

BGer 4C.114/2004 vom 9. Juli 2004

Bundesgericht, 2004-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.114_2004

FR: TF 4C.114/2004 du 9 juillet 2004

IT: TF 4C.114/2004 del 9 luglio 2004

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par les défendeurs qui ont succombé dans leurs conclusions libératoires et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 OJ), sur une contestation civile dont la valeur litigieuse, calculée en application de l' art. 36 al. 5 OJ , dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 1.2

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ). Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4; 127 III 248 consid. 2c p. 252). Il ne peut être présenté de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let . c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3; 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277).

E. 2

En substance, les défendeurs soutiennent que les hausses de loyer les concernant sont nulles, parce qu'elles ont été notifiées en violation de l' art. 269d CO . Selon eux, la décision du Service du logement, chargé, au sein du Département de l'économie du canton de Vaud, de l'homologation de la formule officielle de notifications de hausses de loyer et/ou de nouvelles prétentions en vertu de l' art. 269d al. 1 CO , publiée dans la FAO du 11 septembre 2001, constituerait une révocation des agréments antérieurs devant être assimilée à une absence d'agrément, en ce qui concerne la formule utilisée par la demanderesse. Dès lors, le juge ne pourrait que constater la nullité de la hausse, indépendamment de sa conformité aux mentions prescrites à l' art. 19 OBLF . En ne se limitant pas à examiner la validité formelle de la hausse, le juge se serait ainsi substitué à l'autorité d'agrément et aurait outrepassé ses compétences.

E. 2.1

Selon la jurisprudence citée par la cour cantonale et les parties, des motifs de clarté, d'application uniforme et de sécurité du droit rendent nécessaire l'usage d'une formule agréée par le canton, qui seule garantit une information complète aux locataires sur les voies de droit et leur permet d'apprécier le plus simplement possible leurs chances de contester avec succès la hausse de loyer (cf. ATF 121 III 214 consid. 3b p. 217 s. et les arrêts cités). Une réserve est éventuellement faite en faveur d'une formule agréée par un canton incompetent, mais qui remplit l'ensemble des conditions posées par le canton compétent pour qu'elle obtienne son agrément. Dans ce cas, la formule non agréée devrait être tenue pour valable (cf. ATF 121 III 214 consid. 3b in fine et les références citées).

Ultérieurement, le Tribunal fédéral a considéré comme un cas de formalisme excessif le fait de frapper de nullité une formule qui se référait à un arrêté périmé, pour autant que la formule officielle agréée sous l'empire de l'ancien droit contienne les mêmes informations aux locataires que celles reconnues sur la base du droit en vigueur (cf. arrêt 4C.457/1996 du 24 mars 1997, publié in: Cahiers du bail [CdB] 1997 p. 97 consid. 2b). Il découle de cette jurisprudence que l'élément essentiel, impliqué par la protection des locataires, réside dans le contrôle étatique des renseignements donnés à ceux-ci, qui doivent être conformes aux prescriptions de l'art. 19 al. 1a et c OBLF. Les arrêts précités mettent l'accent sur la validité matérielle de la formule, qui doit être officielle, alors qu'un document privé ne répond pas aux exigences légales de l'art. 269d al. 1 et 2 let. a CO, même s'il comporte toutes les mentions requises par l'art. 19 al. 1 de l'ordonnance (cf. Lachat, Commentaire romand, art. 269d CO n. 8). Lorsque les conditions matérielles sont réalisées, au sens de l'art. 19 al. 1 OBLF, et qu'un contrôle par une autorité cantonale publique a été opéré, la nullité de la hausse ne doit en principe pas être prononcée.

E. 2.2

Dans la présente espèce, les défendeurs voient une différence entre leur cas et la jurisprudence susmentionnée dans le fait que la publication, le 11 septembre 2001, de la décision du Service du logement agréant de nouvelles formules aurait selon eux révoqué la décision d'agrément du 19 décembre 1998, servant de fondement à la formule utilisée par la demanderesse le 12 octobre 2001. La révocation d'un acte administratif se rapporte principalement aux actes viciés, qui doivent être réparés au terme d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, entre le principe du respect du droit objectif et celui de la sécurité juridique, en fonction de la gravité de la violation de la loi (cf. Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4ème édition, Zurich 2002, p. 203 s. n. 994 et 997; Knapp, Précis de droit administratif, 4ème édition, Bâle 1991, p. 270 s. n. 1268 ss). Dans le cas particulier, à supposer que la publication du 11 septembre 2001 constitue la "révocation des agréments antérieurs", ce que les défendeurs soutiennent dans leur recours mais qui est douteux au regard des exigences de la procédure administrative (cf. Knapp, op. cit., p. 271 n. 1275), on ne voit pas quelle violation des art. 269d al. 1 et 2 let. a CO et 19 al. 1 OBLF le Service du logement aurait voulu éliminer, dès lors que les formules antérieures et postérieures au 11 septembre 2001 ont la même teneur et respectent les dispositions légales et réglementaires qu'elles mettent en oeuvre, dans l'intérêt de l'information des locataires. La publication du 11 septembre 2001 apparaît comme une règle d'ordre destinée à faciliter la sécurité juridique et à rappeler aux intéressés, notamment aux bailleurs, que seules répondent aux exigences légales les formules approuvées par l'autorité cantonale, à l'exclusion de tout document privé, qui en remplirait par ailleurs scrupuleusement tous les

réquisits. Dans ces conditions, le grief de violation de l' art. 269d CO doit être écarté et la formule de hausse de loyer, qui avait reçu l'agrément de l'autorité cantonale en 1998, considérée comme valable. En retenant que le but de protection visé par l'exigence de la formule agréée était respecté et que cette dernière était valable et efficace pour notifier la hausse contestée, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rendu une décision conforme au droit fédéral. Son arrêt sera en conséquence confirmé, le recours des défendeurs étant rejeté.

E. 3

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge des défendeurs, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7, ainsi que 159 al. 1 et 5 OJ).

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