

PAPER DETAILS

TITLE: -

AUTHORS: Halûk TANDOĞAN

PAGES: 0-0

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/638009>

LA JURISPRUDENCE TURQUE CONCERNANT LA REVISION DES LOYERS

Halûk TANDOĞAN

Professeur de droit civil
à la Faculté de droit d'Ankara

1. Développement de la législation turque relative à la limitation des loyers et du droit de résiliation.

En Turquie, depuis l'entrée en vigueur du CO en 1926 jusqu'aux débuts de la seconde guerre mondiale, les parties dans un contrat de bail pouvaient déterminer librement le montant des loyers, sous réserve des dispositions légales concernant la lésion et les vices de la volonté. Bien que la Turquie n'ait pas participé à la guerre, les effets de celle-ci se firent sentir immédiatement sur son économie. C'est pourquoi on adopta, en 1940, la Loi de «protection nationale» qui accordait de larges pouvoirs au Gouvernement pour réglementer la vie économique du pays par des décrets. Parmi les mesures prévues par cette loi se trouvaient également le blocage des loyers aux cours de 1939 (art. 30) et la limitation du droit de résiliation.

Dans les années suivantes, quatre lois successives ont apporté certaines majorations aux loyers bloqués et ont reconnu un droit de reprise aux bailleurs dans certains cas limités. La dernière de ces lois, édictée en 1947, a même admis la liberté de détermination des loyers des immeubles construits ou essentiellement modifiés après la date précitée. En faisant ce premier pas vers la liberté contractuelle, on pensait que les effets de la guerre disparaîtraient peu à peu et que la possibilité de fixer librement les loyers encouragerait la construction d'immeubles neufs. Par la suite, la Loi no. 6084, entrée en vigueur en 1953, envisageait une majoration de 100 % pour les loyers relatifs aux locaux d'habitation et de 200 % pour ceux à l'usage professionnel, par rapport aux loyers de 1939; d'autre part, elle prévoyait une liberté complète dans la fixation des loyers à partir de 1955. Toutefois, une telle liberté a été consi-

* Rapport présenté à la quatrième Semaine Juridique Turco-Suisse.

dérée inopportune pour divers motifs. En effet, devant l'accroissement rapide de la population, l'immigration continue vers les grandes villes, la division des familles en plus petites unités, les changements des conceptions sociales nécessitant l'amélioration de l'habitat, malgré la politique d'encouragement du Gouvernement, la construction de bâtiments neufs n'atteignait pas un nombre suffisant pour répondre aux besoins. En outre, on craignait que l'augmentation des loyers laissés libres, n'entraîne une hausse des prix dans d'autres secteurs de l'économie. Enfin, il fallait supprimer l'inégalité existant entre les propriétaires des immeubles construits avant et après 1947, les derniers n'étant soumis à aucune restriction dans la détermination des loyers. Ainsi, la Loi sur les baux immobiliers, édictée en 1955, a de nouveau bloqué les loyers, en principe, aux cours de 1953 et continué de limiter le droit de résiliation du bailleur.

2. Domaine d'application de la Loi sur les baux immobiliers (LBI) et ses dispositions concernant la limitation des loyers.

La LBI ne s'applique qu'aux immeubles locatifs couverts, se trouvant à l'intérieur des limites d'une commune ou dans un port ou dans un endroit possédant une station de chemin de fer (art. 1). Par conséquent, le bail des terrains, champs et jardins sur lesquels il n'existe aucun bâtiment ainsi que le bail des bâtiments situés dans les villages ne dépendant pas d'une municipalité, sont soumis aux dispositions du CC. D'après la Cour de Cassation¹, la location des constructions mobilières au sens de l'art. 654 du CC turc (art. 677 du CC suisse), entre dans le domaine d'application de la LBI. Par contre, les logements officiels destinés par l'Etat aux fonctionnaires ne tombent pas sous le coup de cette loi².

Les articles 2 et 3 de la LBI contenaient des restrictions relatives à la détermination des loyers des immeubles soumis à cette loi. D'après ces restrictions, on pouvait distinguer quatre catégories des loyers :

a) Loyers déterminés avec une majoration apportée aux loyers courants de 1939.

Les loyers des immeubles construits et donnés en location avant 1939, étaient déterminés en apportant aux loyers effectifs de

¹ Chambres civiles réunies, 16.10.1968, E. 968-4207/K. 693, RKD (Recueil officiel des arrêts), 1969, no. 3, pp. 67-70.

² Chambres civiles réunies, 5.6.1963, E. 6-80/K. 39; 11.3.1964, E. 806-D. 6/K. 202, S. Olgaç, Kira parasını tesbit ve tahliye davaları, İstanbul 1968, II, nos. 13.

1939 une majoration de 200 % pour les locaux d'habitation et de 400 % pour les locaux à usage professionnel. Si les immeubles construits avant 1939 avaient été loués après cette date, les commissions municipales déterminaient ce qu'aurait été leur loyer de 1939 par voie d'analogie avec les immeubles similaires; ensuite, on appliquait la majoration de 200 ou 400 % selon la nature de l'immeuble en question.

b) Loyers déterminés d'après les dispositions de la Loi relative à l'impôt sur les bâtiments.

C'étaient les loyers des immeubles construits entre 1940 et 1947. Pour déterminer le montant de ces loyers, on calculait d'abord le revenu brut des immeubles en question, conformément aux dispositions de la Loi relative à l'impôt sur les bâtiments; ensuite, on y apportait une majoration de 100 % pour les locaux d'habitation et de 200 % pour les locaux à usage professionnel.

c) Loyers déterminés d'après les loyers courants au 12 mai 1953.

Les loyers des immeubles construits après 1947 étaient bloqués aux montants prévus dans les contrats de bail à la date du 12 mai 1953. Dans les cas où l'on ne pouvait pas établir le chiffre des loyers du 12 mai 1953 ou lorsqu'il s'agissait d'immeubles donnés en location pour la première fois après la date en question, des commissions municipales appréciaient le montant du loyer du 12 mai 1953 par analogie avec les immeubles similaires qui se trouvaient dans le même endroit ou quartier.

Les loyers déterminés d'après les modes de calcul exposés ci-dessus sous les lettres (a) et (b) ne devaient en aucun cas dépasser les loyers courants des immeubles similaires au 12 mai 1953.

d) Loyers des immeubles qui n'ont pas de similaires.

Ces loyers étaient déterminés par les commissions municipales d'après l'état actuel de l'immeuble en question et l'endroit où celui-ci est situé.

Ce système assez compliqué provenait de la nécessité de combiner diverses dispositions prévues par des lois successives.

La Cour de Cassation³ considérait les restrictions apportées aux loyers comme relevant de l'ordre public et admettait une nul-

³ 4ème Ch. civ. 31.1.1958, E. 8044/K. 579, İct. Kıl. (Recueil de jurisprudence turque), 1958, no. 356, p. 234.

lité partielle obligatoire pour la partie excessive des loyers dépassant les limites prévues par la loi. Cette jurisprudence a été confirmée par l'art. 1466 du Code de Commerce de 1957 qui exclut en outre l'application de l'art. 65 du CO turc (art. 66 du CO suisse) empêchant la restitution du loyer payé en contravention aux restrictions légales.

