

## **BGer 4A\_479/2008 vom 21. Januar 2009**

Bundesgericht, 2009-01-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_479\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_479_2008)

FR: TF 4A\_479/2008 du 21 janvier 2009

IT: TF 4A\_479/2008 del 21 gennaio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Interjeté par la partie défenderesse qui a succombé dans ses conclusions en contestation d'une hausse de loyer et qui a ainsi la qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ), dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 LTF ), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai ( art. 100 al. 1 LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi.

A teneur de l'accord litigieux du 17 octobre 2003, l'échéance du bail portant sur le local commercial a été fixée au 31 octobre 2013. A supposer qu'il faille admettre que le bail liant les plaideurs doit prendre fin au plus tôt à cette date, la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. prévue en matière de droit du bail à loyer ( art. 74 al. 1 let. a LTF ) serait largement atteinte. En effet, la bailleresse entend augmenter le loyer de la locataire à partir du 1er mai 2006, à savoir pour une durée restante du bail s'étendant sur 7 ans et demi. La hausse de loyer annuel contestée étant de 12'972 fr. (1'081 fr. x 12) dès cette date, la valeur litigieuse se monte à 97'290 fr. (12'972 fr. x 7,5). Le présent recours est donc recevable au regard de l' art. 74 al. 1 let. a LTF .

#### **E. 1.2**

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . En vertu de l'exception ancrée à l' art. 106 al. 2 LTF , le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante. Pour le reste, il applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ), sans être limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue dans la décision déferée; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente ( ATF 134 III 102 consid. 1.1 et l'arrêt cité). Toutefois, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 134 III 102 consid. 1.1).

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si les constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la

cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Il appartient au recourant de soulever expressément un grief à ce propos et de présenter une démonstration claire et circonstanciée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.2 p. 254).

Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ).

## **E. 2**

La recourante invoque une violation des art. 18, 269b, 269d, 261 et 263 CO ainsi que de l'art. 2 CC . Elle fait valoir qu'à la suite du changement de propriétaire du local remis initialement à bail à B.\_\_\_\_\_ SA, un nouveau bail a été conclu le 19 octobre 2001 prévoyant un mode différent de fixation du loyer et une autre échéance contractuelle. Dès l'instant où « l'avenant du 19 octobre 2001 est un nouveau bail », poursuit la locataire, et que ce bail n'a été conclu que pour trois ans, soit du 31 octobre 2003 au 1er octobre 2006, il conviendrait d'admettre qu'une adaptation du loyer à l'IPC n'était plus possible dans ce contrat, car la durée contractuelle n'était pas conforme aux réquisits de l'art. 269b CO . Le renvoi au contrat initial ne suffirait pas à établir que cette méthode de calcul du loyer a été conservée au-delà de la durée primitivement convenue. Enfin, la recourante soutient que le comportement de l'intimée serait contraire aux règles de la bonne foi. Elle allègue sous cet angle que par un jeu de transferts successifs de bail s'étalant sur 20 ans, soit de 1993 à 2013, la locataire est privée du droit de demander une réduction de loyers sur la base des multiples baisses du taux hypothécaire intervenues depuis 1993, voire en requérant un calcul de rendement.

### **E. 3.1**

La recourante se focalise sur « l'avenant du 19 octobre 2001 », qui aurait complètement modifié le mode de fixation des loyers du local commercial qu'elle loue actuellement, mode qui avait été instauré par le bail initial du 26 octobre 1993 conclu entre le propriétaire d'alors desdits locaux et un ancien preneur de bail. On peine à comprendre cette argumentation, dès l'instant où la recourante n'était pas partie à l'avenant en cause, lequel n'a fait que modifier un contrat antérieur dont elle n'était pas cocontractante, à savoir le bail du 26 octobre 1993.

