

NE_GERICHTE CACIV.2018.109 vom 12. Februar 2019

NE Tribunal cantonal, 2019-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2018.109

FR: NE_GERICHTE CACIV.2018.109 du 12 février 2019

IT: NE_GERICHTE CACIV.2018.109 del 12 febbraio 2019

Erwägungen

E. 6

avril 2018, Y. _____ a écrit à la bailleresse que le taux hypothécaire de référence de la Banque Nationale avait diminué depuis la dernière fixation du loyer, et qu'il convenait de réadapter celui-ci en conséquence. Se fondant sur un taux actuel de 1.5 % et un IPC de 98.3 %, il réclamait une baisse de loyer après compensation de l'IPC de 13.6 % dès le 1er juillet 2018.

Dans un courrier non daté et non signé, la bailleresse a répondu à Y. _____ qu'elle refusait de lui accorder la baisse demandée. À l'appui de sa décision, elle exposait que les charges avaient énormément augmenté depuis 3-4 ans ; que le loyer de l'appartement occupé par Y. _____ était inférieur aux prix pratiqués dans le quartier et au loyer de certains studios se trouvant dans l'immeuble ; que ce loyer n'avait pas évolué depuis 15 ans, malgré divers travaux effectués tant dans l'immeuble que dans le logement occupé par Y. _____ ; qu'elle-même avait été disponible pour toutes les demandes du locataire et était intervenue promptement pour effectuer des réparations ou changer des appareils ménagers (installation d'une machine à laver la vaisselle) ; que Y. _____ avait eu un comportement chicanier lors d'une infiltration d'eau subie en 2017.

C. Le 28 mai 2018, Y. _____ a saisi la Chambre de conciliation du Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers. Devant cette autorité, il a conclu à ce que le loyer mensuel net soit diminué de 13.6 % dès le 1er juillet 2018, la bailleresse concluant pour sa part au rejet de cette requête. Le 14 août 2018, la Chambre de conciliation a délivré l'autorisation de procéder aux parties.

D. Le

E. 10

septembre 2018, l'Association suisse des locataires (ASLOCA), agissant au nom et pour le compte de Y. _____, a saisi le Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers d'une demande simplifiée au sens de l'article 244 CPC tendant à la diminution du loyer mensuel de 13.6 % dès le 1er octobre 2018 ; à ce que le loyer mensuel net soit fixé à 864 francs dès cette date ; à ce que la bailleresse soit condamnée à rembourser le trop-perçu avec intérêts à 5 % dès cette date, sous suite de dépens.

E. Le

E. 12

septembre 2018, la juge du Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers a transmis la demande à X. _____, tout en lui impartissant un délai de 20 jours pour déposer une réponse écrite, avec ses annexes éventuelles.

F. Le 9 octobre 2018, n'ayant pas reçu de réponse de la part de X. _____, la juge civile a impartie à cette société un nouveau délai ■ de 10 jours ■ pour déposer sa réponse, tout en l'avisant qu'à défaut, le tribunal pourra rendre la décision finale si la cause est en état d'être jugée, ou citer la cause aux débats principaux.

G. Par jugement du 5 novembre 2018, la juge civile a dit que le loyer mensuel net de l'appartement litigieux devait être diminué de 13.36 % dès le 1er octobre 2018 (dispositif, ch. 1) ; fixé le loyer mensuel net de cet appartement à 866.40 francs dès le 1er octobre 2018 (ch. 2) ; condamné X. _____ à rembourser les montants perçus en trop dès le 1er octobre 2018 avec intérêts à 5 % dès cette date (ch. 3), d'une part, et à verser à Y. _____ une indemnité de dépens de 600 francs, d'autre part (ch. 4). À l'appui de sa décision, la juge civile a considéré que le taux hypothécaire actuel était de 1.5 % ; que cela entraînait une diminution de 13.04 % par rapport au taux hypothécaire de référence ; qu'au moment de la demande de baisse de loyer, l'IPC était de 98.9, soit une différence, en tenant compte de 40 %, de 0.32 $([99.7 - 98.9] \times 40/100)$, ce qui représente une baisse de 13.36 % en application de l'article 270aCO ; que le loyer de 1'000 francs devait donc subir une baisse de 133.60 francs $(1'000 \times 13.36/100)$ dès le 1er octobre 2018, vu l'article 2 du contrat de bail.