3. Dispositions de la LBI relatives à la limitation du droit de résiliation du bailleur.

La LBI, afin de rendre efficace les restrictions qu'elle avait apportées aux loyers a, en outre, limité le droit de résiliation du bailleur dans les contrats de bail à durée indéterminée; de plus elle a ordonné une prorogation annuelle des contrats de bail à durée déterminée tant que le locataire n'avertissait pas le bailleur par écrit au moins quinze jours avant l'expiration de cette durée de son intention de mettre fin au contrat. Ainsi, le bailleur, qui désire relouer son immeuble à un prix supérieur, ne peut expulser son locataire à la fin de la durée du bail, lorsque celle-ci est déterminée ou en recourant à son droit de résiliation si la durée n'est pas déterminée. Ont un droit de maintien dans les lieux, tant qu'ils ne contreviennent pas aux obligations qui leur sont imposées par le contrat ou par la loi, d'une part, le locataire et ceux qui font ménage commun avec lui dans les locaux d'habitation, et d'autre part, le locataire et ses héritiers qui continueront à exercer le même métier ou profession, ainsi que ses associés, dans les locaux à usage professionnel.

Un droit de reprise ou de résiliation n'est reconnu au bailleur ou au nouvel acquéreur de l'immeuble que si lui-même, son épouse (époux) ou ses enfants ont besoin de l'occuper, ou dans le cas d'une reconstruction ou rénovation importante. En outre, le bailleur peut intenter une action en expulsion contre le locataire qui a été sommé par écrit deux fois dans une année d'une manière justifiée pour non-paiement du loyer, même s'il avait payé sa dette dans le délai prévu par la sommation. D'autre part, si le locataire s'est engagé par écrit après la conclusion ou la prorogation du contrat de bail à quitter les locaux loués pour une date déterminée et s'il ne tient pas son engagement, le bailleur peut le faire expulser en recourant à l'Office des poursuites. Une renonciation faite par le locataire à son droit de maintien dans les lieux avant ou au moment de la con-

clusion du contrat de bail n'est pas valable⁴. Le droit de reprise est également accordé au bailleur, lorsque le locataire ou son épouse possède, dans les limites de la même commune, un immeuble où il peut se loger convenablement.

Enfin, le bailleur peut invoquer les causes d'extinction du bail prévues par le CO dans la mesure où elles sont conciliables avec les buts de la LBI. On admet ainsi le droit de résiliation du bailleur aux cas où le locataire est en demeure de payer le loyer (art. 260 du CO turc; art. 265 du CO suisse) ou est en faillite (art. 261 du CO turc; art. 266 du CO suisse) et en d'autres cas où le locataire n'observe pas certaines de ses obligations contractuelles ou légales (art. 256 al. II du CO turc; art. 261 al. II du CO suisse)⁵. La question de savoir si le bailleur peut résilier le contrat pour des justes motifs est controversée dans la doctrine⁶; mais la Cour de Cassation a répondu d'une façon affirmative à cette question⁷.

4. Annulation des articles 2 et 3 de la LBI relatives aux restrictions des loyers par la Cour Constitutionnelle.

La Cour Constitutionnelle, par son arrêt du 26 mars 1963⁸, a abrogé les articles 2 et 3 de la LBI, en considérant que les restrictions qu'ils contenaient, portaient atteinte à la substance du droit de propriété. Or, l'art. 36 de la Constitution turque admet la limitation du droit de propriété dans l'intérêt public par voie législative. Toutefois, le droit de propriété étant un droit fondamental, en vertu de l'art. 11 de la Constitution, même une limitation légale édictée dans l'intérêt public ne doit pas porter atteinte à la substance de ce droit. Selon la Cour Constitutionnelle, «tant que dans notre pays la pénurie d'immeubles locatifs continue, le législateur est autorisé à réglementer les loyers et à poser des restrictions dans ce domaine à condition de ne pas porter atteinte à la substance du droit de propriété et cette intervention légale peut être considérée comme d'intérêt public».

⁴ Pour la jurisprudence de la Cour de Cassation cf. notre *Traité sur les rapports d'obligations particuliers* (la partie spéciale du droit des obligations) (Borçlar Hukuku, Özel Borç münasebetleri), Ankara 1969, t. Ier, pp. 390-391.

⁵ Cf. notre *Traité sur la partie spéciale du droit des obligations*, pp. 403-408, 413-414, 356, 402-403.

⁶ Cf. notre *Traité sur la partie spéciale des obligations*, pp. 419-420.

⁷ Chambres civiles réunies, 11.12.1968, E. 968-6-593/K. 826, Ank. Baro Der. (Revue du Barreau d'Ankara) 1969, pp. 93-94.

⁸ E. 3/K. 67, RG. (Journal officiel) 31.5.1963, no. 11416.

La Haute Cour a jugé ensuite, par les motifs suivants, que le blocage des loyers aux cours de 1953 n'était plus conforme à l'intérêt public et portait atteinte à la substance du droit de propriété :

a) Depuis 1953, les conditions économiques se sont considérablement transformées. Le coût de revient des constructions, les frais d'entretien et d'administration ont augmenté d'une façon sensible; la valeur d'achat de la monnaie turque a diminué en raison de la dévaluation; les impôts sur les bâtiments ont subi des majorations. Bien que les mesures de restriction prises par le Gouvernement dans les autres secteurs aient été supprimées, le blocage des loyers continue à être maintenu. Les propriétaires des immeubles, malgré la hausse de la valeur de ceux-ci, ne peuvent en tirer un revenu normal. « Cette situation a engendré dans la répartition des revenus un changement qui est à l'avantage des locataires et au détriment des propriétaires. Ce résultat est contraire au principe de l'égalité des citoyens dans leurs droits et leurs obligations. Si la loi permettait un ajustement des loyers en tenant compte de la hausse des prix d'une manière conforme à la justice et aux exigences économiques, un tel résultat pourrait être évité ».

b) D'autre part, les commissions municipales n'ont pas toujours fait un bon usage du pouvoir d'appréciation qui leur est reconnu dans la détermination des loyers; car, il n'existait pas de critères précis sur lesquels cette appréciation pouvait être fondée. D'ailleurs, il n'était pas toujours possible de trouver des immeubles similaires à ceux dont le loyer était à déterminer. Parfois, le loyer d'un immeuble similaire, fixé exceptionnellement à un prix très bas ou très haut, conduisait à des analogies erronées. Ces résultats, contraires à la justice et à l'égalité, causait un profond malaise parmi les propriétaires d'immeubles, ce qui affectait aussi les autres citoyens. C'est pourquoi on ne pouvait plus admettre que les restrictions prévues par les articles 2 et 3 de la LBI étaient d'intérêt public.

5. Arrêt d'unification de jurisprudence qui permet aux tribunaux de déterminer les loyers en se fondant sur l'art. 1 du CC.

a) Problème qui a donné lieu à un arrêt d'unification de jurisprudence.

Une fois les articles 2 et 3 de la LBI abrogés par la Cour Constitutionnelle, il était tout naturel que les parties puissent déter-

miner librement la montant du loyer dans les contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur de l'arrêt d'annulation. D'autre part, il était hors de doute que les loyers, prévus dans les contrats conclus avant l'entrée en vigueur de l'arrêt en question, seraient maintenus jusqu'à l'expiration de la durée de ces contrats. Mais la question se posait de savoir, si le bailleur pouvait demander la révision du loyer, dans les contrats à durée déterminée qui, malgré l'expiration de cette durée sont prorogés en vertu de l'art. 11 de la LBI; or, selon cet article qui n'a pas été annulé par la Cour Constitutionnelle, «le contrat de bail est réputé prorogé d'une année sous les mêmes conditions, lorsque le locataire ne signifie pas par écrit son intention de le résilier au moins quinze jours avant l'expiration de sa durée». D'autre part, l'art. 9 de la LBI qui n'est pas annulé non plus, prescrit qu'«on ne peut modifier les contrats de bail au détriment du locataire, *étant réservées les dispositions de cette loi relatives à la détermination des loyers*». En partant de ces deux dispositions, différentes Chambres de la Cour de Cassation ont rendu des arrêts contradictoires sur la question d'augmentation des loyers pour les nouvelles périodes de prorogation des contrats de bail. Il fallait alors qu'un arrêt d'unification de jurisprudence soit rendu par la réunion de toutes les Chambres civiles auxquelles se joignent la Chambre commerciale ainsi que la Chambre de poursuites pour dettes et faillite.

b) Arrêt d'unification de jurisprudence admettant une lacune dans la loi en ce qui concerne la détermination des loyers.