Pour sérier le débat, il faut procéder à l'analyse juridique des quatre accords qui ont été passés depuis 1993 en rapport avec le local remis à bail et vérifier les répercussions qu'ils ont exercées sur le mode de calcul des loyers dus.

### **E. 3.2**

Par contrat du 26 octobre 1993 d'une durée de 10 ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans à défaut de résiliation, le propriétaire d'alors du local commercial litigieux l'a remis à bail dès le 1er novembre 1993 à une société tierce, soit B.\_\_\_\_\_ SA. Le bail, qui fixait le loyer mensuel net à 7'777 fr., stipulait que le loyer serait indexé à l'IPC arrêté au 30 septembre 1993. Nul ne conteste la validité de cette clause d'indexation.

A une date indéterminée, mais en tout cas avant le 19 octobre 2001, l'ancien propriétaire du local l'a vendu à l'intimée. En vertu de cette vente survenue après la conclusion de la convention du 26 octobre 1993, le bail en cours est passé à l'acquéreur, avec tous les droits et les obligations qui s'y rattachent (cf. art. 261 al. 1 CO ; ATF 127 III 273 consid. 4c/aa).

Pour tenir compte de cette situation, l'intimée (l'acquéreur) et l'ancienne locataire B.\_\_\_\_\_ SA ont passé, le 19 octobre 2001, un accord complétant le bail du 26 octobre

1993. Elles sont ainsi convenues que ce bail, qui avait déjà duré 8 ans, serait prorogé jusqu'au 1er octobre 2006, date correspondant à la nouvelle échéance du bail, à défaut de tacite reconduction. Les parties contractantes à l'avenant du 19 octobre 2001 ont encore décidé que, outre la variation de l'IPC, la prestation supplémentaire du bailleur apportée par les travaux à plus-value ayant cours à cette époque dans l'immeuble autorisaient une hausse de loyers. Ce cumul de facteurs de hausse était licite (arrêt 4C. 332/1993 du 16 février 1994 consid. 2d/bb, in SJ 1994 p. 487; DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 510 ch. 2.2.6). Comme le bail, désormais transféré à l'acquéreur, liait le bailleur pour 12 ans et onze mois à compter du 1er novembre 1993, il respectait, quoi qu'en dise la recourante, la durée quinquennale minimale de l'art. 269b CO permettant l'indexation du loyer au coût de la vie.

Il a été constaté ( art. 105 al. 1 LTF ) qu'aucune hausse pour les travaux réalisés en 2001 dans l'immeuble n'a été signifiée à la locataire B. \_\_\_\_\_ SA.

Par contrat conclu le 8 septembre 2003 entre le nouveau propriétaire, l'ancienne locataire et un nouveau locataire, soit la société C. \_\_\_\_\_ SA, celle-ci, par un transfert du bail au sens de l'art. 263 CO , a acquis à partir du 16 septembre 2003, avec l'accord du bailleur, tous les droits et obligations du locataire sortant B. \_\_\_\_\_ SA nés avant le transfert (cf. art. 263 al. 3 CO ). Il suit de là que l'échéance du bail est restée fixée à la date prorogée du 1er octobre 2006 et que le loyer pouvait toujours subir des augmentations à considérer deux seuls facteurs: une hausse de l'IPC ou la prestation supplémentaire du bailleur pour les travaux de 2001.

### **E. 3.3.1**

Selon le texte de l'art. 1er de la convention tripartite passée le 17 octobre 2003, intitulée "Transfert de bail conformément à l'art. 263 CO ", le « bail à loyer pour locaux commerciaux du 26 octobre 1993 » a été de nouveau transféré par C. \_\_\_\_\_ SA à la recourante (désignée comme « le bénéficiaire du transfert ») à compter du 1er novembre 2003, cela avec l'assentiment du bailleur, soit l'intimée. L'art. 2 prescrivait que le bénéficiaire du transfert avait pris connaissance du « bail cédé, de ses annexes et des modifications qu'ils ont pu subir » et qu'il s'engageait à en exécuter toutes les clauses et conditions. L'art. 6 précisait que le bail était « reconduit jusqu'au 31 octobre 2013, l'échéance du contrat du 31 octobre 2008 n'étant plus acceptée » par la bailleuse et le bénéficiaire du transfert. Quant à l'art. 7 de l'accord, il informait le bénéficiaire du transfert que l'immeuble subirait des transformations importantes au niveau de son enveloppe à la fin 2003 et dans les premiers mois de l'année 2004.

