

BGE 111 II 201

Bundesgericht (BGE), 1985-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_111_II_201

FR: ATF 111 II 201

IT: DTF 111 II 201

Regeste

Regeste Art. 19 BMM. Mietzinsherabsetzung; Möglichkeit des Vermieters, verrechnungsweise Erhöhungsgründe geltend zu machen; Inkrafttreten der Änderung. 1. Ohne ausdrücklichen Vorbehalt bei der letztmals erfolgten Mietzinserhöhung kann der Vermieter sich später, insbesondere anlässlich eines Herabsetzungsbegehrens des Mieters, nicht mehr auf einen Erhöhungsgrund berufen, der vor der letzten Festsetzung des Mietzinses eingetreten ist (E. 1; Bestätigung der Rechtsprechung). 2. Der herabgesetzte Mietzins tritt auf den nächsten Kündigungstermin in Kraft, gerechnet ab Fühlungnahme des Mieters mit dem Vermieter, oder auf das Datum, ab dem die Ermässigung gelten zu lassen der Vermieter sich freiwillig bereit erklärt hat (E. 2).

Regeste Art. 19 AMSL. Baisse de loyer; possibilité pour le bailleur d'opposer en compensation des facteurs de hausse; entrée en vigueur de la modification. 1. A défaut de réserve expresse dans l'avis de majoration précédant la dernière adaptation du loyer, le bailleur ne peut se prévaloir ultérieurement, notamment à l'occasion d'une demande de baisse du preneur, d'un facteur de hausse antérieur à la dernière fixation du loyer (consid. 1; confirmation de jurisprudence). 2. La baisse de loyer prend effet au prochain terme pour lequel la résiliation du bail pouvait être donnée, à compter du moment où le preneur a pris contact avec le bailleur, ou à la date pour laquelle le bailleur s'est spontanément déclaré disposé à réduire le montant du loyer (consid. 2).

Regesto Art. 19 DAL. Diminuzione della pigione; possibilità per il locatore di opporre in compensazione fattori di aumento; entrata in vigore della modificazione. 1. In assenza di una riserva espressa nella notificazione d'aumento precedente l'ultimo adeguamento della pigione, il locatore non può prevalersi più tardi, in particolare in occasione di una domanda di diminuzione da parte del conduttore, di un fattore d'aumento anteriore all'ultima determinazione della pigione (consid. 1; conferma della giurisprudenza). 2. La diminuzione della pigione entra in vigore al primo termine di disdetta, calcolato dal momento in cui il conduttore ha preso contatto con il locatore, oppure alla data per la quale il locatore s'è spontaneamente dichiarato disposto a ridurre l'ammontare della pigione (consid. 2).

Erwägungen

E. 2

a) Les recourants soutiennent également que la cour cantonale n'aurait pas dû fixer l'entrée en vigueur de la baisse de loyer au 1er mai 1983. Du moment que la lettre des locataires du 31 janvier 1983 était parvenue au bailleur en février, la réduction des loyers ne pouvait, compte tenu des délai et terme de dédite, devenir effective que le 1er novembre 1983. b) Dans l'arrêt publié aux ATF 107 II 260 ss, le Tribunal fédéral, tout en étant conscient que des arguments pouvaient être invoqués aussi en faveur de la thèse inverse, a interprété l' art.

19 AMSL en ce sens que la baisse de loyer intervenue en application de cette disposition portait effet au prochain terme pour lequel la résiliation pouvait être donnée. Depuis lors, il s'est tenu à cette jurisprudence, dans ses arrêts publiés (ATF 108 II 323) et non publiés. Il n'y a pas de raisons de la remettre en cause ici. Bien que la lettre du 31 janvier 1983 par laquelle les locataires demandaient une plus forte réduction du loyer à leur bailleur soit parvenue trop tard à ce dernier pour que le délai de préavis de trois mois fût respecté, la cour cantonale a fixé l'entrée en vigueur de la réduction au 1er mai 1983. On peut cependant, en l'occurrence, confirmer son point de vue pour des motifs tirés de la bonne foi entre partenaires au bail. En effet, par sa lettre du 25 janvier 1983, BGE 111 II 201 S. 205 le bailleur a d'emblée fait comprendre aux locataires qu'il était d'accord avec un réajustement du loyer prenant effet au prochain terme de résiliation, soit au 1er mai 1983. Selon la jurisprudence, il suffit, pour que le délai de résiliation soit respecté, que le preneur ait pris contact avec le bailleur en vue d'une baisse de loyer conformément à l' art. 19 al. 1bis AMSL (ATF 107 II 263 /264). Or l'effet est le même si, dans le délai prévu, le bailleur se déclare spontanément disposé à réaménager le montant du loyer; le délai d'adaptation du loyer peut alors courir dès ce moment-là, à moins que le bailleur ne consente pas d'emblée à une adaptation plus proche du loyer. Cette conclusion s'impose d'autant plus au regard des faits du cas particulier. En effet, les locataires pouvaient penser que, s'ils n'étaient eux-mêmes pas d'accord avec le montant proposé, le moment où la modification du loyer devrait intervenir n'était pas litigieux. Une rigueur particulière à leur égard, à ce sujet, se justifie d'autant moins que, s'ils avaient dû respecter le délai de résiliation de trois mois pour fin avril 1983, ils n'auraient disposé que de très peu de temps depuis le moment où ils reçurent l'avis du bailleur, daté du 25 janvier 1983. Ensuite, en procédure judiciaire, les conclusions prises par les deux parties montrent qu'elles situaient toutes le moment déterminant, pour la modification du loyer, au 1er mai 1983. Aussi les preneurs pouvaient-ils raisonnablement compter que cela ne serait plus remis en question; à défaut, ils eussent pu être amenés à demander que l'on prenne en considération l'évolution intervenue entre le 1er mai 1983 et le prochain terme possible de résiliation. Au demeurant, les effets de la thèse soutenue actuellement par les recourants - qui obligerait à calculer séparément la baisse au 1er mai 1983 sur la base de la lettre du bailleur du 25 janvier 1983 et au terme suivant de résiliation selon la demande des preneurs - démontrent ce qu'elle aurait d'inacceptable. Aussi est-ce avec raison que la cour cantonale a situé les effets de la modification de loyer au 1er mai 1983.

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