

BGE 113 II 187

Bundesgericht (BGE), 1987-04-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113 II 187](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113_II_187)

FR: ATF 113 II 187

IT: DTF 113 II 187

Regeste

Regeste Art. 18 Abs. 3 BMM. Rückforderung von Mietzinsen, die auf eine nichtige Erhöhungsmittelung hin bezahlt wurden. Der Mieter, der eine solche Klage anstrengt, muss nicht beweisen, dass er die in Art. 18 BMM genannten Formefordernisse und die sich für ihn daraus ergebenden Rechte nicht gekannt hat. Einzig bei Rechtsmissbrauch ist eine Ausnahme von Rückforderungsrecht zuzulassen (E. 1a). Rechtsmissbrauch vorliegend verneint (E. 1b).

Erwägungen

E. 1

a) Selon la jurisprudence, toute majoration de loyer, même fondée sur une clause d'indexation, doit être notifiée sur la formule officielle prévue par l'art. 18 al. 2 AMSL (ATF 110 II 496 consid. 2a, ATF 108 II 323). Aux termes de l'art. 18 al. 3, les avis de majoration qui ne sont pas donnés sur cette formule sont nuls. La cour cantonale relève à juste titre qu'il s'agit là d'une nullité absolue, qui doit être constatée d'office et que le locataire peut faire valoir en tout temps, même s'il a payé le loyer majoré. La nullité de l'avis de majoration entraînant celle de la hausse de loyer qui en fait l'objet, le preneur dispose d'une action en restitution du loyer payé en trop, pour cause d'enrichissement illégitime (BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, p. 32; KNOEPFLER, Problèmes posés par les loyers payés à tort, in 2e séminaire sur le bail à loyer, BGE 113 II 187 S. 189 Université de Neuchâtel, 1982, p. 3 ss; RAISSIG/SCHWANDER, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 4e éd., p. 83). S'agissant d'un paiement volontaire, l'art. 63 al. 1 CO subordonne l'action pour cause d'enrichissement illégitime à la condition que le demandeur se soit exécuté en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé (cf., en matière de bail à loyer, ATF 107 II 258 s. consid. 4). Compte tenu de la ratio legis de l'exigence de la notification sur une formule officielle, exigence qui repose sur l'idée que le locataire peut ignorer les droits que lui confère la loi, la présomption "nul n'est censé ignorer la loi" est ici renversée (KNOEPFLER, op.cit., p. 6). Exiger du locataire, qui doit être renseigné sur ses droits précisément par la formule officielle, qu'il prouve qu'il ignorait ces droits ou les conditions formelles de l'arrêté (comme le préconisent RAISSIG/SCHWANDER, op.cit., p. 83 s.) irait manifestement à l'encontre de cette ratio legis. On doit donc considérer avec BARBEY (loc.cit.) qu'une exception au droit de répétition ne peut être admise que dans les limites étroites de l'abus de droit, c'est-à-dire dans le cas où le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit. b) Comme il ne ressort pas des faits de la cause que la demanderesse se soit rendu compte du vice de forme qui affectait les avis de majoration, et qu'il est même constaté que c'est seulement dès juin 1984 qu'elle a appris que les hausses devaient être notifiées sur formule

officielle, on ne peut pas retenir un abus de droit, au sens de l' art. 2 al. 2 CC . Du fait de cette absence de conscience du vice de forme, le comportement de la locataire en novembre 1983, lorsqu'elle a traité amiablement avec la défenderesse de la rupture de son bail sans dédommagement, ne viole pas les règles de la bonne foi ni ne constitue une attitude contradictoire qui aurait mis la défenderesse en confiance et l'aurait induite à des actes se révélant par la suite préjudiciables (cf. ATF 110 II 498). On ne voit d'ailleurs pas à quel acte préjudiciable aurait pu être amenée la bailleuse, dès lors que l'absence de dédommagement à laquelle elle a souscrit pouvait parfaitement se fonder sur le fait qu'un bail était conclu avec des tiers, excluant tout dommage. C'est donc à tort que la défenderesse reproche à la cour cantonale d'avoir ignoré l'argument tiré de l'abus de droit et omis d'appliquer l' art. 2 al. 2 CC .

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