

BGer 4C.73/2004 vom 1. Juni 2004

Bundesgericht, 2004-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.73_2004

FR: TF 4C.73/2004 du 1 juin 2004

IT: TF 4C.73/2004 del 1 giugno 2004

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En général, les prescriptions sur la compétence font partie du droit de procédure, domaine réservé aux cantons en vertu de l' art. 122 al. 2 Cst. Cette règle trouve toutefois sa limite dans le principe de la primauté du droit fédéral (art. 49 Cst.). Selon la jurisprudence, l' art. 253b al. 3 CO , appliqué en l'espèce par la cour cantonale, se présente comme une véritable norme fédérale de compétence (ATF 124 III 463 consid. 4b/dd p. 466/467 et les références). Sa violation peut donc donner lieu à un recours en réforme.

E. 1.2

Sous l'angle de la nature de l'arrêt attaqué, le recours est recevable, que l'on considère la décision cantonale comme finale au sens de l' art. 48 OJ (ATF 115 II 237 consid. 1b; 130 III 136 consid. 1.1 p. 139) ou incidente au sens de l' art. 49 OJ (Poudret, COJ II, n. 1.1.4.2 ad art. 48 et n. 1.2 ad art. 49; Wurzbürger, Les conditions objectives du recours en réforme au Tribunal fédéral, thèse Lausanne 1964, p. 181 et 216; question laissée ouverte au consid. 1 non publié de l' ATF 124 III 463).

E. 1.3

S'agissant d'un bail reconductible tacitement, autrement dit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), il y a lieu de tenir compte, pour le calcul de la valeur litigieuse, de l'augmentation du loyer annuel contestée devant la dernière instance cantonale, puis de multiplier le montant ainsi obtenu par vingt (art. 36 al. 5 OJ ; ATF 121 III 397 consid. 1; 118 II 422 consid. 1et les arrêts cités). En l'espèce, la hausse annuelle en jeu est de 1800 fr. (16 896 fr. - 15 096 fr.). Multiplié par vingt, ce montant est largement supérieur à la valeur litigieuse de 8000 fr. à laquelle l' art. 46 OJ subordonne la recevabilité du recours en réforme.

E. 1.4

Saisi d'un tel recours, 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 ; ATF 130 III 102 consid. 2.2. p. 106, 136 consid. 1.4. p. 140; 127 III 248 consid. 2c). Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des

conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par les parties (art. 63 al. 1 OJ ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

E. 2.1

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. D'après la jurisprudence, les deux conditions sont cumulatives (arrêt 4C.139/1996 du 13 mars 1997, consid. 3a, reproduit in SJ 1997, p. 495; arrêt 4C.12/1998 du 27 octobre 1998, consid. 3c; déjà sous l'ancien droit, ATF 116 II 184 consid. 1 p. 186; cf. également ATF 129 III 272 consid. 2.1 p. 274; 124 III 463 consid. 4a p. 465). Cette position est approuvée très largement en doctrine (Lachat, Commentaire romand, n. 7 ad art. 253b CO ; le même, Le bail à loyer, p. 81; Roger Weber, Basler Kommentar, n. 9 ad art. 253a/253b CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 78 ad art. 253a-253b CO ; Guhl/Koller, Das schweizerische Obligationenrecht, 9e éd., n. 23, p. 408; Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 136; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., n. 10 ad art. 253b CO , p. 67; Monika Sommer, Zum Ausschluss der Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen bei staatlich geförderten Wohnräumen, in MietRecht Aktuell (MRA) 1995, p. 167; contra: Werner Portner, Wegleitung zum neuen Mietrecht, 2e éd., p. 19).

E. 2.2

Selon les constatations cantonales, l'immeuble HLM de la rue Z._____ comprend à la fois des appartements qui bénéficient des prestations de l'Etat et des logements qui ne profitent pas de telles faveurs (arrêt attaqué, p. 6 § 2 et p. 7 § 5). L'appartement occupé par le demandeur appartient à la seconde catégorie (arrêt attaqué, p. 3 § 2; p. 7 § 1 et § 4). Certes, dans certains passages (arrêt attaqué, p. 3 § 2; p. 7 § 1 et § 4), la cour cantonale observe que les logements en question ne bénéficient pas de prestations directes de l'Etat. Il ne faut toutefois pas entendre par là que des prestations leur seraient tout de même attribuées d'une quelconque manière. En effet, la notion de prestations indirectes ne figure pas dans la LGL, dont l'art. 31A al. 2 précise simplement que le Conseil d'Etat peut autoriser le propriétaire d'un immeuble HLM à renoncer aux prestations de l'Etat pour un certain nombre de logements. L'absence de prestations publiques en faveur de l'appartement loué par le demandeur résulte également de la radiation de toutes les rubriques relatives à l'aide de l'Etat sur le bail du 4 juin 1996 complétant le contrat du 9 mai 1996, de l'adjonction «loyer libre» figurant dans ce dernier bail, ainsi que de la décision du 16 juillet 2002 du Service de surveillance des loyers telle que retranscrite dans l'arrêt attaqué (p. 4 § 4). Aucune mesure d'encouragement n'ayant été prise par les pouvoirs publics en faveur du logement occupé par le demandeur, l'une des conditions cumulatives posées par l' art. 253b al. 3 CO n'est pas remplie. Par conséquent, la cour cantonale a violé le droit fédéral en déclarant la demande irrecevable faute de compétence matérielle de la juridiction des baux et loyers. Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être admis. Il convient d'annuler l'arrêt attaqué et de reconnaître la compétence de la juridiction des baux et loyers pour juger de la requête du 31 janvier 2002.

E. 3

La défenderesse, qui succombe, prendra à sa charge les frais de la procédure (art. 156 al. 1 OJ) et versera au demandeur une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ). Par ailleurs, il se justifie de renvoyer la cause à la cour cantonale pour qu'elle rende une nouvelle décision sur les frais de la procédure cantonale relative à l'exception d'incompétence matérielle soulevée par la défenderesse.

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