

Les Restrictions Apportées A L'Autonomie de la volonte des parties dans le cadre du contrat de bail à loyer selon la loi sur la location des immeubles (Loi no. 6570).

Dr. Halûk BURCUOĞLU

INTRODUCTION

I. La position du problème face à la situation économique et sociale du pays.

La nécessité d'une loi spécifiquement consacrée à la location des immeubles s'était fait sentir depuis plus de trente ans. Le logement se faisait de plus en plus rare entraînant une pénurie pratiquement insurmontable. Et cette pénurie se doublait d'une inflation galopante. Le prix du logement se haussait donc à n'en plus finir pour atteindre des niveaux inabordables.

Le locataire type, presque toujours un salarié, se trouvait dans une impasse découlant de la confrontation entre la nécessité de se loger et son modeste salaire. L'augmentation des salaires restant toujours inférieure à celle du taux d'inflation, cette impasse se renforçait pour passer au stade de l'impossibilité pour le locataire d'exécuter sa prestation qu'est le loyer.

Quant au bailleur, celui-ci est dans le cas normal, propriétaire au moins de deux habitats : le sien et celui dont il est rentier. Cette position déjà forte se solidifiait par le fait de l'inflation : la monnaie se dévalorisant, l'immeuble constituait un investissement parfaitement sûr. Et ceci avait pour corollaire l'augmentation, dépassant le taux de l'inflation, de la valeur de l'immeuble.

Voilà donc, les raisons d'être de la loi no. 6570 sur la location des immeubles dont je donnerai un aperçu général ci-dessous qui sera suivi de l'objet même de mon exposé : restrictions apportées à l'autonomie de la volonté dans le cadre du contrat de bail soumis à ladite loi.

II. Aperçu général.

Le champ d'application de cette loi se limite quant à la chose louée, aux immeubles couverts situés dans les zones dépendantes des municipalités; quant à la nature du contrat, au bail à loyer. Sont donc exclus les contrats de bail sur des parcelles de terrain non construites et les contrats de bail à ferme.

Le législateur a eu en vue une double protection du locataire, partie faible dans le rapport de bail, dans son oeuvre de codification :

a) en faisant obstacle à l'augmentation sans limite du loyer.

b) en offrant la possibilité au locataire de séjourner dans l'habitat une fois trouvée, le plus longtemps possible.

LES RESTRICTIONS APPORTÉES A L'AUTONOMIE DE LA VOLONTÉ PAR LA LOI No. 6570.

Les restrictions à l'autonomie de la volonté s'expliquent par le but visé par le législateur de double protection susmentionnée. Il faut donc les analyser sous deux catégories :

- celles découlant du but de protection quant à l'augmentation du loyer,
- celles apportées en vue de retarder la libération.

I. Restrictions apportées en vue de retarder la libération non-voulue par le locataire, de l'habitat.

1) Liste exhaustive des causes permettant au bailleur de demander la libération de l'habitat.

L'autonomie de la volonté doit avoir pour conséquence la résiliation unilatérale d'un contrat à la fin de la durée pour laquelle il est prévu. C'est ce que dispose d'ailleurs le Code des Obligations pour le contrat de bail (non soumis à la loi no. 6570). Celle-ci offre une telle possibilité au seul locataire dans son art. II. Le bailleur jouit de cette possibilité seulement si l'une des causes exhaustivement citées à l'art. 7 de ladite loi, se réalise. Voici donc ces causes :

a) Promesse faite par le locataire de libérer l'habitat a telle ou telle date.

b) Le besoin du bailleur, de son conjoint ou de ses enfants d'habiter dans la demeure louée.

c) Le besoin du bailleur, de son conjoint ou de ses enfants d'occuper la demeure pour y exercer une profession.

d) Le but de faire reconstruire la demeure louée ou de la restaurer en vue d'une amélioration.

e) Le besoin d'habiter dans la demeure louée ou de l'occuper pour y exercer une profession du nouveau propriétaire, de son conjoint ou de ses enfants.

f) Deux avis relatifs à deux différentes violations par le locataire, de son obligation de payer le loyer conformément au contrat, dans la même année (à compter à partir de la conclusion du contrat de bail).

g) La présence d'un habitat convenable appartenant au locataire ou à son conjoint vivant en ménage commun et situé à l'intérieur de la même zone ou dans la même ville que celui loué.

