

# **BGer 4C.59/2003 vom 26. Mai 2003**

Bundesgericht, 2003-05-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.59\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.59_2003)

FR: TF 4C.59/2003 du 26 mai 2003

IT: TF 4C.59/2003 del 26 maggio 2003

## **Regeste**

Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La défenderesse ayant déposé trois recours distincts au Tribunal fédéral à l'encontre de l'arrêt attaqué, il convient de se demander au préalable quelle voie de droit doit être examinée en premier lieu et quelles en sont les conséquences pour les autres recours.

#### **E. 1.1**

Selon l' art. 57 al. 5 OJ , lorsque la décision attaquée est en même temps l'objet d'un recours en réforme et d'un recours de droit public, il est sursis en règle générale à l'arrêt sur le premier recours jusqu'à droit connu sur le second. Il peut toutefois être dérogé à ce principe, notamment lorsque le recourant invoque, dans son recours de droit public, une violation arbitraire du droit fédéral qui pourrait être retenue dans l'examen du recours en réforme, ce qui rendrait le premier sans objet et même irrecevable eu égard à sa subsidiarité ( art. 84 al. 2 OJ ; ATF 107 II 499 consid. 1; 99 II 297 consid. 1; Poudret, COJ II, Berne 1990, art. 57 OJ no 5 p. 464). En vertu du renvoi de l' art. 74 OJ , ces règles sont également applicables aux relations entre recours de droit public et recours en nullité (cf. ATF 118 II 521 consid. 1a).

#### **E. 1.2**

En l'occurrence, la défenderesse, dans son recours de droit public, se plaint, sous le couvert d'une violation des art. 9 et 108 Cst. , ainsi que de l' art. 84 al. 1 let . d OJ, d'une application arbitraire de l' art. 253b al. 3 CO . Elle reproche en substance à l'autorité cantonale d'avoir outrepassé ses compétences en rendant une décision qui revient à fixer les loyers dus par les demandeurs, alors que l'immeuble en cause est régi par la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (RS 843; ci-après : LCAP). Cette argumentation figure également dans le recours en réforme et dans le recours en nullité interjetés parallèlement. En dérogation à la règle de l' art. 57 al. 5 OJ , il convient ainsi de ne pas commencer par l'examen du recours de droit public car, si la Cour de céans devait entrer en matière sur l'un des deux autres recours, le recours de droit public déposé à titre subsidiaire pour se plaindre d'une application arbitraire du droit fédéral aurait perdu toute justification.

#### **E. 1.3**

Quant au recours en nullité, il a lui-même un caractère subsidiaire par rapport au recours en réforme, dès lors qu'il n'est recevable que si ce dernier n'est pas ouvert (cf. art. 68 al. 1 OJ ; ATF 127 III 390 consid. 1a).

#### **E. 1.4**

Dans ces circonstances, le recours en réforme sera examiné en premier lieu. S'il s'avère que les conditions de recevabilité de cette voie de droit sont réunies, alors le recours de droit public portant sur une application arbitraire du droit fédéral et le recours en nullité interjetés parallèlement devront être déclarés irrecevables, compte tenu de leur caractère subsidiaire. La défenderesse reconnaît du reste elle-même qu'elle a utilisé ces deux derniers moyens à titre supplétif, pour le cas où la voie du recours en réforme ne serait pas ouverte.

#### **E. 2.1**

Sauf exceptions non réalisées en l'espèce, le recours en réforme n'est recevable que dans les contestations civiles (cf. art. 44 à 46 OJ). La jurisprudence entend par là toute procédure contradictoire entre deux ou plusieurs personnes physiques ou morales prises en leur qualité de titulaires de droits privés, ou entre de telles personnes et une autorité à qui le droit fédéral reconnaît la faculté d'être partie. Dans tous les cas, il faut que les parties exercent des prétentions relevant du droit civil fédéral et que celles-ci soient objectivement litigieuses ( ATF 124 III 463 consid. 3a); la question de savoir si des prétentions sont soumises au droit privé fédéral ou au droit public est de nature civile ( ATF 128 III 250 consid. 1a; 115 II 237 consid. 1). En l'occurrence, les demandeurs, invoquant un vice de forme, ont fait valoir la nullité des majorations qui leur ont été signifiées de 1989 à 1991 et ont réclamé la restitution de la part des loyers versée en trop. La Chambre des recours, confirmant la position du tribunal des baux, a fait droit à leur requête. La défenderesse s'y oppose en invoquant entre autres une violation de l' art. 253b al. 3 CO . Elle reproche en substance aux juges cantonaux d'avoir outrepassé leurs compétences en fixant des loyers alors que cette question relevait du droit public, en application de la LCAP. Il est vrai que, selon la jurisprudence, l' art. 253b al. 3 CO réserve, pour les immeubles soumis à la LCAP, des domaines relevant du droit public (cf. ATF 124 III 463 consid. 4a) et les litiges en découlant n'appartiennent pas à la catégorie des contestations civiles, de sorte que la voie du recours en réforme n'est pas ouverte (cf. arrêt 4C.12/1998 non publié du 27 octobre 1998, consid. 3 et 4). Toutefois, le point de savoir si, en condamnant la défenderesse à rembourser aux demandeurs la part des loyers perçue en trop, la Chambre des recours a ou non empiété sur le droit public réservé par l' art. 253b al. 3 CO revient à se demander si ces prétentions appartiennent au droit public ou au droit privé. Or, comme on vient de le voir, cette question est de nature civile.