L'arrêt d'unification de jurisprudence du 18 novembre 1964⁹, rendu pour résoudre le problème exposé ci-dessus, considère que les articles 9 et 11 de la LBI qui ne se trouvent pas annulés, sont des dispositions edictées en tenant compte du fait qu'il existe une limitation pour les loyers. Or, cette limitation étant déterminée par les articles 2 et 3 de la LBI, après l'abrogation de ces dispositions une lacune s'est produite sur la manière de savoir comment cette limitation sera effectuée. La Cour Constitutionnelle a considéré que cette lacune était de nature à menacer l'ordre public. C'est pourquoi elle a décidé que son arrêt d'annulation n'entrerait en vigueur que six mois après et elle a averti, conformément à l'art. 50 al. III de la Constitution, les présidents des assemblées législatives, ainsi que le Gouvernement de la gravité de la situation pour qu'ils prennent entretemps les mesures nécessaires.

⁹ E. 2/K. 4, RG. 27.11.1964, no. 11867.

Toutefois, les assemblées législatives n'ayant pas comblé encore la lacune qui s'est présentée, d'après la Cour de Cassation, ce sont les tribunaux qui doivent le faire en se fondant sur l'art. 1 du CC et en jugeant selon les règles qu'ils établiraient s'ils avaient à faire acte de législateur. La haute Cour estime qu'on ne saurait poser ici une règle en vertu de laquelle le bailleur pourrait fixer librement le montant du loyer qu'il demande. Si l'on accordait un tel pouvoir au bailleur, celui-ci, lorsqu'il veut obliger son locataire à vider les lieux, lui demanderait un loyer excessif; ainsi, l'application des dispositions de la LBI restreignant le droit de résiliation serait rendue illusoire, tandis que ces dispositions ne sont pas touchées par l'arrêt d'annulation.

On ne peut admettre non plus que les loyers anciens soient maintenus, même pour les nouvelles périodes de prorogation commencées après l'entrée en vigueur de l'arrêt d'annulation. L'art. 9 de la LBI qui interdit toute modification des conditions de bail contre les intérêts du locataire, reconnaît toutefois une exception pour les dispositions légales concernant la détermination du loyer. Du reste, le maintien des anciens loyers aurait conduit à préserver une situation qui avait été qualifiée d'anticonstitutionnelle.

Il n'est pas question non plus de reconnaître un effet rétroactif à l'arrêt d'annulation; car, il s'agit de déterminer le montant des loyers relatifs aux nouvelles périodes de prorogation qui commencent après l'entrée en vigueur de cet arrêt. La prorogation du contrat de bail n'empêche pas l'application de l'art. 9 de la LBI qui réserve la possibilité de reviser le loyer; or, puisqu'il ne reste plus dans la loi des dispositions concernant la limitation du loyer, le contrat prorogé serait renouvelé avec la limitation que le juge effectuera, à la suite d'une action en constatation ou en paiement du loyer, intentée par le bailleur.

Au sujet de la nature de l'action en détermination du loyer, la Cour de Cassation s'exprime de la manière suivante¹⁰: «L'action en constatation de droit est l'avant-coureur de l'action en paiement. Si une action en paiement ne peut être intentée, parce que les conditions qu'elle implique ne sont pas encore réalisées, on peut en lieu et place de cette action intenter une action en constatation de droit, ayant l'autorité de la chose jugée quant au rapport juridique

¹⁰ Cf. İhan E. Postacıoğlu, L'évolution de la jurisprudence turque en matière d'actions en constatation de droit, *Annales de la Faculté de droit d'Istanbul*, t. XVII, nos. 26-28 (1967), pp. 521 et sv., en particulier p. 524.

qui va être invoqué dans l'action en paiement qui sera intentée à l'avenir. Cette action en constatation aura alors pour but de préparer l'action en paiement du loyer qui sera ultérieurement intentée et dont les conditions ne sont pas actuellement réalisées». Lorsque le bailleur a choisi la voie d'action en constatation et qu'il a obtenu gain de cause, il peut ensuite mettre en demeure le locataire qui ne veut pas payer le loyer déterminé par le juge et résilier le contrat conformément à l'art. 260 du CO (art. 265 du CO suisse). Mais s'il n'entend pas résilier le contrat, le bailleur n'est pas obligé de procéder préalablement par l'action déclaratoire; il peut actionner le locataire en paiement du loyer qui sera fixé au cours de la même action.

6. Modes de déterminer des loyers par les tribunaux.

a) Principe du loyer courant.

D'après l'arrêt d'unification du 18 novembre 1964, «le juge qui procède à la limitation du loyer conformément à l'art. 1 du CC, tiendra compte du loyer courant de l'immeuble en question, évalué par les experts. En vertu d'une règle générale du droit des obligations, lorsque dans les contrats synallagmatiques, l'étendue de l'une des obligations réciproques des parties n'est pas déterminée par celles-ci, cette étendue sera fixée par le tribunal sur la base du prix courant. Notamment si le prix dans un contrat de vente, le loyer dans un contrat de bail, le salaire dans un contrat de travail ne sont pas fixés, ils seront déterminés par le juge d'après le prix, le loyer ou le salaire courants. La jurisprudence constante de la Cour de Cassation est orientée dans cette voie». L'arrêt d'unification essaie ainsi d'éviter une éventuelle objection consistant à dire que les essentialia d'un contrat ne peuvent pas être complétés par le juge. Il ajoute encore que «le contrat dont la clause concernant le loyer est révisée par le juge, est un contrat renouvelé par la prorogation sous les conditions prévues aux articles 9 et 11 de la LBI et que l'existence juridique de ce contrat n'est plus discutable».

L'arrêt d'unification pose les principes suivants en ce qui concerne la détermination du loyer courant : «Le loyer courant est une contreprestation prévue dans les contrats conclus sous les circonstances normales; c'est pourquoi le loyer convenu dans les contrats passés sous les circonstances extraordinaires ou particulières ne peut pas constituer une base pour fixer le loyer courant. Les contrats renfermant un loyer qui dépasse le revenu normal que le capi-

tal immobilier doit apporter selon les règles de l'économie, doivent être considérées comme des contrats conclus sous des conditions particulières. Ainsi les contrats signés par des personnes qui sont prêtes à tout sacrifice afin d'habiter un certain lieu ou d'y ouvrir un commerce, ne peuvent pas servir de base de comparaison pour la limitation du loyer».

La troisième Chambre civile de la Cour de Cassation¹¹ a apporté encore certaines précisions à la notion de loyer courant. Selon la jurisprudence de cette Chambre, «le cours ordinaire des loyers est le cours atteint par les loyers convenus dans les contrats de bail qui sont conclus d'une façon régulière et durable dans un milieu déterminé. Par conséquent, il n'est question d'un cours ordinaire que s'il s'agit des loyers établis depuis une certaine durée et admis généralement par les bailleurs et locataires... Les loyers consentis librement dans le même bâtiment pour les chambres ou appartements similaires après l'abrogation des restrictions des articles 2 et 3 de la LBI, ne peuvent pas toujours être pris en considération comme l'expression du loyer courant; car des facteurs comme la solvabilité du locataire ou les relations d'amitié qui le lient au bailleur, peuvent influencer sur le montant du loyer. D'autre part, les loyers des années précédentes ne constituent pas toujours une base suffisante pour fixer les loyers actuels; car entretemps des changements peuvent intervenir dans les charges fiscales imposées aux bailleurs ou dans la valeur d'achat de la monnaie, ou dans les conditions économiques et sociales de l'endroit où l'immeuble est situé. En outre, les frais de construction des nouveaux bâtiments, la nouveauté de ceux-ci, les facilités assurées par les installations modernes dont ils sont munis (telles que ascenseur, chauffage central, climatisation) jouent un rôle sur le montant du loyer. Par conséquent, les loyers payés par les locataires des anciens bâtiments ne fournissent pas un critère définitif pour les loyers des bâtiments neufs; toutefois, ils peuvent donner aux experts une idée du niveau auquel les loyers se sont établis dans la région en question». Le juge détermine d'office l'époque dont le loyer courant sera pris en considération¹².