H. X. _____ forme appel le 27 novembre 2018 (date du timbre postal). À l'appui de sa démarche, elle expose que son administratrice, non-résidente en Suisse, a pris connaissance du courrier de la juge civile du 9 octobre 2018 et qu'elle y a répondu par e-mail du 27 octobre 2018 ; que si sa réponse à la demande de Y. _____ n'était pas datée ni signée, c'était parce qu'elle y avait répondu par courriel du 27 mai 2018. S'agissant de l'augmentation des charges d'exploitation de l'immeuble et de l'installation d'une machine à sécher le linge, X. _____ invite la Cour d'appel à se référer à son précédent courriel. En droit, X. _____ fait grief à la première juge d'avoir violé son droit d'être entendue en n'organisant pas de débats. Elle allègue en outre que le taux hypothécaire était de 2.25 % au moment de la signature du bail, et non de 2.75 %, comme indiqué sur le contrat de bail suite à une erreur de dactylographie, d'une part, et que le coût de la vie avait baissé entre 2012 et 2018, de sorte que l'IPC n'avait pas à être répercuté, d'autre part. Enfin, elle fait valoir que Y. _____ n'avait droit à aucune indemnité de dépens, à mesure qu'il était défendu par l'ASLOCA, laquelle défendait gratuitement ses membres.

En annexe à son mémoire d'appel, X. _____ dépose ■ en sus du jugement attaqué ■ un exemplaire de sa lettre non signée et non datée déjà mentionnée ; l'extrait d'un message envoyé le 27 mai 2018 de l'adresse électronique X.@gmail.com vers l'adresse électronique ***@yahoo.fr ; l'impression d'un message envoyé le 27 octobre 2018 de l'adresse électronique X.@gmail.com vers l'adresse électronique du Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers ; l'impression d'un message envoyé le 29 octobre 2018 à 17h41 de l'adresse électronique du Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers vers l'adresse X.@gmail.com, à teneur duquel le message précité du 27 octobre 2018 avait été lu le 29 octobre 2018 à 07h35.

I. Le

E. 13

décembre 2018, Y. _____ conclut au rejet de l'appel, faisant valoir que le dossier du tribunal civil ne contient aucune prise de position de la bailleresse ; que les documents produits en appel ne peuvent pas être pris en considération ; que le tribunal civil pouvait renoncer à une audience ; que le contrat mentionnait expressément que les bases de calcul

étaient celles de 2010, s'agissant d'une « reprise de bail sans réduction de loyer au changement de locataires » ; que le motif tiré de la hausse des charges d'exploitation est un fait nouveau qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération ; que l'ASLOCA ne défend pas gratuitement ses membres.

J. Le 20 décembre 2018, le juge instructeur a notifié la réponse à l'appelante et informé les parties qu'il serait statué ultérieurement, sur pièces et sans débats, le sort des pièces produites au stade de l'appel étant réservé.

Dans la mesure où d'autres précisions de faits sont nécessaires au jugement de la cause, elles seront apportées dans les considérants qui suivent.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, l'appel est recevable (art. 308 ss CPC), sous une réserve ci-après (cons. 5).

2.a) L'article 317 CPC restreint la possibilité pour une partie de produire de nouvelles preuves en procédure d'appel : celles-ci ne sont admissibles qu'à la double condition qu'elles soient produites sans retard et qu'elles n'aient pas pu être invoquées en première instance bien que la partie ait usé de la diligence requise. Cette règle s'applique aussi dans les procédures régies par la maxime inquisitoire sociale, à laquelle il faut se référer en matière de bail (arrêt du TF du 08.05.2015 [4A_705/2014] cons. 3.2 et 3.3).

