

# BGE 124 III 310

Bundesgericht (BGE), 1998-05-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_124 III 310](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_124_III_310)

FR: ATF 124 III 310

IT: DTF 124 III 310

## Regeste

Regeste Begehren auf Herabsetzung des Anfangsmietzins (Art. 270 OR). Verhältnis zwischen Art. 269 OR und Art. 269a lit. a OR. Der Mieter, der den Anfangsmietzins anfecht, 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).

## Erwägungen

### E. 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'arrêt 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 contestée 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 BGE 124 III 310 S. 312 (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 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 bailleuse d'obtenir un rendement excessif et que ce loyer est dès lors BGE 124 III 310 S. 313 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.

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