

LE LOYER ABUSIF AU SENS DE L'AMSL

par

Bernard CORBOZ,

Docteur en droit, juge au Tribunal de première Instance,
Genève

BUT DE L'AMSL

La pénurie de logements place le locataire dans une situation difficile lors de la négociation du bail, de ses modifications ultérieures ou de sa reconduction. S'agissant d'un bien indispensable, le bailleur peut exploiter le déséquilibre entre l'offre et la demande, en se faisant promettre des prestations disproportionnées en regard de ses contre-prestations.

L'AMSL a pour but de protéger le locataire contre un tel risque, qui se manifeste principalement au stade de la fixation du loyer (art. 1, 2 al. 3, 3 al. 1 AMSL; FF 1972 I p. 1218 ss).

LA FIXATION DU LOYER

Le loyer est en principe fixé librement par un accord des parties.

L'abus de la liberté contractuelle n'est pas protégé. Il n'y a pas de contrôle d'office. Il appartient au locataire, qui reste maître de la défense de ses intérêts, de saisir l'autorité s'il s'y croit fondé (art. 1 AMSL, 2 CC; FF 1972 I p. 1222).

Des mesures ont été prévues dans l'espoir d'éviter que le locataire, en raison du déséquilibre des forces, n'ose entreprendre la démarche qui est la condition de l'intervention étatique (nullité lorsque des hausses sont notifiées avec menace de résiliation, sanctions pénales - art. 28 al. 3 et 31 AMSL; SJ 1979, p. 592).

LES VOIES DE DROIT OUVERTES AU PRENEUR

- La contestation du loyer convenu (art. 17 AMSL; SJ 1979, p. 601/2).
- La contestation d'une hausse de loyer (art. 18 AMSL).
La hausse en cours de bail n'est possible que si une clause d'échelonnement ou d'indexation a été convenue (art. 9, 10 et 11 AMSL; SJ 1979, p. 592 ss).
- La diminution du loyer en raison d'une notable modification des bases de calcul (art. 19 AMSL; FF 1976 III 878 ss; SJ 1978, p. 601).

LES REGLES DE FORME

- En faveur du bailleur :
Le preneur doit agir dans un délai de péremption, faute

de quoi le loyer, même abusif, est considéré comme valablement accepté (art. 17, 18, 23 al. 1 AMSL; SJ 1979 p. 608s; ATF 15.11.1977, Vita c/ Guillaume; ACJ 29.5.1978, SI Rhône-Lac c/ Samo-Rhône SA). Après l'échec de la procédure de conciliation, voir art. 28 AMSL.

- En faveur du preneur :

La hausse de loyer, sans menace de résiliation (art. 18 al. 1 et 3 AMSL; SJ 1979 p. 592), doit être notifiée sur une formule officielle correctement remplie (art. 13, 13a OMSL; SJ 1979 p. 588/9; ACJ 22.5.1978, CIA c/ Ruatta), en respectant un délai et un terme (art. 5, 12, 18 AMSL, 267 CO; SJ 1979 p. 589 ss). Le non-respect de ces règles de forme entraîne la nullité de la hausse, en principe constatable en tout temps (art. 18 AMSL; SJ 1979 p. 588 et 609 No 278; ACJ 14.5.1979, Briffod c/ Speziali).

LE LOYER ABUSIF

Les diverses actions ouvertes au preneur ont pour but d'éviter des loyers abusifs.

LE RAPPORT ENTRE LES ARTICLES 14 ET 15 AMSL

L'article 14 AMSL contient le principe général, la définition du loyer abusif. L'article 15 prévoit certains cas dans lesquels le loyer est présumé non abusif. Cette présomption peut être renversée (FF 1972 I 1224; SJ 1979

p. 594/5; ATF 3.5.1977, SI Constellation-Ouest c/ Dubois et Müller; ACJ 14.1.1980, Kittner-Walser c/ Atomar).

LE FARDEAU DE LA PREUVE

En principe, le locataire doit prouver les faits permettant de constater le caractère abusif du loyer (art. 8 CC). En cas de hausse de loyer, la jurisprudence a admis que l'article 28 al. 1 AMSL opérait un renversement du fardeau de la preuve (SJ 1979 p. 611). S'agissant d'une législation protectrice, la doctrine soutient que le juge doit rechercher d'office s'il y a loyer abusif (Müller, p. 173/4). De toute manière, le principe de la bonne foi oblige la partie qui détient une pièce concluante (comptes de l'immeuble) à la produire (notamment : ATF 11.2.1976, SI Cité Radieuse C c/ Danzeisen).