Il n'est pas permis de considérer comme une base de comparaison les montants des loyers fixés par les commissions municipa-

¹¹ 14.11.1967, E. 5359/K. 5740; E. 5357/K. 5738; 23.11.1967, E. 7298/K. 6008; E. 7294/K. 6006, Olgaç, I, p. 81 note 22, pp. 93-95.

¹² Cass. Chambres civiles réunies, 25.1.1969, E. 68-3-811/K. 72, Ank. Baro Der. 1969, p. 330.

les avant l'annulation des articles 2 et 3 de la LBI; car la Cour Constitutionnelle a justement abrogé les dispositions en question, considérant que les cours sur lesquels ces loyers étaient fondés, n'étaient plus conformes à la justice et à l'égalité¹³.

Les loyers obtenus aux enchères publiques de location, peuvent être pris en considération comme l'expression du loyer courant à moins qu'il ne s'agisse d'enchères frauduleuses ou que l'adjudicataire n'ait surenchéri à cause d'un besoin indispensable¹⁴.

Il n'est pas nécessaire de chercher des immeubles tout à fait similaires à l'immeuble qui fait l'objet de l'action en constatation, ou situés exactement au même endroit que celui-ci, pour déterminer le loyer courant; il suffit de trouver des immeubles que présentent plus ou moins une ressemblance avec l'immeuble en question et de faire les comparaisons nécessaires entre leurs qualités respectives¹⁵.

Le juge doit recourir à un expert pour déterminer le loyer courant¹⁶. «L'expert tiendra compte de la situation des locaux loués de l'importance économique, commerciale et industrielle de l'endroit où ils se trouvent et du fait qu'il sont situés dans un quartier résidentiel... Les dimensions des locaux loués, la manière dont ils sont divisés, leurs dépendances et toutes leurs qualités qui influencent le loyer doivent être indiqués dans le rapport d'expertise auquel doit être ajouté, si possible, un simple croquis. En examinant tous ces facteurs, le loyer courant de la période pour laquelle on est autorisé à faire une constatation, doit être évalué»¹⁷.

b) Détermination des loyers lorsqu'en vue de fixer le loyer courant on ne trouve pas des immeubles similaires donnés en location.

Toujours selon l'arrêt d'unification de jurisprudence du 18 novembre 1964, «le loyer sera évalué par un expert conformément aux règles de l'économie et à l'équité, si l'on ne peut trouver des

¹³ Cf. Olgaç, I, p. 82-83.

¹⁴ Cass. 3ème Ch. civ. 29.6.1967, E. 4666/K. 3809, Olgaç, II, no. 16; Chambres civiles réunies, 28.9.1968, E. 966-3-1637/K. 646, Ank. Baro Der. 1969, p. 70.

¹⁵ Cass. Chambres civiles réunies, 27.4.1968, E. 1967-4-287/K. 289, RKD, 1968, pp. 177-180.

¹⁶ Cass. 3ème Ch. civ. 3.4.1967, E. 2134/K. 1642, Olgaç, II, no. 10; Chambres civiles réunies, 28.9.1968, E. 1966-3-1637/K. 646, Ank. Baro Der. 1969, pp. 70-71.

¹⁷ Cass. 4ème Ch. civ. 14.4.1966, E. 8439/K. 4490, Ank. Baro Der. 1968, p. 908.

contrats de bail relatifs aux immeubles similaires, qui serviront de base pour établir le loyer courant».

La jurisprudence constante de la troisième Chambre civile de la Cour de Cassation¹⁸ démontre la voie suivante aux experts qui fixeront le loyer d'un immeuble conformément aux règles de l'économie :

aa) S'il existe des cours établis en ce qui concerne la valeur de transaction des immeubles similaires, on évaluera d'abord, selon ces cours, la valeur vénale de l'immeuble dont on fixera le loyer, étant entendu que les cours de l'année dans laquelle le loyer révisé entrera en vigueur seront pris en considération. Ensuite, le dixième de cette valeur sera tenu comme l'équivalent du loyer annuel et son centvingtième comme l'équivalent du loyer mensuel.

bb) Si l'on ne peut pas établir les prix courants des immeubles similaires, on fixera, d'abord, la valeur des locaux loués, calculé selon les prix évalués par mètre carré de terrain et par mètre carré de construction; ensuite, le dixième de cette valeur sera admis comme l'équivalent du loyer annuel et son centvingtième comme l'équivalent du loyer mensuel.

Ces modes d'évaluation du loyer sont fondés sur les motifs suivants : «La construction des bâtiments en vue de les louer comme locaux d'habitation ou comme des locaux à usage professionnel est une sorte d'investissement du capital. Comme tout autre investissement, la location d'un immeuble doit assurer un revenu raisonnable et ce revenu ne doit pas être inférieur aux taux d'intérêt reconnu pour les bons d'Etat et pour les comptes de dépôt à terme ouverts auprès d'une banque.

L'art. 297 de la Loi sur la procédure fiscale, prescrit que la valeur courante d'un bâtiment ne peut pas être inférieure au décuple du loyer annuel qu'il aurait apporté s'il était donné en location. Par conséquent, le loyer annuel d'un bâtiment correspond au moins au dixième du capital investi dans ce bâtiment. Si l'on déduit de la somme qui équivaut au dixième du capital ainsi investi les impôts et taxes, les frais de réparation relatifs au bâtiment en question, ainsi que les intérêts des sommes empruntées pour le faire construire, on verra que le loyer annuel net ne constitue pas le dixième du capital, mais atteint seulement le 6 % de celui-ci, ou même un chiffre un peu plus bas. D'ailleurs, le Projet de Loi sur

¹⁸ 14.11.1967, E. 5359/K. 5470; E. 5357/K. 5738; 23.11.1967, E. 7298/K. 6008, Olguç, I, pp. 94-95.

les baux immobiliers, préparé par une Commission d'experts et présenté par le Gouvernement à l'Assemblée Nationale en 1963 après l'abrogation des articles 2 et 3 de la LBI, part des mêmes principes.

La troisième Chambre civile estime qu'on doit apporter des correctifs au loyer annuel fixé comme le dixième de la valeur courante du bâtiment en tenant compte de l'existence de l'ascenseur et du chauffage central, de la hauteur des étages, du fait que les locaux se trouvent en façade, au milieu ou à l'arrière de l'immeuble, de la vue et de la lumière; on peut ainsi diminuer ou augmenter le loyer de base. Selon les circonstances du cas particulier, on peut encore effectuer une réduction ou une augmentation équitable sur le montant du loyer évalué conformément aux règles de l'économie.

En vertu d'un arrêt plus récent des Chambres civiles réunies¹⁹, lorsqu'il s'agit d'évaluer le loyer selon les règles de l'économie, il faudrait le faire de manière à assurer au bailleur une rente raisonnable; après avoir calculé la quote-part de la valeur du terrain et de la construction qui échoit à la partie de l'immeuble dont le loyer sera fixé, on devrait rechercher quelle serait la rente raisonnable d'un tel capital investi dans les immeubles; ce faisant, on devrait tenir compte des impôts et des autres frais qui incombent au bailleur. Le montant ainsi fixé ne devrait être ni plus haut que le revenu des capitaux investis dans d'autres secteurs, ni plus bas que celui-ci, de sorte que les capitaux susceptibles d'être affectés aux immeubles locatifs ne se déplacent pas dans d'autres secteurs et que la construction de nouveaux bâtiments ne s'arrête pas. Ainsi cette jurisprudence semble s'éloigner de la méthode rigide s'inspirant de la Loi sur la procédure fiscale et consistant à fixer le loyer annuel comme le dixième de la valeur des locaux loués.

c) Détermination du loyer en cas de location meublée.

