II_264)

FR: ATF 107 II 264

IT: DTF 107 II 264

Regeste

Regeste Art. 8 BMM und 5 VMM, Art. 20 BMM. Mietvertrag, Anfechtung neuer Nebenkosten. Mitteilung gemäss Art. 20 BMM einer auf Ende des Mietvertrags in Kraft tretenden Zusatzbestimmung, die eine Beteiligung des Mieters an einer öffentlichen Abgabe für die Kehrichtsabfuhr vorsieht. Formelle Gültigkeit einer solchen Bestimmung.

Erwägungen

E. 2

a) La commune de Nyon fait partie des communes soumises à l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 qui institue des mesures BGE 107 II 264 S. 267 contre les abus dans le secteur locatif (ci-après: AMSL ou arrêté fédéral), en vertu de l'ordonnance du Conseil fédéral du 11 décembre 1978 désignant ces communes. Selon le droit commun, le loyer est la prestation principale du preneur, correspondant à la remise de l'usage d'une chose par le bailleur (art. 253, 262 CO). Lorsque le bailleur fournit des prestations accessoires (par exemple, dans le bail immobilier, le chauffage et l'eau chaude), le prix de ces services peut être inclus dans le montant du loyer ou faire l'objet de suppléments à celui-ci; le choix du mode de rétribution relève de la liberté des contrats (ATF 63 II 381 ; SCHMID, n. 12 ss ad art. 262). Pour les baux immobiliers soumis à l'arrêté fédéral, les art. 8 AMSL et 5 OSL réservent en principe l'accord des parties; ils le limitent cependant en ce sens que lorsque les frais accessoires sont à la charge du preneur en vertu du bail, seuls les frais effectifs peuvent être demandés. Cette solution peut être dans l'intérêt de l'une ou l'autre partie; elle exclut que le preneur soit chargé de frais surfaits (RAISSIG, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, p. 22; GMÜR/CAVIEZEL, Mietrecht-Mieterschutz, p. 126 s.; R. MÜLLER, der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, thèse Zurich 1976, p. 100 ss; M. HAURI, Der missbräuchliche Mietzins, thèse Zurich 1979, p. 80). La question qui se pose ici est de savoir si, formellement, le bailleur peut également, en respectant le délai de résiliation, proposer une modification du bail dans le sens d'une répartition différente entre ce qui est exigé d'une part comme loyer, d'autre part comme frais accessoires, cela dans le cadre des art. 18 à 20 AMSL. b) Les art. 8 AMSL et 5 OSL, appliqués par le Tribunal cantonal, visent l'hypothèse d'un règlement de comptes pour frais accessoires en cours de bail, et non pas une offre de modifier le contenu du bail formulée en respectant les modalités de résiliation du contrat. Le texte de ces dispositions ne permet pas une autre interprétation. c) L'examen du système et des dispositions particulières de l'arrêté fédéral montre qu'il n'interdit pas, dans la forme, une telle modification. Fondé sur l' art. 37 septies Cst. , cet arrêté n'entend instaurer ni une réglementation autoritaire en tous points du contenu du bail immobilier, ni un contrôle des prix, mais un système destiné à lutter contre les abus dans BGE 107 II 264 S. 268 le domaine des loyers et du logement (art. 1er AMSL). Sous réserve des dispositions impératives qu'il contient, il n'entame pas la liberté des

contrats consacrée par l' art. 19 CO (FF 1972 I p. 1222; SCHMID, n. 31 ad art. 262; RAISSIG, op.cit., p. 5 ss; SCHÜRMAN/STÖCKLI/ZWEIFEL, Das Mietrecht in der Schweiz, p. 31; MÜLLER, op.cit., p. 49 ss; HAURI, op.cit., p. 62 ss). L' art. 5 AMSL indique quelles dispositions du Code des obligations sont de droit impératif. Parmi elles ne figure pas l' art. 263 CO qui règle la répartition des frais, charges et réparations; cette matière est réservée à la libre convention des parties (cf. à ce sujet FF 1972 I p. 1231 et MÜLLER, op.cit., p. 97 et références). En ce qui concerne le loyer, l' art. 18 AMSL autorise formellement le bailleur à en proposer la modification, à condition de respecter le délai de résiliation, et sous réserve d'examen matériel de la hausse. Selon l' art. 20 AMSL , le bailleur peut aussi présenter au preneur "d'autres prétentions" qu'une majoration du loyer, cette expression ayant un sens plus étendu que les "autres prétentions abusives" visées par l' art. 16 AMSL (RAISSIG, op.cit., p. 41); elle comprend aussi les autres prétentions "non abusives". Ces prétentions sont soumises à la procédure d'examen prévue par les art. 18 et 20 AMSL . Il ressort également a contrario de l' art. 12 OSL que, formellement, des modifications de contrat sont possibles sur d'autres points. Si les art. 7 et 8 AMSL et 5 OSL s'en remettent à l'accord des parties pour définir les frais inclus dans le loyer ou, le cas échéant, dans une rétribution spéciale pour frais accessoires, on ne voit pas pour quelle raison les parties au contrat devraient par la suite être privées de la faculté de modifier leur accord sur ce point. Une telle modification ne met pas non plus le preneur à la merci d'une hausse abusive de la charge financière qui lui est imposée car, matériellement, l'arrêté fédéral contient des dispositions qui empêchent de tels abus. On peut seulement se demander, vu la rédaction imprécise de l'arrêté fédéral et de l'ordonnance, s'il faut appliquer les art. 16 AMSL et 12 OSL (autres prétentions abusives) ou les art. 14 et 15 AMSL en relation avec l'art. 18 (majoration de loyer) ou avec l'art. 20 (autres prétentions). C'est cette dernière solution qui doit être retenue, l' art. 16 AMSL étant réservé à des opérations qui en elles-mêmes sont abusives (actes d'exploitation, "Umgehungsgeschäfte", etc.). Lorsque le bailleur invoque une hausse de coûts ou des prestations supplémentaires en faveur BGE 107 II 264 S. 269 du preneur (art. 15 al. 1 lettre b AMSL), comme en l'espèce, il convient seulement d'examiner si la prétention n'a pas pour effet une majoration abusive du loyer (cf. dans le même sens SCHMID, n. 17 ad art. 262, et GMÜR/CAVIEZEL, p. 105 et 127, à propos de la modification du montant forfaitaire convenu pour les frais accessoires). d) La recourante a utilisé la formule officielle de "notification de nouvelles prétentions" prévue par les art. 20 AMSL et 13 al. 1 lettre b OSL. Il n'est pas contesté que, du point de vue formel, cette notification réponde aux dispositions légales. e) Insoutenable, parce que fondé sur des dispositions manifestement inapplicables et violant un principe juridique incontesté, l'arrêt attaqué est arbitraire et doit partant être annulé. Il n'est pas nécessaire d'examiner si le Tribunal cantonal est également tombé dans l'arbitraire en contestant la validité d'un procédé qu'il avait indiqué à la recourante dans son arrêt du 27 mars 1979 rendu entre les mêmes parties. Il appartiendra à l'autorité cantonale de juger si la prétention du bailleur est matériellement fondée, ce que le preneur conteste.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.