#### **E. 2.2**

Quant aux autres conditions de recevabilité du recours en réforme, elles sont en principe réunies. Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions et dirigé contre un jugement final, rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 48 al. 1 OJ ), le présent recours porte sur des droits atteignant la valeur litigieuse minimale de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ) et a été déposé en temps utile (art. 32 al. 2 et 54 al. 1 OJ), dans les formes requises ( art. 55 OJ ). Il convient donc d'entrer en matière.

#### **E. 3**

Dans son recours, la défenderesse s'en prend tout d'abord à l'existence des prétentions que les juges cantonaux ont reconnu aux demandeurs. Puis, invoquant l' art. 253b al. 3 CO , elle soutient qu'en la condamnant à restituer l'excédent de loyers versés par les demandeurs, la Chambre des recours a outrepassé ses compétences et empiété sur un domaine ressortant aux autorités administratives. Si ce dernier point devait être admis, l'examen des critiques

portant sur les conditions matérielles du droit des demandeurs à obtenir une telle restitution s'avérerait superflu. Il convient donc de commencer par traiter le dernier grief invoqué dans le recours.

#### **E. 4**

En résumé, la défenderesse, se fondant sur l' art. 253b al. 3 CO , prétend que, depuis qu'elle a acquis l'immeuble en cause le 2 septembre 1991 ou au plus tard à partir du 1er octobre 1993, au moment de l'entrée en vigueur des nouvelles prétentions portant sur l'établissement d'un nouveau bail pour les locataires, la fixation du loyer n'était plus du ressort du juge civil, mais des autorités administratives en vertu de la LCAP. En la condamnant à restituer la part des loyers perçus en trop durant cette période, les juges ont en définitive établi, sur le plan civil, un loyer qui aurait dû être fixé en vertu d'un plan émanant de l'Office fédéral du logement. En outre, le droit public permettant de déterminer les loyers des demandeurs, ceux-ci avaient été versés sur la base d'une cause valable, ce qui excluait leur restitution en vertu de l' art. 62 CO .

#### **E. 5**

Selon l' art. 253b al. 3 CO , les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. Ce contrôle se substitue à celui qui est exercé normalement par les tribunaux civils (Weber/Zihlmann, Commentaire bâlois, art. 253a-253b CO no 10; Jean-Marc Siegrist, Les loyers et les frais accessoires des logements subventionnés, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 12). L'introduction de ce régime particulier est délicate lorsque l'aide et le contrôle des loyers sont mis en place dans un immeuble dont les logements sont déjà loués, par exemple lors d'une rénovation ou d'une acquisition. La loi ne règle pas clairement le point de savoir si le nouveau régime prévu à l' art. 253b al. 3 CO déploie des effets dès la prise de la décision de l'autorité compétente ou dès la notification aux locataires du changement survenu (cf. en ce sens Siegrist, op. cit., p. 15 s.). En tous les cas, l' art. 253b al. 3 CO ne saurait avoir des effets rétroactifs et s'appliquer aux situations survenues alors que les loyers en cause n'étaient pas encore soumis à la surveillance d'une autorité étatique. En l'espèce, il est constant que la Confédération a pris des mesures d'encouragement au sens de la LCAP en faveur de l'immeuble de la défenderesse et que les loyers des appartements loués par les demandeurs ont été soumis au contrôle d'une autorité, de sorte que le régime de l' art. 253b al. 3 CO était applicable (cf. ATF 124 III 463 consid. 4a). L'aide n'a toutefois été accordée que dans le cadre de l'acquisition de cet immeuble par la défenderesse le 2 septembre 1991. La question de savoir si ces mesures sont entrées en vigueur le 2 septembre 1991 ou plus tard n'est pas déterminante, dès lors que de toute manière les majorations litigieuses ont été signifiées antérieurement, ce qui exclut qu'elles soient régies par les règles de droit public. L'examen de leur validité relève par conséquent exclusivement des juges civils. Comme la Chambre des recours avait la compétence de constater la nullité des augmentations de loyer en cause, on conçoit mal que l' art. 253b al. 3 CO ait pu l'empêcher d'en tirer les conséquences civiles, en l'occurrence de condamner la défenderesse à restituer la part des loyers perçue en trop en application des art. 62 ss CO . La défenderesse se méprend lorsqu'elle soutient que l'arrêt attaqué équivaut à fixer les loyers, alors que ceux-ci étaient soumis au contrôle étatique. Les juges n'ont fait que se limiter à l'objet du litige qui leur était soumis, en réglant les effets de la nullité des majorations de loyer survenues avant la mise en place des mesures découlant de la LCAP.