En vertu de l'art. 4 al. I de la LBI, «le montant du loyer des locaux meublés, déterminé d'après les dispositions de cette loi, peut être majoré pour les meubles au maximum de 20 % de leur valeur évaluée par les commissions municipales; toutefois, la majoration ainsi effectuée ne doit pas dépasser le montant du loyer annuel».

La Cour Constitutionnelle a décidé²⁰ que cette disposition n'était pas inconstitutionnelle. Par conséquent, les articles 2 et 3 de la LBI étant abrogés, c'est le loyer fixé par les tribunaux qui sera majoré conformément à l'art. 4 al. I de la LBI, en cas de location

¹⁹ 30.3.1968, E. 967-4964/K. 217, İst. Baro Der. 1968, pp. 212-214.

²⁰ 14.9.1965, E. 63-127/K. 65-47, Olgac, II no. 118.

meublée. D'autre part, les commissions municipales, pour évaluer la valeur des meubles, agiront comme des experts nommés par le tribunal sur une décision de celui-ci²¹. En effet, ces commissions, qui ne sont plus autorisées à déterminer les loyers par l'abrogation des articles 2 et 3 de la LBI, gardent leur pouvoir en ce qui concerne l'appréciation de la valeur des meubles.

L'art. 4 al. II de la LBI accorde au bailleur «le droit de reprendre ses meubles en partie ou en totalité, à l'expiration de la durée du bail, à condition d'en avertir le locataire par écrit un mois à l'avance; en cas de reprise des meubles la majoration correspondante sera supprimée».

d) Incidence des modifications des prix de combustibles sur le montant du loyer:

Selon l'art. 5 de la LBI, «le montant de l'incidence des modifications des prix des combustibles sur les loyers des immeubles ayant le chauffage central est déterminé et publié par le Gouvernement».

La Cour Constitutionnelle²² a également rejeté l'allégation de l'inconstitutionnalité de cette disposition; elle estime que les articles 4 et 5 de la LBI contiennent des dispositions qui sont prévues pour sauvegarder le principe de la limitation des loyers; sous prétexte d'apporter des meubles ou d'assurer le chauffage, ce principe ne doit pas être détourné.

Il est à noter toutefois que depuis le Décret du 25 janvier 1958 concernant l'incidence des prix du charbon sur les loyers, le Gouvernement n'est pas intervenu en cette matière. Pourtant, d'une part, les prix du charbon ont augmenté sensiblement depuis cette date et les prix des autres combustibles ont également subi des hausses. On admet dans la doctrine²³ que les tribunaux doivent déterminer les frais de chauffage d'une façon distincte du montant du loyer, chaque fois qu'on le demande.

7. Possibilité d'intenter une action en constatation du loyer par l'un des contractants lorsqu'il s'agit d'un contrat de bail conclu après l'entrée en vigueur de l'arrêt d'annulation de la Cour Constitutionnelle.

L'arrêt d'unification de jurisprudence du 18 novembre 1964 que nous avons exposé plus haut, envisageait la possibilité d'intenter

²¹ Cf. Olgaç, I, pp. 127-128.

²² Cf. l'arrêt précité à la note 20.

²³ Cf. Olgaç, I, p. 129.

une action en constatation du loyer en rapport avec les contrats conclus ou prorogés avant le 26 septembre 1963, date d'entrée en vigueur de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle annulant les articles 2 et 3 de la LBI. Il ne se prononçait pas sur les loyers librement consentis dans les contrats conclus après la date en question. Un autre arrêt d'unification de jurisprudence du 21 novembre 1966²⁴, a reconnu au bailleur le droit d'intenter une action en constatation du loyer visant la révision du loyer consenti dans les contrats conclus après le 26 septembre 1963, révision qui serait valable pour la nouvelle période de prorogation légale du bail. Cet arrêt repose sur les motifs suivants :

«Les contrats de bail conclus après le 26 septembre 1963 sont également soumis aux dispositions de la LBI qui ont échappé à l'annulation et qui impliquent une limitation des loyers. Par conséquent, la lacune de la loi relative à la manière d'effectuer cette limitation doit être aussi comblée par le juge en ce qui concerne les contrats en question. Le consentement du bailleur au montant du loyer ne le lie que pour la durée prévue du contrat de bail. Le droit du bailleur de demander l'évacuation des locaux loués à l'expiration de la durée du bail étant limité, il ne serait plus conforme à sa volonté de le lier par l'ancien montant du loyer pour les périodes de prorogation légale. Une telle obligation aboutirait en même temps au blocage des loyers sur les cours antérieurs, différemment pour chaque contrat de bail; or, cette solution porterait atteinte à la substance du droit de propriété. Pour cette raison, le loyer fixé dans les contrats de bail conclus après le 26 septembre 1963 ne peut lier le bailleur que pour la durée prévue par le contrat. Le bailleur a le droit d'intenter contre le locataire une action en constatation et de demander la détermination du loyer conformément aux règles de l'économie et à l'équité pour la période de prorogation suivante. Toutefois, il est à présumer que le loyer fixé par le libre accord des volontés est en général conforme au loyer courant au moment de la conclusion du contrat. Pour qu'on puisse demander une année après la conclusion du contrat la détermination du loyer relatif à la nouvelle période de prorogation, il faudrait qu'au moment de la conclusion, le loyer ait été fixé en dessous du cours des loyers normaux; sinon, on devrait expliquer les raisons qui nécessitent une modification du cours dans l'espace d'une année».

L'arrêt d'unification de jurisprudence du 21 novembre 1966 n'envisage que l'action en constatation du loyer intentée *par le*

²⁴ E. 19/K. 10, Ank. Baro Der. 1967, p. 80.

bailleur; toutefois, la troisième Chambre civile de la Cour de Cassation a décidé²⁵ que dans un contrat synallagmatique, les parties devaient être soumises à des conditions égales et qu'en conséquence *le locataire* a aussi le droit d'intenter une telle action. Les Chambres civiles réunies²⁶ ont confirmé cette décision, en soulignant que les motifs juridiques et économiques pris en considération par les deux arrêts d'unification de jurisprudence sont valables aussi pour l'admission d'une action du locataire. Un autre arrêt de la troisième Chambre civile²⁷ a également admis la possibilité pour le locataire de former une demande reconventionnelle en fixation du loyer sur un montant autre que celui demandé par le bailleur dans son action en constatation. Le locataire peut aussi intenter une action en constatation du loyer contre le sous-locataire²⁸.

8. Recevabilité de l'action en constatation du loyer et le moment à partir duquel le loyer révisé entrera en vigueur.

D'après l'arrêt d'unification de jurisprudence du 21 novembre 1966, la recevabilité de l'action en constatation du loyer ne dépend pas d'une sommation préalable faite au locataire. Une sommation peut avoir de l'importance seulement du point de vue d'établir pour quelle période de prorogation le loyer révisé sera appliqué. D'autre part, il n'est pas nécessaire que l'action en constatation soit intentée dans un délai déterminé précédant ou suivant l'expiration de la durée du bail indiquée dans le contrat. Toutefois, une action en constatation intentée trop tôt, c'est-à-dire longtemps avant l'expiration de la durée du bail, peut être rejetée à cause de l'impossibilité de déterminer à ce moment-là le cours des loyers relatif à la nouvelle période de prorogation légale. Ainsi, la troisième Chambre civile a estimé²⁹ qu'on devait rejeter les actions en constatation intentées dans la quatrième année d'un bail conclu pour vingt-cinq ans et dans la première année d'un bail conclu pour cinq ans, en déniaut au bailleur tout intérêt actuel à engager de telles actions. En effet, dans le long intervalle qui sépare l'ouverture de l'action de l'expiration du bail de grands changements

²⁵ 10.4.1967, E. 1737/K. 1879, Olgaç, II, no. 72.