On voit donc que la réglementation de la loi no. 6570 résumée ci-dessus porte atteinte à l'égalité des parties au détriment du bailleur. Or, c'est un des vœux sacrés du principe de l'autonomie de la volonté que de mettre les parties sur un même pied d'égalité

2) L'invalidité de la promesse de libérer l'habitat lors de la conclusion du contrat, voire même par la suite jusqu'à la prise de possession de l'habitat par le locataire.

Dans le domaine des contrats, vaut le principe "pacta sunt servanda". Les parties donc tenues de respecter leurs promesses et engagements. Ce principe s'insère dans le cadre de l'autonomie de la volonté en ce sens que lorsque les volontés concordent sur des points précis, ceux-ci doivent valoir pour les personnes dont elles émanent. Les parties étant libres de donner au contrat le contenu qu'elles veulent, s'en tiendront à ce contenu.

Or, la Cour de Cassation, malgré le silence de la loi sur ce point, tient pour invalide une promesse de libérer convenue lors de la conclusion du contrat pour la raison que le locataire est obligé d'accepter toutes les conditions imposées par le bailleur, puisqu'il est dans la nécessité de trouver un toit. Sa volonté serait donc, d'après la Cour de Cassation, une volonté soumise (6e Ch. Civ. 17.2.1972 E. 527 K. 654, Celal Erdoğan Tahliye, Kira Tesbiti ve Kira Alacağı Davaları Ankara 1980 p. 482 N. 905; 6e Ch. Civ. 18.2.1972 E. 5337 K. 6489, Erdoğan loc. cit. N. 906).

Pour la Cour de Cassation, à première vue, il ne s'agit en réalité pas d'une restriction à l'autonomie de la volonté, mais plutôt du respect total de celle-ci: la volonté du locataire n'étant pas autonome, aucune conséquence obligeante ne peut lui être liée. Mais, quand on analyse de plus près la position de la Cour, on se rend compte du fait qu'elle ne s'efforce pas à examiner si la volonté du locataire

était ou non vraiment une volonté soumise, donc non autonome. La Cour élève **purement et simplement** au rang d'une fiction ce qui n'est en réalité qu'une probabilité.

Dans les cas où cette volonté est effectivement autonome, la considérer comme non valable, ainsi que le fait la Cour par l'application sans exception de sa fiction, constituera nécessairement une restriction à l'autonomie de la volonté.

La Cour a adopté parfois la même position pour une promesse de libérer faite après la conclusion du contrat mais avant la prise de possession de l'habitat par le locataire (6e Ch. Civ. 27.4.1963 E. 1603 K. 2162 Erdoğan op. cit. p. 476 N. 887; contra 6e Ch. Civ. 22.5.1981 E. 1981/3483 K. 1981/8727, Yargıtay Kararları Dergisi (YKD) 1981 XI p. 1430).

La Cour de Cassation étend sa prise de position aux promesses de libérer répétées pour les prolongations successives du contrat. Comme il a déjà été dit seul le locataire peut mettre fin au contrat unilatéralement au terme de la durée du bail. Ceci a pour corollaire que le contrat est reconduit tacitement en cas de silence de celui-ci. A supposer qu'une telle promesse est répétée à l'occasion d'une ou de plusieurs reconductions du contrat, le bailleur ne pourra pas se prévaloir de la dernière promesse pour obtenir la libération,

Il en va de même pour les promesses de libérer répétées dans plusieurs contrats successifs renouvelés par l'accord des parties (6e Ch. Civ. 18.5.1981 E. 1981/E-1981 3172 K. 1981/3403, YKD 1982 II p. 195/6; Chambres Civiles réunies 8.7.1972 E. 6-623 K. 717, Erdoğan op. cit. p. 473 N. 879).