C'est au contraire s'ils s'étaient prononcés sur l'évolution des loyers des demandeurs une fois la mise en place du contrôle étatique, comme le préconise la défenderesse, qu'ils auraient outrepassé leurs compétences. Du plus, le risque de décisions contradictoires aurait été grand, puisque d'autres procédures ont été introduites postérieurement entre les parties, qui portent sur l'introduction de nouvelles prétentions reposant sur les principes de la LCAP et sur les augmentations subséquentes de loyer signifiées en 1995. L'arrêt attaqué ne violant pas l'art. 253b al. 3 CO, il y a lieu d'examiner les griefs portant sur le bien-fondé des prétentions des demandeurs.

## **E. 6**

A cet égard, la défenderesse conteste tout d'abord que les hausses de loyer signifiées aux demandeurs entre le 18 mai 1989 et le 10 juin 1991 puissent être considérées comme nulles.

### **E. 6.1**

La Chambre des recours a constaté la nullité de la première hausse datant du 18 mai 1989 avec effet au 1er décembre 1989, car celle-ci avait été signifiée sur une formule qui n'avait été agréée que postérieurement par l'autorité compétente. Quant aux autres hausses, leur nullité résultait du fait que les motifs figuraient chaque fois dans une lettre séparée.

### **E. 6.2**

Le droit du bail a été entièrement révisé le 1er juillet 1990 (RO 1990 p. 802). La validité de la hausse de loyer signifiée le 18 mai 1989 pour le 1er décembre 1989 doit ainsi être examinée à la lumière de l'ancien droit du bail, à savoir de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 30 juin 1972 (RO 1972 p. 1531; ci-après : AMSL; cf. ATF 123 III 70 consid. 2), alors que celle des hausses subséquentes sera envisagée sous l'empire des nouvelles dispositions.

### **E. 6.3**

En ce qui concerne la majoration du 18 mai 1989, la défenderesse, se fondant sur un arrêt du Tribunal fédéral du 24 mars 1997, soutient en substance que la Chambre des recours a fait preuve de formalisme excessif en n'admettant pas sa validité pour le motif que cette formule n'avait pas encore été agréé par le canton au moment de sa notification, alors que celui-ci avait finalement donné son agrément à cette formule le 11 juillet 1989. Selon l'art. 18 al. 2 et 3 AMSL, toute majoration de loyer devait être signifiée au moyen d'une formule agréée par le canton sous peine de nullité (cf. ATF 123 III 70 consid. 2a p. 72). Le système voulu par le législateur imposait ainsi au bailleur qui souhaitait augmenter les loyers de commencer par remplir une formule agréée par le canton (Barbey, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 28 ch. 2). Cette exigence a d'ailleurs été reprise dans le droit actuel (cf. art. 269d al. 1 CO). La jurisprudence a souligné l'importance de la formule agréée par le canton, en indiquant clairement que, si une telle formule n'était pas utilisée, la hausse était nulle, peu importe que celle-ci remplisse toutes les autres conditions posées par la loi (cf. ATF 121 III 214 consid. 3b 217 s.). L'arrêt cité par la défenderesse s'intègre parfaitement à cette conception formaliste et ne lui est d'aucun secours. En effet, la Cour de céans n'a, dans cette affaire, nullement renoncé à l'exigence d'une formule agréée par le canton. Elle a seulement admis la validité d'une formule périmée, car utilisée après l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail, mais qui avait été approuvée par le canton sous l'empire de l'AMSL. A cet égard, elle a pris soin de rappeler que la jurisprudence était très stricte et que cette rigueur était commandée par des motifs de clarté, d'application uniforme de la loi et de sécurité du droit,

qui justifiaient d'exiger l'utilisation d'une formule officielle, agréée par le canton (arrêt du Tribunal fédéral 4C.457/1996 du 24 mars 1997 in Cahiers du bail 1997, p. 97 ss, consid. 2b). Par conséquent, on ne saurait reprocher à la Chambre des recours d'avoir considéré que la hausse du 18 mai 1989 était nulle en vertu de l'AMSL car, au moment déterminant de la notification, la formule utilisée ne remplissait pas les exigences légales. Il n'y a ainsi pas lieu de se demander si, au surplus, il était admissible de motiver la hausse de 1989 au moyen d'une lettre annexée, comme le soutient la défenderesse.

