

BGer 4C.134/2001 vom 18. Oktober 2001

Bundesgericht, 2001-10-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.134_2001

FR: TF 4C.134/2001 du 18 octobre 2001

IT: TF 4C.134/2001 del 18 ottobre 2001

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

La Chambre des recours souligne, tout d'abord, qu'en vertu du Code de procédure civile vaudois, applicable par renvoi de la loi sur le Tribunal des baux, elle est liée par les faits retenus en première instance, à moins qu'ils ne soient en contradiction avec les pièces du dossier ou qu'il faille les compléter sur la base de celles-ci, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. La juridiction fédérale de réforme est donc également liée par cet état de fait, sauf exceptions non invoquées ici (art. 63 al. 2 OJ). Constatant que la conclusion du bail en cause et la fixation du loyer à 2500 fr. sont intervenues avant l'entrée en vigueur du nouveau droit de bail le 1er juillet 1990, la cour cantonale, comme les premiers juges, a considéré qu'elles étaient soumises à l'ancien droit. Elle a donc appliqué l'art. 18 al. 2 de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL; réglementation reprise à l' art. 269d CO); selon cette disposition, l'avis de majoration doit être notifié sur une formule agréée par le canton qui indiquera que le locataire peut, dans les trente jours, contester le montant du loyer qu'il estime abusif devant la commission de conciliation.

E. 2

a) Le défendeur ne conteste pas l'application de l'ancien droit. Cependant, dans un premier moyen, il fait valoir que le loyer initial, fixé à 1700 fr. par mois dans le contrat écrit du 24 août 1988, a fait l'objet d'une modification consensuelle avant le mois de mars 1989, excluant l'application de l' art. 18 al. 2 AMSL . A cet égard, il relève que le demandeur n'a pas exclu que le montant de 2500 fr. ait été discuté, ajoutant que la thèse d'une modification consensuelle du loyer est encore confortée du fait que le loyer initial (1700 fr.) n'a jamais été appliqué et qu'il n'y a donc jamais eu de véritable majoration de loyer en cours de bail. Le défendeur s'en prend aux considérations de la Chambre des recours, selon lesquelles il n'avait pas prouvé que le demandeur était parfaitement au courant de son droit de contester. Il fait valoir que le demandeur, qui est au bénéfice d'une patente de cafetier-restaurateur depuis 1978, a exploité entre 1977 et 1981 un café-restaurant et un café en tant que locataire. On ne saurait dès lors imaginer, selon lui, que cette expérience commerciale, ajoutée au fait qu'il s'est acquitté du loyer litigieux pendant près d'une dizaine d'années, soit possible (sic). Il tomberait sous le sens que le demandeur avait, en toute connaissance de cause, renoncé à contester cette majoration à laquelle il avait pleinement consenti. b) Dans un arrêt du 28 mars 1995 (publié in mp 1995 p. 145), le Tribunal fédéral a décidé qu'à côté de la modification unilatérale du loyer par le bailleur, expressément réglée par la loi, les parties avaient la possibilité, d'un commun accord, de modifier leur contrat de manière