3) Délai d'un mois courant à partir de l'expiration de la durée du bail pour l'action en libération de l'habitat.

La plupart des causes permettant au bailleur de demander la libération de l'habitat ont effet seulement à l'expiration du bail. Ces causes sont les suivantes :

a) Le besoin du bailleur, de son conjoint ou de ses enfants d'habiter dans la demeure louée.

b) Le besoin du bailleur, de son conjoint ou de ses enfants d'occuper la demeure pour y exercer une profession.

c) Le but de faire reconstruire la demeure ou de la restaurer en vue d'une amélioration.

d) Deux avis relatifs à deux différentes violations par le locataire de son obligation de payer le loyer conformément au contrat, dans la même année (à compter à partir de la conclusion du contrat de bail).

Le bailleur qui se prévaut de l'une de ces causes, doit intenter l'action en libération dans le mois qui suit l'expiration du contrat. Ce délai provient de la disposition de l'art. 272 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, appliquée par analogie pour tous contrats de bail soumis à la loi no. 6570 ou au CO.

Si le bailleur laisse écouler ce délai d'un mois son action en libération sera vouée à l'échec et le contrat reconduit pour une durée d'une année.

Ici, il est question d'une restriction positive de l'autonomie de la volonté qui peut s'expliquer comme suit : si le bailleur manifeste sa volonté de ne plus reconduire le contrat après l'écoulement du délai d'un mois, cette volonté ne saura empêcher les parties d'être liées pour une nouvelle année par le contrat de bail.

La même restriction positive intervient dans le cas d'une promesse de libérer, si le bailleur n'intente pas l'action en libération dans le mois qui suit le jour pour lequel la libération est promise.

4) L'interdiction pour une durée déterminée de relouer imposée au bailleur.

Lorsque la libération est réalisée pour le besoin du bailleur ou du nouveau propriétaire, de leur conjoint ou de leurs enfants d'habiter la demeure ou de l'occuper pour y exercer une profession, ou pour le but de faire reconstruire la demeure ou de la restaurer en vue d'une amélioration, la loi no. 6570 prévoit une interdiction de relouer à autrui, d'une durée de trois ans, La loi sanctionne la violation de cette interdiction par une peine d'emprisonnement de 6 à 12 mois, doublée d'une peine pécuniaire équivalant à la somme des loyers pour trois ans.

L'autonomie de la volonté autorise une personne qui s'est déliée de son engagement, de se réengager sans aucune restriction. La loi no. 6570 la restreint donc par l'interdiction qu'elle institue.

II. Restrictions découlant du but de protection quant à l'augmentation du loyer.

1) La délimitation de l'augmentation du loyer par un certain pourcentage de l'index de la hausse des prix de gros des marchandises.

Normalement, les Parties qui n'arrivent pas à s'entendre sur un des points essentiels d'un contrat dont le renouvellement est en question, ne le reconduiront pas. Ceci est un des corollaires du principe de l'autonomie de la volonté. Or, dans le contrat de bail soumis à la loi no. 6570, si le locataire n'use pas de son droit de résilier unilatéralement, et si le bailleur ne peut pas se prévaloir de l'une des causes prévues à l'art. 7 pour obtenir la libération, l'absence d'entente sur le montant du loyer ne permet pas aux parties de se départir du contrat.

A la demande du bailleur, c'est au juge qu'il incombe de fixer le loyer pour le contrat reconduit de par la loi.

Donc, on est de nouveau en présence d'une restriction positive de l'autonomie de la volonté en ce sens que les parties seront liées par un contrat de bail dans laquelle le loyer est fixé sans leur coopération.