²⁶ 6.4.1968, E. 967-3-189/K. 232, RKD 1968, nos. 9-10, p. 209; 20.12.1967, E. 967-3-163/K. 634, Ank. Baro Der. 1968, pp. 290-291.

²⁷ 28.4.1967, E. 2641/K. 2319, Olgaç, II, no. 77.

²⁸ Cass. 3ème Ch. civ. 9.5.1967, E. 3345/K. 2611, Olgaç, II, no. 70.

²⁹ 22.11.1966, E. 5797/K. 7267; 4.7.1967, E. 5040/K. 3928, Olgaç, II, nos. 79 et 81. Dans le même sens : Chambres civiles réunies. 11.1.1969, E. 684-69/K. 27, Son İct. 1969, no. 259, pp. 1063-1065.

peuvent intervenir, concernant les facteurs économiques et sociaux selon lesquels le loyer courant est déterminé.

L'arrêt d'unification du 21 novembre 1966 apporte encore des précisions sur le moment à partir duquel le loyer révisé entrera en vigueur: Pour que le loyer déterminé par la tribunal puisse être appliqué dès le commencement de la première période de prorogation qui suit l'ouverture de l'action, celle-ci doit être signifiée au locataire plus de quinze jours avant l'expiration du bail. Il suffit également que le bailleur avise dans le délai en question son locataire de son intention de faire fixer le loyer courant; en ce dernier cas, même si le bailleur intente l'action plus tard, le loyer déterminé par le juge sera appliqué dès le commencement de la première période de prorogation qui suit le préavis³⁰. Cette jurisprudence veut laisser ainsi au locataire suffisamment de temps pour faire les recherches nécessaires en vue d'avoir une idée sur le loyer résultant des prix courants et pour signifier éventuellement à son bailleur quinze jours avant l'expiration du bail qu'il n'entend pas bénéficier de la prorogation légale. Le juge appréciera si le délai accordé au locataire est suffisant, d'après les circonstances de chaque cas particulier en tenant compte de la nature des locaux loués et de la situation personnelle du locataire. Dans le cas où le bailleur intente une action en constatation, sans accorder au locataire un délai suffisant pour que celui-ci puisse empêcher la prorogation légale, cette action reste recevable; cependant, le loyer ainsi fixé aura effet, non pour le terme prochain, mais pour le terme suivant³¹.

³⁰ Cass. Chambres civiles réunies, 25.5.1968, E. 968-4-165/K. 344, Ank. Baro Der. 1968, pp. 740-741.

³¹ Pour illustrer cette jurisprudence nous empruntons à Postacıoğlu, *Annales de la Faculté de droit d'Istanbul* 1967, p. 526, les exemples suivants: Si le contrat de bail expire le 1er mars 1967, le bailleur peut fort bien signifier à son locataire déjà le 15 janvier qu'en cas de prorogation légale d'une année il entend le garder non sur la base du loyer indiqué au contrat, mais sur le loyer qui sera fixé à la suite de l'action en constatation qu'il compte intenter. Le locataire aura alors toute latitude pour s'enquérir du loyer courant qui sera probablement fixé par les experts et, s'il ne le trouve pas à sa convenance, il pourra déclarer sa volonté de ne plus bénéficier de la prorogation légale. Dans ces conditions l'action intentée par le bailleur, même après le 1er mars 1967, aura la vertu de doter d'effet rétroactif le loyer qui sera fixé, en le rendant obligatoire pour le nouveau terme commençant à courir le 1er mars 1967. Il en sera différemment au cas où le bailleur n'aurait pas signifié sa volonté bien avant l'expiration du bail pour permettre à son locataire de s'opposer en temps utile à la prorogation légale. Ainsi, si le bailleur a signifié sa volonté entre le 15 février et

9. Critiques adressées à la jurisprudence de la Cour de Cassation.

Les arrêts d'unification de jurisprudence de la Cour de Cassation concernant la détermination des loyers, ont suscité de vives critiques. Nous allons examiner par la suite si elles sont justifiées :

a) Selon l'opinion de certains auteurs³², l'abrogation des articles 2 et 3 de la LBI n'a pas laissé une véritable lacune dans la loi au sens de l'art. 1er du CC; car, les lacunes visées par cet article se présentent lorsque le législateur n'a pas pu prévoir un problème juridique et qu'en conséquence, il n'a pas apporté une solution pour le résoudre. L'absence de nouvelles mesures relatives à la limitation des loyers après l'arrêt d'annulation de la Cour Constitutionnelle provient d'une négligence du législateur. Or, l'existence de lacunes créées par négligence ne permet pas au juge de faire acte de législateur en vue de les combler.

Nous ne pouvons souscrire à cette critique. En effet, il n'importe pas que la lacune provienne d'une négligence ou de faits qui ne sont pas imputables au législateur, pour qu'on puisse appliquer l'art 1er du CC³³; il suffit qu'une solution juridique soit indispensable et la loi n'en fournisse pas. Or, la Cour Constitutionnelle, tout en laissant intactes certaines dispositions de la LBI qui reposent sur l'idée de limitation des loyers, a annulé seulement les dispositions démontrant comment cette limitation sera effectuée. Une solution se révèle donc indispensable pour déterminer le mode de réalisation de la limitation en question. Le retard apporté par le législateur à edicter des prescriptions pour cette question ne devrait pas empêcher les tribunaux de combler la lacune qui existe en cette matière; si la pensée du législateur était de supprimer toute limitation relative au montant des loyers, il aurait dû abroger aussi les dispositions de la LBI qui ne sont pas touchées par l'arrêt d'annulation de la Cour Constitutionnelle.

le 1er mars, ou s'il a sans préavis intenté l'action en constatation après le 15 février, le loyer fixé sera valable pour le terme suivant, c'est-à-dire pour la période qui commencera à courir du 1er mars 1968.

³² Cf. Aydın Aybay, Kira meselesindeki son gelişme (Les derniers développements de la question des loyers), Milliyet Gazetesi, 18.11.1964, p. 2.

³³ Cf. Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Artikel 1 ZGB, Nr. 283 (Bewusste und unbewusste Lücken), Nr. 284 (Tatsachen- und Fahrlässigkeitslücken).

D'après une autre opinion³⁴ quelque peu différente, une lacune s'est produite non dans la loi, mais dans tous les contrats de bail qui existaient au moment où l'arrêt d'annulation a été rendu; c'est pourquoi le juge doit combler cette lacune en complétant les contrats en question par analogie avec l'art. 2 du CO. Nous ne pouvons pas partager non plus cette opinion; car la lacune dont il s'agit ici, ne s'est pas produite dans quelques contrats isolés, mais dans toute une catégorie de contrats. D'ailleurs, certains juristes éminents³⁵ soutiennent qu'en complétant un contrat le juge supplée en réalité à une lacune de la loi. Ce point de vue nous semble défendable, comme dans les cas qui nous concernent, lorsqu'il s'agit d'énoncer des règles d'une portée générale afin de compléter le contrat.

b) On souligne dans la doctrine³⁶ que la jurisprudence de la Cour de Cassation, qui se base sur le critère de loyer courant ou de loyer usuel, peut conduire à des appréciations subjectives et injustes.