bilatérale; tant que le but protecteur de la loi n'était pas éludé, il a estimé qu'il n'était pas nécessaire que les exigences de forme valables pour les modifications unilatérales s'appliquent aux modifications conventionnelles. Dans un arrêt ultérieur, le Tribunal fédéral a précisé qu'en ayant renoncé à un contrôle officiel des loyers, on a laissé au locataire la faculté de contester ou non le caractère éventuellement abusif de la contrepartie mise à sa charge pour l'utilisation de la chose. La renonciation à user de son droit de contester le loyer peut donc conduire un locataire à payer, consciemment et de son plein gré, un montant objectivement trop élevé pour l'objet du bail. Dans cette mesure, la liberté contractuelle n'est pas restreinte par les dispositions sur les loyers abusifs. Il faut cependant que le locataire soit informé de ses droits à cet égard et qu'il ne subisse aucune pression (ATF 123 III 70 consid. 3a). L'utilisation d'une formule officielle permet de rendre le locataire attentif à la possibilité qui lui est offerte de contester le loyer. Sa notification fait partir le délai de trente jours dans lequel il peut intenter une procédure tendant à contrôler que le prix qu'il paie pour l'usage de la chose est convenable. Une modification consensuelle du contrat de bail, pour qu'elle ne fasse pas échec au but de protection de la formule, implique que l'information du locataire s'agissant de la possibilité de contester le loyer est garantie d'une autre manière et que tout moyen de pression, notamment sous forme d'une menace de résiliation, peut être exclu. Le consentement des parties au contrat, propre à justifier de renoncer à l'obligation d'user d'une formule officielle, ne se déduit en tout cas pas de la simple signature du locataire apposée sur un avenant préparé par le bailleur. Une modification consensuelle du contrat ne permet de renoncer aux exigences de forme protectrices que s'il est établi que le locataire a été informé de la possibilité de contester la modification du loyer mais qu'en renonçant à la formule officielle il a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et, surtout, que si l'on peut exclure qu'il a agi sous la pression (ATF 123 III 70 consid. 3b). Ainsi que l'a justement relevé la cour cantonale, il appartient au bailleur, conformément à l' art. 8 CC , d'établir la validité de la hausse, soit que les conditions précitées sont remplies. c) En l'espèce, les juges précédents ont retenu que le défendeur n'avait pas prouvé que le demandeur était parfaitement au courant de son droit de contester la hausse litigieuse, les indications données en particulier quant à la formation et aux connaissances de celui-ci tendant plutôt à démontrer le contraire. Il s'agit là de constatations de fait qui lient la juridiction fédérale de réforme et que le défendeur tente en vain de contester par des moyens purement appellatoires fondés sur la prétendue expérience commerciale du demandeur. Les faits constatés dans l'arrêt attaqué ne permettent en tout cas pas d'admettre l'expérience commerciale du demandeur. En effet, la cour cantonale retient que le demandeur est camionneur; qu'il est au bénéfice d'une patente de cafetier-restaurateur depuis 1978; qu'entre 1977 et 1981, il a exploité un café-restaurant et un café en tant que locataire, puis a travaillé comme charpentier, chauffeur-déménageur et conducteur de camions avant de reprendre l'établissement public en cause; qu'il a également loué un appartement à Lausanne de 1981 à 1983, puis un studio pendant cinq ou six ans; enfin, qu'il ne se souvient pas de s'être vu notifier des hausses de loyer, ni pour son logement ni pour l'établissement public exploité auparavant. Une modification consensuelle du loyer, avec information du locataire quant à la possibilité de contester l'augmentation du loyer, ne ressort d'ailleurs aucunement de l'arrêt attaqué. Un accord sur la modification du loyer n'est même pas établi, d'autant moins que les parties n'ont même pas usé de la forme écrite pour procéder à la hausse de loyer, alors que ladite forme était expressément prévue par leur contrat. Partant, il faut admettre, avec les juges précédents, que l'utilisation de la formule officielle s'imposait et

que son absence entraînait la nullité absolue de la hausse, en vertu de l' art. 18 al. 3 AMSL (repris à l' art. 269d al. 2 let. a CO).