#### **E. 6.4**

En revanche, ce grief, également soulevé en relation avec les autres majorations de loyer notifiées entre les 6 avril 1990 et le 10 juin 1991, mérite examen. Contrairement à ce que soutient la défenderesse, la validité des majorations de loyer signifiées entre 1990 et 1991 doit être vérifiée en application du droit en vigueur au moment où celles-ci ont déployé leurs effets (cf. ATF 123 III 70 consid. 2). Il faut par conséquent se placer dans la situation juridique qui existait sous l'empire du nouveau droit du bail (cf. supra consid. 6.2), mais sans tenir compte de la précision apportée par l'art. 19 al. 1bis OBLF (RS 221.213.11), entré en vigueur le 1er août 1996 (RO 1996 p. 2120), et qui a permis au bailleur d'indiquer le motif de hausse dans une lettre d'accompagnement en s'y référant expressément dans la formule officielle. Cette disposition a assoupli les exigences de forme prévalant en matière de notification de hausse de loyer, car auparavant un tel mode de procéder était prohibé par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.245/1999 non publié du 3 janvier 2000 consid. 3a). Celle-ci, s'en tenant au texte de l'art. 269d CO, exigeait que les motifs de hausse figurent expressément sur la formule officielle (arrêt du Tribunal fédéral 4C.172/1993 du 22 novembre 1993, in SJ 1994 p. 237, consid. 3b). L'utilisation d'une lettre annexée n'était admise qu'en vue de préciser ou compléter les motifs se trouvant sur la formule officielle (cf. ATF 120 II 206 consid. 3a et les références citées). Le formulaire ne faisant que renvoyer à une lettre d'accompagnement qui contenait les motifs de hausse était alors considéré comme non conforme à l'art. 269d al. 1 CO et la hausse nulle (cf. ATF 120 II 206 consid. 3b). Cette jurisprudence se rapportant au droit en vigueur lors des majorations de loyer signifiées entre 1990 et 1991, la Chambre des recours ne pouvait que constater leur nullité, puisque, précisément, celles-ci n'indiquaient pas les motifs de congé, mais renvoyaient à une lettre annexée.

#### **E. 7**

La nullité d'une hausse de loyer entraîne en principe le droit, pour le locataire, d'obtenir la restitution du loyer payé en trop sur la base des art. 62 ss CO (ATF 113 II 187 consid. 1a). La défenderesse s'y oppose, reprochant aux juges cantonaux de n'avoir pas retenu un abus de droit de la part des demandeurs, qui ont continué à régler le loyer dans sa totalité durant près de dix ans si l'on tient compte de la durée de la procédure.

##### **E. 7.1**

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; tel est par exemple le cas du locataire qui a renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales en matière de hausse de loyer. 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 majoration affectée du vice et des circonstances qui l'entourent ( ATF 123 III 70 consid. 3c et d). Compte tenu de la finalité protectrice des règles de forme relatives à la majoration de loyer, il convient de se montrer restrictif dans cette appréciation et de n'admettre l'abus de droit qu'exceptionnellement (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 269 s.). En l'espèce, il ressort de l'arrêt attaqué que c'est à l'occasion d'entretiens avec une représentante de l'Asloca les 20 juin et 27 juillet 1995 que les demandeurs ont appris qu'un vice de forme pourrait affecter la validité des majorations de loyer signifiées entre 1989 et 1991. Ils ont alors immédiatement réagi en s'adressant à la gérance, puis en introduisant une action en justice. Ces circonstances ne laissent pas apparaître que les demandeurs se seraient rendus compte de vices de forme et se seraient abstenus de protester, afin d'en tirer profit ultérieurement, ni qu'ils auraient renoncé en toute connaissance de cause aux exigences formelles découlant de la loi. En outre, il confine à la témérité de prétendre que les demandeurs auraient abusé de leur droit en continuant de verser l'entier de leur loyer durant la procédure, dès lors que, par définition, la situation juridique demeure encore incertaine. C'est donc à juste titre que la Chambre des recours, n'admettant pas l'abus de droit, a condamné la défenderesse à restituer aux demandeurs les montants correspondant à la part des loyers perçue en trop. Le recours doit par conséquent être rejeté.

#### **E. 8**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais de la procédure seront mis à la charge de la défenderesse, qui succombe ( art. 156 al. 1 OJ ). Celle-ci devra en outre verser aux demandeurs, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens ( art. 159 al. 1 OJ ).

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