Nous pensons toutefois que, même si la détermination des loyers est réglementée par voie législative, comme le préconise les adversaires de la réglementation de cette question par voie jurisprudentielle, on ne pourrait pas éliminer complètement les facteurs d'appréciation. D'ailleurs, comme nous l'avons exposé plus haut³⁷, la jurisprudence de la Cour de Cassation a essayé de poser certains critères objectifs qui limiteraient la part d'arbitraire dans cette appréciation dans la mesure du possible. Il est à noter que ces critères sont empruntés au Projet de Loi sur les baux immobiliers, présenté par le Gouvernement le 12 juillet 1963 à l'Assemblée Nationale; ce Projet est devenu caduc à l'expiration de la législature et ne fut pas repris par la nouvelle Assemblée Nationale.

c) On ne saurait nier qu'il y ait une part de vérité dans la critique adressée à la jurisprudence de la Cour de Cassation et consistant à affirmer³⁸ qu'il existe une contradiction entre les deux

³⁴ Cf. Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku Dersleri*, II, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1967, pp. 206-207.

³⁵ Cf. Paul Piotet, *La formation du contrat en doctrine générale et en droit privé suisse*, Berne 1963, pp. 30-32, spécialement p. 32 note 1; Karl Oftinger, *Einige grundsätzliche Betrachtungen über die Auslegung und Ergänzung der Verkehrsgeschäfte*, ZSR. N.F. Bd. 58 (1939), pp. 198-199; Walter Yung, *L'interprétation supplétive des contrats*, ZbJV, 1961, pp. 51-53.

³⁶ Aybay, l'article précité supra à la note 32.

³⁷ Cf. supra 6, a et b.

³⁸ Cf. Aybay, l'article précité supra à la note 32.

principes admis par cette jurisprudence, celui de la *limitation* des loyers et celui de la fixation des loyers d'après le *cours* des loyers courants *librement établi*.

Cependant, à notre avis, le principe posé par la Cour de Cassation, selon lequel le loyer d'un immeuble ne doit pas dépasser le revenu raisonnable des investissements immobiliers, apporte une certaine limite au cours libre des loyers courants.

d) Certains auteurs estiment³⁹ que le parallèle établi par la Cour de Cassation entre, d'une part, le prix de vente ou le salaire qui ne sont pas fixés dans le contrat et, d'autre part, le loyer qui sera déterminé pour la période de prorogation du bail, n'est pas exact. La détermination du loyer pour le contrat prorogé, contrairement aux deux autres cas précités, nécessite une décision qui n'est pas de nature déclaratoire, mais constitutive. Or, les tribunaux ne peuvent rendre des décisions constitutives que lorsqu'ils y sont expressément autorisés par une disposition légale.

A notre avis, parfois on permet au juge d'intervenir dans un contrat pour le modifier, même s'il n'existe pas une disposition expresse de la loi qui prévoit une telle intervention. On peut citer comme exemple, le pouvoir reconnu au juge de modifier conformément aux règles de la bonne foi les points essentiels d'un contrat, en cas d'altération profonde et imprévisible des circonstances qui constituent la base de ce contrat. D'autre part, par analogie avec les cas de nullité partielle imposée par le but de certaines limites de la liberté contractuelle⁴⁰, on pourrait également accorder au juge le pouvoir de rendre une décision constitutive pour la détermination des loyers afin de satisfaire aux exigences de l'ordre public. Du reste, il est possible de soutenir dans ce dernier cas que le juge se contente de *déclarer* le loyer selon les principes établis par la jurisprudence de la Cour de Cassation; en effet, la clause du contrat concernant le loyer n'est plus valable pour la période de prorogation, si elle se révèle contraire aux limitations posées par la Cour de Cassation; il ne s'agit donc plus de la modifier.

e) Certains adversaires de la jurisprudence de la Cour de Cassation affirment⁴¹ qu'il est impossible de distinguer logiquement les articles 2 et 3 de la LBI des autres dispositions de la même Loi

³⁹ Cf. Aybay, l'article précité supra à la note 32.

⁴⁰ Cf. notre thèse sur «La nullité, l'annulation et la résiliation partielles des contrats», Genève 1952, pp. 86 et sv.

⁴¹ ²⁴ Cf. Kevork Acemoğlu, Kiralar (Loyers), Milliyet Gazetesi 29.3.1967, p. 2.

qui sont prises en considération par la haute Cour comme base du principe de la limitation des loyers; à leur avis, ces dispositions auraient dû être annulées en bloc.

Notre opinion est également différente à ce sujet : Précisons ici que la Cour Constitutionnelle et la Cour de Cassation considèrent comme inconstitutionnelle non la limitation des loyers, mais la réalisation de cette limitation d'une manière conforme aux articles 2 et 3 de la LBI qui se trouvent annulés. C'est pourquoi il est logique de ne pas annuler les dispositions de la LBI qui reposent sur l'idée de la limitation des loyers, mais qui ne décrivent pas le mode de cette limitation.

f) L'arrêt d'unification du 21 novembre 1966 qui reconnaît aux parties, lorsqu'il s'agit des contrats de bail conclus après l'annulation des articles 2 et 3 de la LBI, la faculté d'intenter une action en constatation du loyer pour les nouvelles périodes de prorogation légale, est tout particulièrement critiqué. On reproche⁴² à cet arrêt d'avoir bouleversé la sécurité des locaux d'habitation et d'usage professionnel et d'avoir dépassé la portée de l'arrêt d'annulation de la Cour Constitutionnelle. En effet, la Cour Constitutionnelle avait considéré comme portant atteinte à la substance du droit de propriété, le régime des loyers fixés longtemps avant et maintenus sans égard à la volonté des parties malgré la transformation des conditions économiques. Or, la Cour de Cassation permet de réviser les loyers consentis librement par les parties, sans qu'un laps de temps justifiant une telle révision soit écoulé. D'autre part, cette jurisprudence, dit-on, a des conséquences pires que l'admission de la liberté totale en matière de fixation des loyers; car, si les parties étaient entièrement libres de fixer le montant du loyer, le locataire, auquel on demande un loyer qui ne lui conviendrait pas, quitterait le local loué. Tandis que devant la jurisprudence de la Cour de Cassation, le locataire maintient son contrat dans l'espoir que le juge fixera un loyer convenable pour lui; mais s'il perd le procès qui dure parfois plusieurs années, il sera obligé de payer un loyer dépassant ses prévisions.

Ces critiques ne sont pas entièrement dépourvues de fondement. Il est juste que le bailleur, qui loue de son propre gré au dessous du cours des loyers courants, supporte les conséquences de son calcul erroné. D'autre part, on ne doit pas admettre qu'il peut survenir de grands changements dans les cours se rapportant à une période relativement courte. Mais, si le législateur néglige pendant

un temps assez long de prendre les mesures nécessaires pour la révision des loyers, on ne peut pas nier l'utilité d'une action en constatation du loyer pour les nouvelles périodes de prorogation légale, même lorsqu'il s'agit des loyers librement consentis au début. Quant au locataire qui continue à garder les lieux loués sans faire des recherches suffisantes sur les cours usuels des loyers, malgré la menace d'une action en constatation, il doit également supporter les risques découlant d'une évaluation du loyer faite par le juge au dessus de son estimation.

Il faut ajouter ici que l'octroi au locataire de la faculté d'intenter une action en constatation nous paraît discutable. En effet, le locataire, contrairement au bailleur, peut s'opposer à la prorogation légale, si le loyer auquel il a consenti librement au début, lui paraît excessif à l'expiration de la durée du bail.

g) Enfin, certains auteurs⁴³ estiment que la Cour de Cassation aurait dû maintenir les loyers fixé d'après les articles 2 et 3 de la LBI avant l'annulation de ces dispositions, même pour les périodes de prorogation légale et laisser au législateur la responsabilité d'apporter une nouvelle solution. Mais, comme la Cour de Cassation l'a relevé à juste titre, une telle prise de position aurait pour conséquence de maintenir une situation considérée comme inconstitutionnelle par l'arrêt d'annulation de la Cour Constitutionnelle. Toutefois, si les anciens loyers étaient maintenus, la pression des bailleurs pourrait amener le législateur à adopter de nouvelles mesures législatives.

