

Urteilstkopf

131 III 566

73. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile dans la cause A.W. et B.W. contre Société immobilière F. (recours en réforme) 4C.160/2005 du 12 août 2005

Regeste (de):

Hausabwartsvertrag; Anfechtung von Mietzinserhöhungen (Art. 270b Abs. 1 OR).

Wenn in einem Hausabwartsvertrag vereinbart wurde, dass dem Abwart eine Wohnung zur Nutzung überlassen wird, ist der Anfangsmietzins derjenige, der im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags festgelegt wurde (E. 3.1).

Die in Art. 270b Abs. 1 OR festgelegte Frist zur Anfechtung einer Mietzinserhöhung stellt eine Verwirkungsfrist dar, deren Einhaltung vom Richter von Amtes wegen zu prüfen ist (Änderung der Rechtsprechung; E. 3.2).

Als Kündigungstermin für einen Mietvertrag über Wohnräume gilt mangels Ortsgebrauchs das jeweilige Ende eines Quartals, gerechnet ab Mietbeginn (E. 3.3).

Regeste (fr):

Contrat de conciergerie; contestation des augmentations de loyer (art. 270b al. 1 CO).

Lorsqu'a été conclu un contrat de conciergerie prévoyant en particulier la cession au concierge de l'usage d'un logement, le loyer initial est celui qui a été fixé au moment de la passation dudit contrat (consid. 3.1).

Le délai instauré par l'art. 270b al. 1 CO pour contester une majoration de loyer constitue un délai de péremption dont le respect doit être examiné d'office par le juge (changement de jurisprudence; consid. 3.2).

A défaut d'usage local, l'échéance du bail correspond, pour les logements, à la fin d'un trimestre à compter depuis le début du bail (consid. 3.3).

Regesto (it):

Contratto di portineria; contestazione degli aumenti della pigione (art. 270b cpv. 1 CO).

Qualora sia stato stipulato un contratto di portineria che prevede in particolare la possibilità, per il portinaio, di utilizzare un appartamento, la pigione iniziale è quella pattuita al momento della conclusione di tale contratto (consid. 3.1).

Il termine fissato dall'art. 270b cpv. 1 CO per contestare un aumento di pigione configura un termine di perenzione, il cui rispetto deve essere esaminato d'ufficio dal giudice (modifica della giurisprudenza; consid. 3.2).

In assenza di un uso locale, la scadenza della locazione corrisponde, per i locali di abitazione, alla fine di un trimestre a partire dall'inizio della locazione (consid. 3.3).

Sachverhalt ab Seite 567

A.

A.a Par contrat du 7 octobre 1976, les Sociétés immobilières D., E., F., G., H. ont engagé dès le 1er novembre 1976 (art. 64 al. 2 OJ) les époux A.W. et B.W. (les demandeurs) en qualité de concierges d'immeubles sis au chemin R., à Genève. Le contrat prévoyait qu'un appartement de 4 pièces situé au 1er étage de l'un des immeubles serait attribué aux prénommés à titre de logement de fonction. B.W. étant devenue dès le 1er novembre 1992 totalement incapable de travailler pour raisons médicales, le contrat de travail n'a été maintenu, selon un avenant du 6 octobre 1992, qu'entre les sociétés propriétaires et A.W. Au 1er novembre 2000, le loyer se montait à 10'872 fr. par an (906 fr. par mois), charges non comprises.

A.b Au cours de l'année 2001, A.W. a informé la Société immobilière F. (la défenderesse) qu'il se trouverait à son tour en incapacité totale de travail dès le 1er novembre 2001. La représentante de la défenderesse a alors établi le 9 août 2001 un contrat de bail à loyer liant la Société immobilière F. et les demandeurs, lequel portait sur l'appartement que ces derniers occupaient jusqu'alors; le bail entré en vigueur le 1er novembre 2001. Le loyer a fait l'objet d'un avis de fixation officielle daté du 8 août 2001, qui le portait à 15'600 fr. par an (1'300 fr. par mois) à partir du 1er novembre 2001, charges non comprises. Il a été retenu que les demandeurs ont reçu le contrat de bail et l'avis officiel au plus tard le 5 septembre 2001.

