

BGE 126 III 124

Bundesgericht (BGE), 2000-02-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_126 III 124](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_126_III_124)

FR: ATF 126 III 124

IT: DTF 126 III 124

Regeste

Regeste Mietvertrag; Herabsetzungsbegehren (Art. 270a Abs. 1 OR). Ein während der Mietdauer gestelltes Begehren um Herabsetzung des Mietzinses beurteilt sich gemäss der relativen Methode nach der Entwicklung der Berechnungsgrundlagen seit der letzten Mietzinsfestsetzung. Wird wie im vorliegenden Fall der Mietvertrag abgeändert, ohne dass der Mietzins betragsmässig in Frage gestellt wird, stellt dies keine neue Mietzinsfestsetzung und folglich keinen Bezugspunkt für die Beurteilung der Zulässigkeit einer späteren Anpassung dar.

Erwägungen

E. 2

a) D'après la jurisprudence et la doctrine, une demande de baisse de loyer, au sens de l'art. 270a al. 1 CO, s'apprécie selon la méthode relative, c'est-à-dire au regard de l'évolution du loyer depuis sa dernière fixation (ATF 124 III 67 consid. 3 p. 69; ATF 121 III 163 consid. 2d; LCHAT, Le bail à loyer, p. 272 ss et p. 360/361, ch. 5.4; Commentaire de l'USPI, n. 11 ad art. 270a CO; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2e éd., p. 190). Il faut entendre par dernière fixation du loyer, en dehors de la détermination du loyer en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul. Une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, autrement dit qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne saurait en revanche constituer un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation postérieure (ATF 108 II 135 consid. 2a). Ce qui importe donc, c'est que la dernière fixation de loyer servant de référence pour déterminer la variation des charges, en particulier l'évolution du taux hypothécaire, corresponde à une modification du montant du loyer; BGE 126 III 124 S. 127 en dehors du cas du début du bail, il doit s'agir de la fixation d'un montant nouveau (arrêt du Tribunal fédéral du 5 mars 1985, reproduit in SJ 1985 p. 389). Seules des augmentations de loyer ou des modifications du contrat au détriment du locataire peuvent être contestées devant l'autorité de conciliation (art. 269d al. 1 et 3 CO, art. 270b CO). Le locataire n'a donc pas la possibilité de contester un acte ne touchant pas au montant de son loyer et ne tombant pas sous le coup de l'art. 269d al. 3 CO, telle la mesure qui consiste à lui notifier une pseudo-majoration de loyer en compensation d'une baisse du taux hypothécaire. On ne saurait non plus l'obliger à demander une diminution de loyer afin de faire constater indirectement par le juge la compensation insuffisante de la baisse du taux hypothécaire par les facteurs de hausse mentionnés dans la formule officielle utilisée par le bailleur. On peut aussi rappeler, comme l'a fait la cour cantonale, la jurisprudence applicable à l'acceptation tacite d'une diminution de loyer signifiée par le bailleur, qui ne prive pas le locataire du droit d'exiger, le cas échéant, une baisse plus étendue. Cette jurisprudence est fondée sur la considération que, si la réduction de loyer lui

est notifiée sur formule officielle, le locataire n'est pas tenu de la contester s'il l'estime insuffisante; en effet, un avis favorable au locataire n'est pas, en tant que tel, soumis à contestation (ATF 124 III 67 consid. 3a). b) Au regard de ces principes, la cour cantonale a considéré à tort que l'avis de la défenderesse du 10 novembre 1995 et la lettre d'accompagnement valaient nouvelle fixation du loyer, à laquelle les locataires auraient dû s'opposer si elles la jugeaient abusive, et que, faute de contestation, il fallait retenir la date du 10 novembre 1995 comme premier point de comparaison pour les demanderesses. L'avis du 10 novembre 1995 apparaît, à l'évidence, comme une modification du bail ne remettant pas en cause le montant du loyer; de surcroît, cette modification n'a pas été faite au détriment des locataires. Sur l'avis en question, l'ancien loyer brut est identique au nouveau loyer brut, seul le loyer net ayant été réduit en fonction d'un nouveau système de comptabilisation des charges. L'avis et la lettre d'accompagnement sont si difficilement compréhensibles et ambigus qu'ils ne sauraient être interprétés comme des modifications de loyer. L'avis, établi sur une "formule pour la notification de hausses de loyer" indique, dans sa motivation, "réduction du loyer net proportionnellement aux charges" puis, sous la rubrique "autres prétentions", "amélioration de la transparence du loyer net". La lettre d'accompagnement précise aussi que "les loyers ne subiront pas de BGE 126 III 124 S. 128 modification pour le motif précité" (ce motif étant la possibilité de modifier les loyers pour obtenir un rendement équitable), puis que "le loyer net sera donc diminué proportionnellement aux charges". La mention, dans l'avis, d'un taux hypothécaire de 5,25% est dénuée de toute portée; dès lors que le montant du loyer n'était pas touché, les locataires n'avaient aucune possibilité ni obligation de contester ce chiffre. c) L'arrêt attaqué viole donc le droit fédéral dans la mesure où la cour cantonale y retient la date du 10 novembre 1995 comme premier point de comparaison pour calculer la diminution de loyer admissible. Si l'on se réfère au jugement du Tribunal des baux, il semble que le premier point de comparaison pourrait se situer, pour A., en mai 1991, soit à la dernière augmentation de loyer non contestée qui lui a été notifiée et, pour B., à la date de conclusion du bail, en août 1993. Toutefois, il n'est pas possible d'acquiescer à ce sujet sur la base de l'arrêt cantonal. Par conséquent, il y a lieu de renvoyer la cause à la Cour d'appel pour qu'elle statue sur ce point, après avoir complété au besoin ses constatations (art. 64 al. 1 OJ), et qu'elle fixe l'ampleur de la réduction des loyers litigieux, une fois déterminée, pour chacune des demanderesses, la date de dernière fixation de son loyer.

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