Comment le juge doit-il fixer ce nouveau loyer? La loi ne prévoit plus de disposition à ce sujet depuis que la Cour Constitutionnelle a annulé les deux articles (art. 2 et 3) relatifs à la fixation du loyer, pour la raison qu'ils portaient atteinte à l'essence même du droit de propriété. La 3e Chambre Civile a fondé un mode de calculer le nouveau loyer par plusieurs arrêts depuis début 1979. Le point de départ de ce mode est l'index de la hausse des prix de gros des marchandises établi mensuellement par le Ministère de Commerce.

La 3e Chambre Civile pour des raisons économiques et sociales, a jugé équitable, suivant la conjoncture, de ne pas prendre tel quel cet index, mais de ne le refléter que dans un certain pourcentage sur le loyer de la période précédente pour déterminer le nouveau loyer. Si cet index se situe entre :

- 0 à 20 %, il sera reflété tel quel;

- 20 à 40 %, le loyer de la période précédente sera augmenté de 20 %;

- 40 à 60 %, le loyer de la période précédente sera augmenté de la moitié de ce pourcentage;

- 60 et plus %, le loyer de la période précédente sera augmenté de 30 %, les 30 % constituant le plafond de l'augmentation (3e Ch. Civ. 1.2.1979 E. 1979/399 K. 1979/703, Yasa Hukuk Dergisi 1979 II p. 221; 3e Ch. Civ. 2.2.1981 E. 1981/500 K. 1981/557, YKD 1981 III p. 288; 3e Ch. Civ. 22.6.1981 E. 1981/3143 K. 1981/3188, YKD 1981 XI p. 1407; 3e Ch. Civ. 22.6.1981 E. 1981/3214 K. 1981/3168, YKD 1981 X p. 1257).

2) La jurisprudence relative à l'augmentation du loyer dans le courant du contrat.

La 3e Chambre Civile ne prend pas en considération l'augmentation par le locataire du loyer dans le courant du contrat pour fixer le loyer du contrat reconduit pour une nouvelle année. Elle applique les pourcentages qu'elle a établis au loyer déterminé par les parties au début de la période précédente.

Les raisons d'une telle pratique sont les suivantes : l'augmentation du loyer est faite unilatéralement par le locataire, le bailleur ne peut pas avoir une influence quelconque sur le loyer dans le courant d'une période de bail, il a son mot à dire

uniquement au début d'une nouvelle période. Et en voici les conséquences : le locataire n'est pas tenu de respecter ce loyer augmenté unilatéralement par lui pour la nouvelle période; le bailleur qui intente une action en fixation du nouveau loyer exprime par là son désaccord pour celui augmenté auparavant par son cocontractant. Il ne pouvait intervenir que pour la nouvelle période et son intervention par l'action en fixation est conçue par la 3e Chambre Civile comme l'expression de son désaccord pour ce loyer augmenté, pour la nouvelle période.

Ladite Chambre se voit alors dans l'obligation de déterminer le nouveau loyer sur la base de celui fixé par les parties au début de la période précédente et l'augmente du fameux pourcentage (3e Ch. Civ. 16.9.1980 E. 1980/4144 K. 1980/4514, YKD 1981 I p. 22; 3e Ch. Civ. 12.2.1980 E. 1980/886 K. K. 1980/893 YKD 1980 IX p. 1212).

Si on se rallie à cette opinion outre la restriction positive de l'autonomie de la volonté découlant du fait que les parties seront liées par un loyer fixé sans leur coopération, apparaît une restriction négative qui se traduit par la non prise en considération de la modification apportée d'un commun accord des parties quoi qu'en dise la 3e Chambre Civile. En effet, même si le locataire ne peut être obligé d'augmenter le loyer durant la période de bail, le bailleur pour sa part, ne peut être tenu d'accepter contrairement à ce que pense ladite Chambre, le loyer augmenté par son locataire. Son acceptation constitue donc une manifestation de volonté concordant à celle du locataire dans le sens d'une modification du loyer.