En l'espèce, X. _____ aurait manifestement pu produire devant la première juge l'ensemble des pièces annexées à son appel, à mesure qu'il s'agit de pièces qu'elle a elle-même créées. D'ailleurs, l'appelante n'allègue pas qu'elle n'aurait pas été en mesure de produire ces pièces devant la juge civile.

b) S'agissant en particulier de la réponse envoyée le 27 octobre 2018 par courriel au tribunal civil, on ajoutera tout d'abord qu'elle n'avait pas à être prise en compte par la première juge au premier motif qu'elle était tardive. En effet, il ressort du suivi des envois postaux figurant au dossier que la lettre de la juge civile du 9 octobre 2018 a été notifiée à X. _____ le jeudi 11 octobre 2018, de sorte que le deuxième délai imparti par la juge civile à X. _____ pour produire sa réponse à l'appel est parvenu à échéance le lundi 22 octobre 2018. L'appelante admet d'ailleurs que c'est « tardivement » que son administratrice a pris connaissance du courrier du tribunal du 9 octobre 2018. À mesure que les écrits du tribunal ont été envoyés à l'adresse de X. _____ mentionnée tant dans le contrat de bail qu'au registre du commerce, c'est manifestement de manière fautive que X. _____ n'a pas respecté le délai imparti, dont elle n'a d'ailleurs jamais demandé la restitution.

De plus, aux termes de l'article 130 al. 2 CPC, lorsqu'ils sont transmis par voie électronique, les actes doivent être munis de la signature électronique qualifiée de l'expéditeur au sens de la loi du 18 mars 2016 sur la signature électronique (SCSE, RS 943.03). Cette notion est définie à l'article 2 let. e SCSE ; il s'agit d'une signature électronique réglementée fondée sur un certificat qualifié. Aux termes de l'article 2 let. c SCSE, une signature électronique réglementée est une signature électronique avancée (soit une signature électronique devant être liée uniquement au titulaire, permettre d'identifier le titulaire, être créée par des moyens que le titulaire peut garder sous contrôle exclusif et être liée aux données auxquelles elle se rapporte de telle sorte que toute modification ultérieure des données soit détectable [art. 2 let. b SCSE]), créée au moyen d'un dispositif sécurisé de

création de signature au sens de l'article 6 SCSE et fondée sur un certificat réglementé se rapportant à une personne physique et valable au moment de sa création. Or la transmission électronique faite le 27 octobre 2018 par X. _____ au tribunal civil ne satisfait nullement à ces conditions (également les informations relatives à la communication électronique publiées sur le site internet de l'Etat de Neuchâtel [www.ne.ch/autorites/PJNE/Pages/CommunicationElectronique.aspx]), ce que l'appelante ne soutient d'ailleurs pas. Sa réponse du 27 octobre 2018 était donc irrecevable à ce titre également.

3.a) Le droit d'être entendu, compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'article 29 Cst. féd., garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire. La notification d'un acte doit permettre au destinataire de prendre connaissance de cette communication et, le cas échéant, de réagir à cet acte (ATF 139 II 489cons. 3.3 ; 139 I 189cons. 3.2 ; arrêt du TF du 27.08.2018 [5A_570/2017]cons. 4.1).