E. 3

a) Le défendeur s'en prend ensuite, à titre subsidiaire, au rejet par les juges précédents de son moyen tiré de l'abus de droit. Il fait valoir que, pendant toute la période où il a continué à s'acquitter du loyer litigieux, le demandeur aurait eu maintes fois la possibilité de le remettre en cause, soit lorsque des hausses de loyer ultérieures lui ont été notifiées sur formule officielle et qu'elles indiquaient à la rubrique "ancien loyer" le loyer litigieux, soit lors de la première consultation à l'Asloca le 27 janvier 1998, après laquelle le défendeur a admis de réduire le loyer à 2000 fr. avec effet rétroactif. L'attitude du demandeur serait contradictoire et ne mériterait pas la protection que confère la loi en matière de modification unilatérale du loyer. b) Une exception au droit de répétition pour cause d'enrichissement illégitime fondé sur la nullité de la hausse de loyer 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 (ATF 113 II 187 consid. 1a p. 189). La jurisprudence considère comme abusif le comportement d'une partie au contrat de bail qui adopte initialement une attitude de nature à susciter chez l'autre partie une confiance légitime pouvant se traduire par des actes qui pourraient se révéler par la suite préjudiciables pour elle au regard d'une nouvelle situation; elle cite par exemple le cas du locataire qui a renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences de l' art. 18 AMSL , exécutant de son plein gré l'accord conclu. Pour juger si le fait d'invoquer la nullité de la hausse constitue un abus de droit, il faut tenir compte de la nature de la modification contractuelle affectée du vice et des circonstances qui l'entourent (ATF 123 III 70 consid. 3c et d). Comme il ne ressort pas, en l'espèce, des faits de la cause que le demandeur se soit rendu compte du vice de forme qui affectait la hausse de loyer, et qu'il est même constaté que l'intéressé n'a eu connaissance de l'absence de cause valable du paiement de la hausse litigieuse que le 20 mars 1998, on ne peut pas retenir un abus de droit, au sens de l' art. 2 al. 2 CC (cf. ATF 113 II 187 consid. 1b). L'absence de toute constatation selon laquelle le demandeur se serait rendu compte du vice de forme et se serait abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit, ou aurait renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences de l' art. 18 AMSL est, à cet égard, déterminante. C'est donc à juste titre que les juges précédents n'ont pas retenu l'abus de droit.

E. 4

a) A titre très subsidiaire, pour le cas où l'action en répétition de l'indu ne serait pas rejetée, le défendeur soutient qu'il faut appliquer en l'espèce le délai de prescription de cinq ans de l' art. 128 ch. 1 CO . Par voie de conséquence, les loyers payés avant le 13 août 1993 ne sauraient faire l'objet d'une restitution. Le défendeur se réfère, sur ce point, à un arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 11 janvier 1999, d'après lequel les actions en paiement et en répétition de prestations périodiques, telles que le loyer, seraient soumises au même délai de cinq ans (Cahiers du bail 1999 p. 51 ss). b) La cour cantonale a examiné la question au consid. 4b de son arrêt. Elle en a fait le tour d'une manière complète et convaincante, citant les auteurs (majoritaires) pour qui le délai absolu de dix ans de l' art. 67 CO s'applique aussi aux loyers (Knoepfler, Problèmes posés par les loyers payés à tort, in 2ème Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1982, p. 12; Lachat, Le bail à loyer, p. 270; Higi, Commentaire zurichois, n. 227 ad art. 269d CO p. 464: Droit

suisse du bail à loyer, Commentaire de l'USPI, n. 44 ad art. 269d CO), ainsi que l'opinion contraire de Mark Muller (La contestation du loyer initial et sa notification sur formule officielle, in Cahiers du bail 1995 p. 12), qui se réfère à Spiro (Die Begrenzung privater Rechte durch Verjährungs- und Fatafristen, vol. I, p. 714), sur laquelle repose l'arrêt genevois sus-indiqué. Elle a également mentionné des arrêts rendus par le Tribunal fédéral en matière de droit public, qu'elle a jugés sans pertinence pour déterminer si, en droit civil, la restitution de prestations périodiques indues est soumise à l' art. 67 CO ou à l' art. 128 CO . Avec la cour cantonale, on doit retenir qu'en matière d'actes illicites et d'enrichissement illégitime, les art. 60 et 67 CO ne réservent pas de régime particulier pour les prestations périodiques et qu'ils diffèrent en outre du régime ordinaire des art. 127 et 128 CO en ce sens qu'ils prévoient un délai de prescription d'un an dès la connaissance du fait permettant de réclamer des dommages-intérêts ou la restitution de l'indu. Il s'agit là de dispositions instituant un régime spécifique, qui déroge au système ordinaire. On ne saurait, faute de disposition légale expresse et claire, introduire un délai de prescription spécial de cinq ans; seul le législateur pourrait le faire. Il n'est pas possible d'esquiver la réalité de l' art. 67 CO . C'est pourquoi la solution retenue par les juges précédents mérite d'être approuvée par adhésion de motifs.

E. 5

Cela étant, il y a lieu de rejeter le recours et de confirmer l'arrêt attaqué. Le défendeur, qui succombe, devra supporter les frais et dépens de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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