B. Le 24 octobre 2001, les époux A.W. et B.W. ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial. Ils ont allégué que ce loyer était abusif et requis un calcul de rendement, le loyer de l'appartement devant être fixé à 10'872 fr. par an, sans les charges, dès le 1er novembre 2001. La conciliation ayant échoué, la cause a été portée par les locataires devant le Tribunal genevois des baux et loyers. Devant cette instance, les demandeurs, sur la base d'un nouveau

calcul, ont conclu à ce que le loyer admissible soit fixé à 5'496 fr. par an; ils ont également présenté une demande additionnelle tendant à l'exécution de divers travaux d'entretien. Par jugement du 28 novembre 2003, le Tribunal des baux et loyers a estimé que les conditions de recevabilité de l'action en contestation du loyer initial étaient réunies. Procédant à un calcul de rendement, il a arrêté le loyer admissible à 5'568 fr. par an. Le tribunal a encore rejeté la demande concernant les travaux d'entretien. Saisie d'un appel de la défenderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève, par arrêt du 14 mars 2005, a annulé le jugement précité et, statuant à nouveau, dit que le loyer de l'appartement occupé par les demandeurs est fixé à 15'600 fr. l'an, charges non comprises, dès le 1er novembre 2001. En substance, la cour cantonale a considéré que les parties étaient déjà liées par un bail portant sur le même objet, de sorte que le litige ne concernait pas la fixation d'un loyer initial, mais qu'il devait être examiné sous l'angle d'une majoration de loyer. Comme l'avis officiel a en tout cas été reçu par les locataires le 5 septembre 2001, le délai de 30 jours pour saisir la Commission de conciliation avait commencé à courir le 6 septembre 2001, si bien que la requête en contestation formée le 24 octobre 2001 était tardive. S'agissant d'un délai de péremption, le Tribunal des baux et loyers aurait dû contrôler d'office la recevabilité de ladite contestation et la rejeter pour cause de tardiveté.

C. Les époux A.W. et B.W. recourent en réforme au Tribunal fédéral. Ils requièrent qu'il soit constaté que la requête en contestation du loyer initial est recevable, le loyer de leur appartement étant fixé à 5'568 fr. par année, sans les charges, dès le 1er novembre 2001.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir violé les art. 270 al. 1, 269d al. 1 et 270b al. 1 CO en retenant que leur requête du 24 octobre 2001 portait sur une majoration de loyer en cours de bail et non sur une contestation du loyer initial. Rappelant que les parties avaient conclu en 1976 un contrat de conciergerie, ils soutiennent que l'aspect du contrat de travail était alors prépondérant. Selon les demandeurs, les plaideurs ont été liés tout d'abord par un contrat de travail jusqu'au 31 octobre 2001, puis

BGE 131 III 566 S. 569

par un contrat de bail dès le 1er novembre 2001, soit par deux types de contrats absolument distincts. A supposer même que l'avis de fixation officielle du 8 août 2001 ait constitué un avis de hausse de loyer, celui-ci aurait dû être reçu par les locataires trois mois et dix jours avant le début du délai de résiliation, c'est-à-dire le 21 juillet 2001 au plus tard. La Cour de justice aurait ainsi dû constater la nullité de cette majoration de loyer en cours de bail. Enfin, les recourants font valoir que dans la mesure où l'intimée a soulevé pour la première fois en appel que la requête en contestation du loyer initial était irrecevable, l'autorité cantonale, en application de l'art. 274d al. 3 CO, aurait dû ordonner aux parties de compléter l'état de fait ou bien renvoyer l'affaire aux premiers juges pour instruction complémentaire. Comme le contrat de bail n'est devenu parfait que le 26 septembre 2001, poursuivent-ils, lorsque la régie immobilière leur a retourné le contrat de bail et l'avis de fixation signés, la requête en contestation du loyer initial du 24 octobre 2001 était bel et bien recevable.

3.

3.1 Il résulte de l'état de fait déterminant (art. 63 al. 2 OJ) que la défenderesse, avec quatre autres sociétés immobilières, ont engagé les demandeurs à partir du 1er novembre 1976 en qualité de concierges d'immeubles sis au chemin R. à Genève. Dans ce cadre, les recourants pouvaient disposer d'un appartement de fonction de 4 pièces dans l'un des immeubles. Il appert donc que les parties ont été liées dès la fin 1976 par un contrat de conciergerie. Cette convention constitue un contrat mixte qui combine des prestations du contrat individuel de travail et du contrat de bail à loyer, en sorte qu'elle est régie par le droit du contrat de travail pour ce qui a trait à l'activité de conciergerie et par le droit du bail pour la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge. C'est seulement pour la résiliation que le régime contractuel applicable dépendra de la prestation prépondérante (cf. PIERRE TERCIER, *Les contrats spéciaux*, 3e éd., n. 1760, p. 256; PIERRE ENGEL, *Contrats de droit suisse*, 2e éd., p. 293). Autrement dit, depuis le 1er novembre 1976, les plaideurs avaient noué un contrat de bail à loyer en ce qui concernait le logement de fonction des concierges. B.W. étant devenue totalement incapable de travailler dès le 1er novembre 1992, l'activité de concierge a été reprise par son époux