En matière de diminution du loyer en cours de bail (art. 270aCO), le juge statue selon les règles de la procédure civile simplifiée (art. 243 al. 2 let. f CPC ; Bohnet, CPra Actions, § 74, N. 8) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC ; Bohnet, op. cit., § 74, N. 9). Si la demande n'est pas motivée, le tribunal la notifie au défendeur et cite les parties aux débats ; si la demande est motivée, le tribunal fixe un délai au défendeur pour se prononcer par écrit (art. 245 CPC) ; lorsque les circonstances l'exigent, le tribunal peut tenir des audiences d'instruction (art. 246 al. 2 CPC). Que la demande soit motivée ou non, le tribunal ne peut en principe pas rendre une décision sur le fond sans avoir tenu une audience de débats principaux (Hauptverhandlung), qui est en principe publique (art. 54 CPC). Le droit fondamental à la tenue d'une audience publique est ainsi assuré. Cela étant, les parties peuvent d'un commun accord renoncer aux débats principaux (art. 233 CPC par renvoi de l'art. 219 CPC). La loi ne prescrivant aucune forme, une renonciation par actes concluants n'est pas exclue. Dans la mesure toutefois où des droits fondamentaux sont en cause (droit d'être entendu ; droit à la tenue d'une audience publique), une telle renonciation ne saurait être admise à la légère ; en particulier, lorsqu'une partie n'est pas assistée par un avocat, le tribunal doit l'informer qu'il statuera sur le vu des écritures à moins qu'elle ne sollicite expressément une audience de débats dans un certain délai (arrêt du TF du 03.08.2016 [4A_318/2016]cons. 2.1).

b) En l'espèce, après que X. _____ n'a pas donné suite à son invitation à répondre à la demande laquelle était par ailleurs motivée, certes brièvement, mais de manière suffisante, la juge civile a renouvelé cette invitation près d'un mois plus tard, en précisant que le tribunal pourrait rendre la décision finale si X. _____ devait à nouveau se dispenser de donner suite à son invitation. Ce faisant, elle s'est conformée à la jurisprudence citée plus haut, de sorte qu'elle pouvait déduire de la persistance de X. _____ à garder le silence que cette société avait renoncé à la tenue d'une audience. Cette conclusion s'impose d'autant plus en présence d'une société spécialisée dans le crédit, le placement de capitaux et la location immobilière. Le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu est partant infondé.

4. Au chiffre 5 de son mémoire d'appel, X. _____ allègue que le taux hypothécaire était de 2.25 % au moment de la signature du bail, et non de 2.75 %, comme indiqué sur de contrat de bail suite à une erreur de dactylographie, d'une part, et que le coût de la vie avait

baissé entre 2012 et 2018, de sorte que l'IPC n'avait pas à être répercuté, d'autre part.

4.1a) Lorsque le locataire demande la diminution du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence, le juge applique la méthode dite relative (ATF 126 III 124 cons. 2a et les arrêts cités), mais en poursuivant son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 133 III 61 cons. 3.2.2.2 ; arrêt du TF du 06.01.2011 [4A_489/2010] cons. 4.1). Cette méthode consiste, à partir des bases de calcul de la dernière fixation du loyer, à examiner comment ces bases ont évolué et si elles justifient une adaptation du loyer (ATF 120 II 240 cons. 2) ; elle permet de tenir compte non seulement de la dernière baisse du taux hypothécaire, mais de toutes les variations du taux hypothécaire antérieures non prises en considération depuis la dernière fixation du loyer (arrêt du TF du 16.12.2015 [4A_179/2015] cons. 2.1.1). Une modification de 0.25 % du taux hypothécaire de référence suffit pour modifier le loyer (art. 13 al. 1 et 2 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux [OBLF; RS 221.213.11]). Il est de jurisprudence bien établie que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (arrêt du TF du 12.11.2004 [4C.236/2004] cons. 2.2 et les références citées).

b) En l'espèce, la dernière fixation de loyer remonte au 19 juillet 2012, soit au jour de la conclusion du bail litigieux. À cette date, il ressort des données publiées par l'Office fédéral du logement (OFL) que le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail était de 2.25 %.