Cette convention est la seule à laquelle la recourante est partie. La cour cantonale n'a pas été à même de déterminer la volonté réelle et commune des plaideurs lors de la conclusion de cet acte. C'est donc à bon droit qu'elle l'a interprété d'après la théorie de la confiance, question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner librement ( art. 106 al. 1 LTF ). Pour trancher cette question, il faut se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, dont la constatation ressortit au fait . Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs, à l'exemple du comportement adopté par les parties contractantes après qu'elles ont conclu l'accord ( ATF 133 III 61 consid. 2.2.1, 675 consid. 3.3 p. 681 s. et les arrêts cités; 132 III 626 consid. 3.1).

### **E. 3.3.2**

En l'espèce, il convient d'admettre, au vu de l'intitulé limpide de l'acte du 17 octobre 2003, qu'il constitue un nouveau transfert de bail réglementé par l' art. 263 CO , norme auquel cet acte se réfère d'ailleurs explicitement. Partant, en vertu du consentement donné par l'intimée, la recourante, bénéficiaire du transfert, a pris la place du transférant (i.e. C. \_\_\_\_\_ SA) dans le contrat de bail qui venait d'être transféré à cette société par l'accord du 8 septembre 2003. Ainsi qu'on l'a vu, le tiers est alors subrogé au locataire ( art. 263 al. 3 CO ). Partant, l'échéance contractuelle serait restée fixée au 1er octobre 2006 si les parties ne l'avaient pas derechef prorogée, à l'art. 6 de l'accord, au 31 octobre 2013. En revanche, la fixation du loyer est demeurée liée à l'évolution de l'IPC ainsi qu'à la prestation supplémentaire de la bailleuse engendrée par les travaux de 2001. Les conditions de l' art. 269b CO étaient bien entendu toujours remplies puisqu'en fin de compte la durée du bail initial (fixée à 10 ans) a été étendue à 20 ans (du 1er novembre 1993 au 31 octobre 2013). Et, ainsi qu'on l'a dit au consid. 3.2 ci-dessus, coupler l'indexation du loyer à l'IPC avec la possibilité de l'augmenter en raison d'une prestation supplémentaire du bailleur est admissible sur le plan juridique.

Quant à la limitation de la faculté de contester les hausses des loyers indexés déplorée par la recourante, elle résulte directement de l' art. 270c CO . L'intimée n'abuse évidemment pas de son droit en se prévalant de cette disposition légale.

On peut laisser indécis le point de savoir si l'art. 7 de l'accord du 17 octobre 2003 a introduit la possibilité pour l'intimée de notifier une hausse de loyer à raison des prestations supplémentaires représentées par les travaux qui devaient être menés dans l'immeuble entre la fin 2003 et le début 2004. De fait, l'intimée a renoncé en instance cantonale à se prévaloir desdits travaux dans le cadre de la fixation du loyer en cause (cf. page 9 in principio de l'arrêt attaqué).

Au vu de ce qui précède, il faut admettre que le bail transféré à la recourante le 17 octobre 2003 est bien soumis à la variation de l'IPC. Le calcul de l'indexation opéré par les premiers juges n'étant pas remis en cause en instance de recours en matière civile, il se justifie de rejeter le recours et de confirmer l'arrêt cantonal.

#### **E. 4**

La recourante, qui succombe, paiera les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ) et versera à l'intimée une indemnité à titre de dépens ( art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

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