BGE 131 III 566 S. 570

seul dès cette date, les demandeurs continuant d'occuper l'appartement de fonction. Neuf ans plus tard, A.W. n'a plus été en mesure de travailler pour raisons médicales. La représentante de la défenderesse a alors établi le 9 août 2001 un contrat de bail à loyer portant sur le même logement, dont l'entrée en vigueur était fixée au 1er novembre 2001; le loyer a été porté à 15'600 fr. par an à partir de ce terme selon un avis de fixation officielle du 8 août 2001. On voit donc que l'intimée a proposé en été 2001 un nouveau contrat de bail aux locataires (i.e. les demandeurs) ayant pour objet l'appartement même dont elle leur avait cédé l'usage - comme logement de fonction - 25 ans plus tôt. Dans un tel cas, les locataires qui contestent le loyer ainsi arrêté - à l'instar des recourants par requête du 24 octobre 2001 - s'en prennent à une augmentation de loyer et non au loyer initial, puisque celui-ci avait été convenu au moment de la passation du contrat de conciergerie, combinaison d'un premier bail et d'un contrat de travail (cf. ATF 99 II 297 consid. 2; TERCIER, op. cit., n. 2405, p. 347).

3.2 A teneur de l'art. 270b al. 1 CO, le locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration. D'après la doctrine moderne, il s'agit d'un délai de péremption, dont le respect doit être examiné d'office par le juge (PETER HIGI, Commentaire zurichois, n. 28 ad art. 270b CO; DAVID LACHAT, Commentaire romand, n. 2 ad art. 270b CO; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., n. 8 ad art. 270b CO). L'avis de ces auteurs, qui répond à la sécurité du droit nécessaire dans le contentieux de la majoration de loyer, doit être suivi. Il suit de là que la jurisprudence contraire résultant du considérant 2 non publié de l'ATF 108 II 470, laquelle avait trait à l'observation de l'art. 18 al. 2 AMSL (RO 1972 II 1531), ne peut plus être maintenue. Il a été retenu que les demandeurs ont reçu l'avis de hausse de loyer en tout cas le 5 septembre 2001. Partant, la requête de contestation qu'ils ont adressée à l'autorité de conciliation le 24 octobre 2001, soit 49 jours plus tard, est manifestement tardive.

3.3 L'art. 269d al. 1 CO dispose que le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au

BGE 131 III 566 S. 571

locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. Le préavis de résiliation est de trois mois pour les habitations (art. 266c in initio CO). Lorsque les parties - comme c'est le cas en l'espèce - ne sont convenues d'aucune échéance, celle-ci résulte de l'usage local ou, à défaut, de la loi (art. 266c in fine CO). A Genève, il n'y a aucun usage local (DAVID LACHAT, Le bail à loyer, p. 422, n. 2.6). En pareil cas, pour les logements, l'échéance correspond à la fin d'un trimestre à compter depuis le début du bail (SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 26 ad art. 266b-266f CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 422, n. 2.7). In casu, le bail des demandeurs a pris naissance le 1er novembre 1976, date de l'entrée en vigueur du contrat de conciergerie conclu par les parties. Le bail pouvait donc être résilié pour les quatre échéances annuelles des 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre. Il ressort de l'arrêt déféré que l'avis de fixation reçu par les recourants le 5 septembre 2001 au plus tard augmentait le loyer à 15'600 fr. par an à partir du 1er novembre 2001. Il apparaît nettement que l'avis de fixation en cause n'a pas respecté le délai de l'art. 269d al. 1 CO, à savoir trois mois de préavis plus 10 jours. En cas de notification tardive de la hausse de loyer, sa prise d'effet est reportée à l'échéance contractuelle suivante (art. 266a al. 2 CO par analogie; ATF 107 II 189 consid. 3; LACHAT, Commentaire romand, n. 7 ad art. 269d CO; HIGI, op. cit., n. 157 ad art. 269d CO). L'avis de majoration du 8 août 2001 n'ayant pas observé le délai légal susrappelé, ses effets ont été reportés au plus prochain terme légal de résiliation, soit au 31 janvier 2002. Ce n'est donc qu'au 1er février 2002 - et non au 1er novembre 2001 - que le loyer des demandeurs doit être fixé à 15'600 fr. l'an, charges non comprises. Le recours doit être partiellement admis sur ce point.