c) Pour être notoire, au sens de l'article 151 CPC, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit ; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 cons. 4.1 ; arrêt du TF du 01.03.2013 [4A_560/2012] cons. 2.2; cf. également ATF 138 II 557 cons. 6.2). À mesure que l'évolution du taux de référence et du taux d'intérêt moyen fait l'objet d'une publication officielle de la part de l'OFL, le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail doit être considéré comme un fait notoire. Selon la jurisprudence, un tel fait n'a pas à être allégué, ni prouvé ; le juge peut en outre rechercher et déterminer lui-même le fait notoire, sans amener les parties à se prononcer sur ce point (ATF 135 III 88 cons. 5 ; arrêts du TF du 06.09.2016 [5A_812/2015] cons. 5.3 ; du 13.05.2013 [1B_368/2012] cons. 2.2). Il s'ensuit que la Cour de cassation peut retenir, en fait, que le taux hypothécaire était de 2.25 % et non de 2.75 % au jour de la conclusion du bail, quand bien même la bailleuse n'a pas introduit valablement ce fait devant le tribunal civil.

d) Aux termes de l'article 13 al. 2 OBLF, s'il se produit une baisse du taux de référence, le loyer doit être réduit en proportion, à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts. Lorsque le taux de référence diminue, le locataire est en droit de demander une baisse qui équivaut à la proportion inverse à laquelle le bailleur aurait eu droit si le taux avait augmenté d'autant (ATF 106 II 356 cons. 4a)

Le taux hypothécaire actuel étant de 1.5 %, cela entraîne, par rapport au taux hypothécaire de référence de 2.25 %, une diminution de 8.26 % (Cpra Bail, 2^e édition, Annexe 3.3).

4.2 S'agissant de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), il constitue, avec le taux hypothécaire, une base de calcul du loyer susceptible d'évoluer en cours de bail (ATF 141 III 245 cons. 3.3), de sorte que c'est avec raison que la première juge a tenu compte de son évolution. D'ailleurs, à mesure que le contrat mentionnait expressément cet indice,

l'appelante est malvenue de prétendre qu'il ne s'agirait pas d'une base de calcul du loyer. Au surplus, elle ne critique pas la manière dont la première juge a pris en compte cet indice dans ses calculs, de sorte que le grief est mal fondé.

4.3 Il y a partant lieu d'adapter comme suit le calcul de la première juge : la diminution de loyer de 8.26 % pour tenir compte de la baisse du taux de référence doit être augmentée de 0.32 pour tenir compte de la baisse de l'IPC, ce qui représente une baisse de 8.58 % en application de l'article 270a CO. Le loyer étant de 1'000 francs et la baisse de 82.60 francs, le loyer est ainsi porté à 917.40 francs dès le 1er octobre 2018.

4.3 Certes, l'appelante ne formule pas de conclusion chiffrée. Vu le caractère usuel du calcul clairement exposé dans les considérants du premier jugement, déclarer le grief ayant trait au taux hypothécaire au moment de la conclusion du bail irrecevable relèverait toutefois du formalisme excessif. De même, on ne saurait reprocher à l'appelante de ne pas s'être référée à une source pour justifier le pourcentage de la diminution de loyer due à la baisse du taux de référence, puisque ni le demandeur (dans sa requête du 10 septembre 2018), ni la première juge (dans le jugement attaqué) ne l'ont fait.

5. Au chiffre 6 de son mémoire d'appel, X. _____ semble alléguer des facteurs compensatoires consistant en l'augmentation des charges d'exploitation de l'immeuble et en l'installation d'une machine à sécher le linge. X. _____ ne fournit toutefois aucune preuve à l'appui de ses allégués ■ par ailleurs tardifs ■, ne chiffre pas l'ampleur de l'augmentation ni le coût de l'installation, pas plus qu'elle n'indique ■ explications à l'appui ■ comment et dans quelle mesure ces éléments viendraient, concrètement ■ c'est-à-dire de manière chiffrée ■ modifier les conclusions de la première juge. L'appelant ne pouvait pas non plus se contenter de renvoyer aux allégations ou à l'argumentation juridique avancées en première instance ; elle le pouvait d'autant moins qu'elle n'avait présenté aucun écrit recevable devant la première juge. Sur ce point, l'appel est infondé, en tant que sa motivation repose sur des faits qui ne sont pas établis. En l'absence de motivation suffisante et chiffrée (art. 311 al. 1 CPC), il est de surcroît irrecevable.