La prise de position de la 3e Chambre Civile appelle plusieurs critiques. Tout d'abord le locataire n'étant pas lié pour la nouvelle période par le loyer qu'il a lui-même augmenté, rien ne l'empêche de revenir sur ses pas pour se mettre à payer à nouveau le loyer tel qu'il est fixé au début de la période précédente.

D'autre part, s'il intente une action en fixation du loyer pour la nouvelle période, le bailleur ne bénéficiera absolument pas de l'augmentation du loyer qui s'est déjà produite, puisqu'il sera considéré comme n'ayant pas accepté pour la nouvelle période, ce loyer augmenté.

Et si maintenant le locataire revient sur ses pas et paie le loyer en cours avant l'augmentation dès le début de la nouvelle période, le bailleur n'aura plus la possibilité de le faire augmenter étant donné que le délai auquel est soumise l'action en fixation sera écoulé.

Le bailleur est donc dans une impasse et à la merci de son cocontractant: s'il intente l'action, le loyer augmenté n'entrera plus en ligne de compte s'il ne l'intente pas, le locataire se détractant, il se contentera pour une année encore du loyer fixé au début de la précédente période.

Je propose comme solution ce qui suit :

La base pour la fixation du loyer de la nouvelle période doit être la moyenne obtenue en divisant par 12 la somme de tous les loyers versés au bailleur. Il faudra par la suite augmenter cette moyenne du pourcentage établi par la jurisprudence.

Dans le cas où le montant trouvé serait inférieur au loyer augmenté par le locataire, ce loyer augmenté vaudrait comme loyer pour la nouvelle période.

Cette solution offre l'avantage de rester fidèle au système consacré par la loi no. 6570 et la jurisprudence qui prennent l'année de bail comme point de départ. Par ex. le contrat de bail est reconduit tacitement pour une année, l'index de la hausse des prix de gros des marchandises est calculé en partant de la moyenne obtenue par la division par 12 de la somme des hausses de douze mois consécutifs.

D'autre part (on évitera ainsi l'abandon du bailleur à la merci du locataire qui de son côté ne sera pas trop désavantagé parce que ce n'est pas seulement le loyer augmenté qui va déterminer le nouveau loyer, mais la moyenne obtenue par la division par 12 de tout ce qu'il a payé pendant l'année du bail.

Si le bailleur n'intente pas d'action en fixation, le loyer augmenté doit valoir tel quel pour la nouvelle période parce que les parties ayant modifié le contrat quant au loyer, ce qu'autorise par ailleurs l'art. 9 de la loi no. 6570, il est logique qu'elles soient liées par cette modification.

3) Le rôle de la théorie de l'imprévision en cas de la hausse excessive des frais généraux incombant au bailleur, spécialement les frais de chauffage.

La jurisprudence admet une réorganisation du contrat de bail lorsque les frais généraux incombant au bailleur, spécialement les frais de chauffage, augmentent d'une façon imprévisible et excessive. La 3^e Chambre civile applique la théorie de l'imprévision dite aussi "clausula rebus sic stantibus".

En effet, dans notre pays, les frais de chauffage surtout subissent très souvent des hausses brusques. Malgré le texte de l'art. 9 de la loi no. 6570 qui interdit toute modification des clauses au détriment du locataires dans le courant du contrat, la prise de position de la jurisprudence (3^e Ch. Civ. 12.2.1981, E, 1981/147, K. 1981/932, YKD 1982 XI p. 1961 et ss.; 3^e Ch. Civ. 1.7.1982 E. 1982/2215, K. 1982/3035, YKD 1982 IX p. 1250) et digne d'éloge.

L'autonomie de la volonté qui, comme on l'a dit à plusieurs reprises, veut que les parties restent liées par les stipulations du contrat, subit par cette jurisprudence une nouvelle atteinte.

Lorsque les frais généraux sont à la charge du bailleur le loyer fixé par les parties est considéré les comprendre. Le bailleur qui se prévaut d'une hausse inattendue et excessive de ses frais, demandera au juge que cette hausse soit reportée sur le loyer.