LE RENDEMENT EXCESSIF (ART. 14 AMSL)

Les éléments du calcul

Selon le texte de l'article 14, le rendement en question est exclusivement celui des fonds investis par le bailleur. Il n'est donc pas question de rechercher si le revenu d'autres personnes (gérant d'immeubles, prêteur hypothécaire, marchand de combustible, concierge, etc.) est ou non excessif. La jurisprudence peut parfois faire appel à la notion d'unité économique ou de fraude à la loi (SJ 1979 p. 597/8).

Le rendement qui doit être examiné est celui du logement

du local commercial loué. Il n'est donc pas question de rechercher le rendement de tout un parc immobilier appartenant à la même personne (SJ 1979 p. 595 No 194). Lorsqu'un immeuble a été partiellement transformé (en particulier : surélevé), il faut faire une distinction entre les locaux (SJ 1979 p. 598 No 207). Il semble en revanche inutile de faire de délicates distinctions lorsque l'immeuble forme une entité architecturale homogène (ATF 11.2.1976, SI Cité Radieuse C c/ Danzeisen; ATF 3.11.1976, SI Meyrin-Parc c/ Tonelli; ACJ 11.2.1980, SI Meyrin Panorama c/ Schlitter; contra : ATF 3.5.1977, SI Constellation Ouest c/ Dubois et Müller).

Le cas des inégalités choquantes entre locataires du même immeuble (SJ 1979 p. 597 Nos 205 et 206).

On observera que l'article 14 ne définit pas le loyer abusif en fonction des prestations que reçoit le preneur.

LE CAPITAL INVESTI

Il faut rechercher le rendement du capital investi par le bailleur. La détermination de ce capital peut être difficile.

En principe, il s'agit du prix de revient de l'immeuble pour le bailleur, sauf si ce prix est manifestement exagéré (art. 14 al. 2 AMSL, 7 OMSL).

Lorsque l'investissement est ancien, il faut tenir compte

de la dépréciation de l'argent. La réévaluation peut se faire souvent par indexation, mais cette méthode n'est pas exempte de reproches.

On peut imaginer une détermination directe de la valeur actuelle, en considérant notamment la valeur fiscale, la valeur d'assurance, la valeur vénale ou la valeur au bilan. La Cour de Justice de Genève procède à une capitalisation du revenu net de 1970. Ces méthodes présentent toutes certains inconvénients. Faut-il considérer l'ensemble de ces méthodes comme un faisceau d'indices ? Faut-il choisir une méthode différente suivant que l'on se trouve en présence d'un immeuble ancien ou d'une construction récente ? (art. 15 a, c et d AMSL, 11 OMSL; SJ 1979 p. 595-597; ATF 8.2.1978, Aeschlimann c/ Patria; ACJ 14.1.1980, Kittner-Walser c/ Atomar).

RENDEMENT MAXIMUM ADMISSIBLE

Lorsqu'une hausse n'est que partiellement abusive, le juge doit déterminer précisément le loyer maximum admissible. Connaissant le revenu net du capital investi par le bailleur, il y a lieu de déterminer quel est le taux de rendement admissible (art. 23 al. 2, 14 AMSL).

Il faut en conséquence analyser les particularités de l'investissement immobilier et faire une comparaison avec d'autres formes de placement.

Il faut ensuite fixer la limite à partir de laquelle le rendement est abusif. La jurisprudence semble attacher une valeur de référence au taux pratiqué par les banques cantonales pour les prêts hypothécaires en premier rang (SJ 1979 p. 598 No 208, p. 595 No 192).

LES CHARGES

Le loyer doit assurer la couverture des charges, en sus de la rémunération du capital investi par le bailleur.

La prise en considération des charges peut être délicate lorsqu'il s'agit de frais qui varient considérablement d'une année à l'autre. Il faut également examiner le cas des grands travaux et des prestations supplémentaires du bailleur (art. 15 b AMSL, 10 OMSL; SJ 1979 p. 596 No 198, p. 597 No 204, p. 599-600).

Les parties peuvent convenir de faire un compte distinct de certaines charges, calculées à leur prix de revient pour le bailleur (art. 8 AMSL, 5 a-e OMSL; SJ 1979 p. 602 ss; SJ 1980 p. 2).

LES PRESOMPTIONS DE L'ARTICLE 15, EN PARTICULIER DE L'ARTICLE 15a

Parmi les diverses présomptions de l'article 15, celle prévue par la lettre a ne fait aucune référence à un calcul de rendement. C'est en réalité une autre définition

du loyer abusif, qui se heurte à des objections théoriques et à des difficultés pratiques (FF 1976 III 884; SJ 1979 p. 598; ACJ 15.4.1980, SI Ciel Bleu B c/ Panissod).