6. L'appelante fait enfin valoir que l'intimé ■ avait droit à aucune indemnité de dépens, à mesure qu'il était défendu par l'ASLOCA, laquelle défendrait gratuitement ses membres.

a) Aux termes de l'article 95 al. 3 CPC, les dépens comprennent les débours nécessaires (let. a), le défraiement d'un représentant professionnel (let. b) et, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie (let. c).

Seul le défraiement d'un représentant professionnel au sens de l'article 68 CPC peut être pris en considération dans le cadre de l'article 95 al. 3 let. b CPC, à l'exclusion des prestations ■ facturées ou non ■ d'un autre conseil juridique, même porteur d'un brevet d'avocat sans remplir la condition de l'article 68 al. 2 let. a CPC (Tappin: CPC commenté, n. 28 ad art. 95). En l'espèce, la demande du 10 septembre 2018 est certes signée par une avocate qui n'est pas inscrite au rôle officiel du barreau neuchâtelois, ce qui exclut le droit de l'intimé à une indemnité de dépens au sens de l'article 95 al. 3 let. b CPC. Un tel droit existe toutefois en l'espèce en application de l'article 95 al. 3 let. c CPC. En effet, dès lors que le litige opposait une partie faible ■ le locataire ■ à une partie forte ■ la bailleuse ■, et vu le caractère technique de ce litige (voir supra cons. 4), il se justifiait que l'intimé ait recours à un expert. En sollicitant l'aide de l'ASLOCA ■ dont

il est notoire qu'elle perçoit des frais d'inscription et une cotisation annuelle plutôt que celle d'un avocat autorisé à pratiquer la représentation en justice devant les tribunaux suisses en vertu de la loi fédérale du 23 juin 2000 sur la libre circulation des avocats (LLCA, RS 935.61), l'intimé a limité l'ampleur de ses frais de défense, et par là vu le bien-fondé de sa démarche sur le principe les frais devant être mis à la charge de l'appelante en application de l'article 95 al. 3 CPC. L'objection de l'appelante selon laquelle l'intimé n'aurait pas eu droit à une indemnité de dépens du seul fait qu'il était représenté par une collaboratrice de l'ASLOCA est partant infondée.

7. Vu l'ensemble de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis.

7.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'espèce, il doit être tenu compte du fait que la demande était justifiée dans son principe ; que la diminution de 13.36 % accordée par la première juge a été réduite à 8.58 % ; qu'il n'y a pas lieu de compenser les dépens de première instance, puisque l'appelante n'est pas valablement intervenue dans ce cadre. Ces éléments justifient une réduction d'un tiers de l'indemnité de dépens arrêtée par la première juge.

7.2a) Comme ce fut le cas devant le tribunal civil, aucun frais judiciaire ne peut être perçu dans le cadre de la procédure d'appel (art. 53 du Décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [TFrais, RSN 164.1]).

b) Il ne sera pas non plus alloué de dépens, à mesure que chacune des parties a agi seule dans le cadre de la procédure d'appel. Vu le sort de la cause, les dépens auraient de toute manière été compensés.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Admet partiellement l'appel.

2. Statuant à nouveau, reformule comme suit les chiffres 1, 2 et 4 du jugement attaqué :

- « 1. Dit que le loyer mensuel net doit être diminué de 8.58 % dès le 1er octobre 2018.
- 2. Fixe le loyer mensuel net à 917.40 francs dès le 1er octobre 2018.
- 4. Condamne la défenderesse à verser au demandeur une indemnité de dépens de 400 francs ».

3. Confirme pour le surplus le jugement attaqué.

4. Statue sans frais, ni dépens.

Neuchâtel, le 12 février 2019

Art. 270aCO

En cours de bail

1 Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

2Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

3L'al. 2 n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution.

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