10. Conclusion.

Malgré la politique gouvernementale consistant à encourager la construction de logements à caractère social, malgré les effets salutaires de l'adoption de la Loi sur la propriété d'étages et malgré l'attraction des investissements immobiliers due à des facteurs inflationnistes ainsi qu'aux bruits d'une dévaluation prochaine, les statistiques démontrent que l'offre des immeubles locatifs est encore loin de satisfaire d'une façon convenable aux demandes des locataires. C'est pourquoi la limitation des loyers nous paraît encore nécessaire pour un certain temps.

La jurisprudence de la Cour de Cassation, qui s'efforce d'apporter une certaine limitation aux loyers tout en sauvegardant les intérêts légitimes des bailleurs, ne constitue qu'un remède pro-

⁴³ Cf. les articles d'Aybay et d'Acemoğlu cités supra aux notes 32 et 42.

visoire. Elle n'offre pas la stabilité et la sécurité d'une loi et présente certaines contradictions internes ainsi que certaines imprécisions. Par conséquent, il conviendrait de prendre des mesures législatives qui permettraient aux tribunaux et aux experts désignés par eux de déterminer d'une façon précise les limites des loyers. Les mesures en question doivent concilier trois objectifs propres à établir un équilibre juste entre les intérêts des bailleurs et des locataires, et à réaliser la justice sociale que l'Etat est tenu d'assurer selon la Préambule de la Constitution turque⁴⁴:

a) Les loyers doivent permettre l'amortissement normal, l'entretien et l'amélioration souhaitable des immeubles existants.

b) Ils doivent assurer, en outre, une rentabilité satisfaisante des capitaux privés investis dans la construction neuve; sinon ces capitaux s'orienteront ailleurs vers des placements plus rémunérateurs. Même si l'on souhaite un développement considérable de la construction locative à caractère social, donc sans but lucratif, il importe que subsiste à ses côtés un secteur de construction locative destiné à la clientèle plus aisée.

c) Enfin, il faut que les loyers soient proportionnés aux revenus des familles locataires et suffisamment bas pour assurer la satisfaction des autres besoins de la famille.

Les deux premiers objectifs sont pris en considération par la jurisprudence de la Cour de Cassation ainsi que par le Projet de Loi sur les baux immobiliers, présenté par le Gouvernement à l'Assemblée Nationale le 17 juillet 1963, mais devenu caduc par la suite. Ajoutons que ce Projet contenait une disposition autorisant un ajustement des loyers dans une certaine proportion lorsque l'index du coût de la vie indiquait une augmentation ou une diminution de plus de 20 % par rapport aux prix de base. Toutefois, le troisième objectif que nous avons mentionné plus haut, c'est-à-dire la prise en considération du revenu des familles locataires a été négligé jusqu'à présent par la Cour de Cassation. D'ailleurs, on ne peut rien reprocher à la haute Cour à ce sujet; car elle ne possède pas un texte légal lui permettant de tenir compte du revenu des familles locataires. Il est à noter que le Projet de Loi de 1963 n'envisageait pas non plus le revenu des locataires comme un facteur de calcul des loyers. Mais à notre avis, il serait recommandable de

⁴⁴ Cf. Gilbert Mathieu, *Anarchie des loyers*, III - Propositions pour une réforme, *Le Monde*, 6 mai 1966, p. 20.

prendre en considération pour la détermination des loyers, le salaire minimum régional fixé selon l'art. 33 de la Loi du travail et les modifications qu'il subit. Dans ce domaine des conclusions utiles pourraient être tirées de l'expérience française introduite par la Loi du 1^{er} septembre 1948⁴⁵. Le loyer-salaire, prévu par cette loi, était déterminé au début d'après le salaire moyen départemental; mais depuis 1954, il est indexé sur le salaire minimum interprofessionnel garanti. Il faut avouer toutefois que la conciliation du loyer — rentabilité et du loyer — salaire n'est pas très facile en pratique; car, d'une part, elle implique des calculs assez compliqués et il est difficile de déterminer les qualités d'un logement qui servira de base pour le loyer-salaire; d'autre part, les salaires sont assez bas en Turquie pour qu'on puisse les concilier avec un loyer rentable. Il serait souhaitable, afin de proportionner les loyers aux revenus des familles locataires, que des pourcentages différents soient appliqués aux familles à faible revenu et à celles à revenu plus élevé.

Il faut également souligner ici que les premier et second plans quinquennaux de développement contiennent des points de vue différents en ce qui concerne la limitation des loyers. Le Premier Plan recommandait de fixer à nouveau par voie législative les critères d'évaluation des loyers en conciliant les intérêts des locataires et des bailleurs. Tandis que le Second Plan, tout en prévoyant des mesures visant à assurer une offre appropriée de logements et en encourageant la construction des logements à caractère social, prescrit d'éviter toute ingérence dans la détermination des loyers afin de ne pas rompre l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif. Mais, comme nous l'avons noté plus haut, les statistiques ne confirment pas l'existence d'un équilibre entre l'accroissement des offres et celui des demandes de location. Devant cette situation, c'est aux tribunaux qu'il incombe d'alléger les inconvénients résultant de l'absence de la réglementation légale relative à la limitation des loyers; ils sont saisis, en effet, tous les jours d'un nombre considérable d'actions en constatation de loyer.

Après avoir exposé ainsi la jurisprudence turque concernant la révision des loyers, nous nous permettons de proposer comme sujets de discussion les points suivants :

⁴⁵ Cf. Patel-Lejeune, *Loyers, Cinq années d'application de la Loi du 1^{er} septembre 1948*, Paris 1954, pp. 297 et sv.

1 — Il serait d'abord intéressant de connaître l'opinion de nos collègues suisses sur la base théorique de la jurisprudence de la Cour de Cassation turque qui admet l'existence dans la législation relative aux baux immobiliers d'une lacune qui peut être comblée conformément à l'article 1er du C.C.

2 — Nos collègues helvétiques pourraient, d'autre part, nous renseigner sur l'application de la loi fédérale du 19 mars 1965 concernant l'encouragement à la construction de logements, en particulier sur l'application de l'article 15 de cette loi, relatif à la fixation des loyers des appartements profitant de l'aide fédérale.

3 — Nous aimerions surtout connaître les principes et le sort du Projet de révision du C.C. suisse concernant la limitation du droit de résiliation ⁴⁶.

D'ailleurs, l'article 267 a al. 3 prévu par le projet en question ainsi que l'article 267 c, lit. f envisagent une révision du loyer pour la durée de la prolongation du bail. En effet, en vertu de la première de ces dispositions «le juge tiendra équitablement compte des demandes justifiées du bailleur visant à modifier les clauses du contrat». Quant à la seconde disposition, elle défend la prolongation du bail «lorsque le preneur refuse un loyer adapté aux circonstances». Dans les cas prévus par ces dispositions, la question se posera de savoir comment le juge déterminera si la modification du loyer, demandée par le bailleur, est «justifiée» ou «adaptée» aux circonstances». Ainsi, apparaît en droit suisse un problème quasi identique à celui qui se présente en droit turc.

⁴⁶ Ce Projet a été adopté avec quelques modifications par l'Assemblée fédérale 24 juin 1970 et est entré en vigueur le 19 décembre 1970. En vertu de l'art. 267a al. 4 de la nouvelle Loi fédérale, «l'autorité judiciaire tiendra équitablement compte des demandes justifiées du bailleur visant à modifier les clauses du contrat».