

BGer 4C.171/2004 vom 6. August 2004

Bundesgericht, 2004-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.171_2004

FR: TF 4C.171/2004 du 6 août 2004

IT: TF 4C.171/2004 del 6 agosto 2004

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours en réforme n'est recevable que si les droits contestés devant la dernière instance cantonale atteignent une valeur d'au moins 8 000 fr. (art. 46 OJ). S'agissant de baux reconductibles tacitement, c'est-à-dire de baux de durée indéterminée, on prend en compte l'augmentation de loyer annuel contestée, qu'on multiplie par 20 (art. 36 al. 5 OJ ; ATF 121 III 397 consid. 1; 118 II 422 consid. 1 et les arrêts cités). Lorsqu'un recours vise à la fois une décision finale et une décision incidente qui ne pouvait pas être attaquée séparément devant le Tribunal fédéral (art. 48 al. 3 OJ), la valeur litigieuse se détermine d'après les prétentions contestées lorsque le tribunal supérieur a été saisi la première fois (ATF 121 III 214 consid. 1). En l'occurrence, selon l'arrêt du 31 mai 2002, la locataire réclamait devant la Cour de justice la fixation du loyer annuel à 18 096 fr., charges non comprises, tandis que les bailleurs voulaient que ce loyer soit porté à 20 448 fr., ce qui représentait une différence de 2 352 fr. La multiplication de ce montant par 20 donne un résultat supérieur à 8 000 fr. Pour le reste, interjeté en temps utile (art. 34, 54 OJ), selon les formes requises (art. 55 OJ), dans une contestation civile (art. 46 OJ), par la partie qui a été déboutée de ses conclusions et dirigé contre une décision finale rendue par le tribunal suprême d'un canton (art. 48 OJ), le recours est recevable.

E. 2

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 OJ). En revanche, il n'est pas recevable pour se plaindre de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2 e phrase OJ), ni de la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits retenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il n'y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il ne faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 127 III 248 consid. 2c p. 252; 126 III 59 consid. 2a). Dans la mesure où la demanderesse se fonde sur un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'y a pas lieu d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let . c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (

ATF 130 III 102 consid. 2.2; 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277; 127 III 543 consid. 2c p. 547; 126 III 189 consid. 2a). Dans son examen du recours, le Tribunal fédéral n'a pas la faculté d'aller au-delà des conclusions des parties, qui elles-mêmes ne peuvent formuler de nouvelles prétentions (art. 55 al. 1 let. b OJ); en revanche, il n'est lié ni par les motifs que les plaideurs invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique de la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4). Il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante et peut également rejeter un recours en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 127 III 248 consid. 2c et les références citées).

E. 3

Les bailleurs invoquent tout d'abord une inadvertance manifeste en ce qui concerne le montant du loyer fixé lors de la conclusion du bail, qui serait de 19 200 fr., charges non comprises, comme le constate exactement l'arrêt du 8 mars 2004, alors que celui du 31 mai 2002 mentionnerait à tort que ce loyer initial de 19 200 fr. s'entendrait "charges comprises". Cette erreur de plume, déjà corrigée en instance cantonale, n'a toutefois eu aucune incidence sur les calculs des juges précédents.

E. 4.1

Le litige porte sur les principes applicables à une requête de modification de loyer requise pour la date d'échéance d'une clause d'indexation, au sens de l' art. 269b CO . Cette question a fait l'objet d'un arrêt publié aux ATF 123 III 76 . Les instances cantonales se sont référées à ce précédent tout au long de la procédure, dès le jugement du 8 novembre 2001, mais pour en tirer des conclusions différentes. D'emblée, on peut souligner que le fait que la clause d'indexation ait été conclue au moment de la signature du bail ou qu'elle résulte, comme en l'espèce, d'une transaction judiciaire passée ultérieurement, ne joue pas de rôle déterminant dans les principes applicables pour le calcul du nouveau loyer (ATF 121 III 397 consid. 2c). Se fondant sur le caractère aléatoire du bail à loyers indexés, dans la mesure où le bailleur ne peut pas, pour cinq ans au moins, répercuter d'autres facteurs de majoration que le renchérissement, singulièrement la hausse du taux hypothécaire qui influe de manière prépondérante sur le niveau des loyers, le Tribunal fédéral a jugé que, en vertu du principe de la confiance, la présomption valant dans l'application de la méthode relative selon laquelle le loyer issu de la dernière indexation effectuée pendant la durée minimale du bail procure au bailleur un rendement suffisant de la chose louée ne peut être rapportée au bail à loyers indexés - sauf dans l'hypothèse (non réalisée dans le cas qui nous occupe) de reconduction tacite du bail. Le Tribunal fédéral en a dès lors déduit que, s'il fallait laisser au bailleur le choix entre les méthodes absolue et relative, la première date de référence devait être celle de la conclusion du bail (ATF 123 précité, consid. 4c; cf. aussi 121 III 397 consid. 2b/bb).

E. 4.2

En l'espèce, c'est la méthode relative qui a été mise en oeuvre pour calculer le nouveau loyer. Une réduction de 14,53 % a été admise afin de tenir compte de l'évolution du taux hypothécaire, ce facteur de réduction étant compensé à hauteur de 1,45 % en raison de la hausse des charges d'exploitation et de 3,26 % pour des prestations supplémentaires des bailleurs. Ces divers facteurs de réduction ou d'augmentation ne suscitent aucune critique des parties. Seule la non- prise en considération de l'évolution de l'ISPC est contestée. Le tribunal de première instance, en ce qui concerne ce dernier point, a retenu que l'indexation

du loyer avait été décidée le 17 juin 1994 et la hausse notifiée le 9 mars 1999 pour prendre effet le 1er juillet 1999 à l'échéance du bail indexé, qu'en mai 1994 l'ISPC se situait à 100,4 et en février 1999 à 104,4, donc une différence de 3,98 % dont il y avait lieu de répercuter le 40 %, soit 1,59 %, sur le loyer de 21 240 fr valable à l'issue de la clause d'indexation. Quant à elle, la Cour de justice, suivant en cela l'argumentation de la locataire qui prétendait que cette manière de faire revenait à imputer deux fois la compensation du renchérissement sur le loyer, a jugé qu'il convenait de prendre comme indice de référence de base celui d'août 1998, date de la dernière adaptation à l'ISPC et non celui de mai 1994. Il résultait en effet clairement du procès-verbal de conciliation du 17 juin 1994 que les parties avaient, à ce moment-là, arrêté un loyer de 21 120 fr. réputé adapté à l'indice de juin 1996; en outre, le loyer de 21 240 fr. valable du 1er novembre 1998 au 30 juin 1999 avait été adapté à l'évolution de l'indice entre les mois de juin 1996 et août 1998. Il en découlait que seule la variation de l'indice entre août 1998 et février 1999 (mois précédent l'avis de hausse du 2 mars 1999) devait être prise en compte. Or la faible ampleur de celle-ci ne justifiait pas de procéder à une augmentation de loyer. Dans leur recours, les bailleurs font valoir en substance que c'est l'avis du Tribunal des baux et loyers qui seul est conforme au droit fédéral et à la jurisprudence. Ils soutiennent toutefois que le taux de 1,59 % aurait dû être appliqué au loyer de 21 120 fr. convenu lors de la transaction du 17 juin 1994 instaurant la clause d'indexation, et non au dernier loyer indexé. Cela représenterait un montant de 336 fr. qui, ajouté à celui de 19 164 fr. retenu par les instances cantonales, déterminerait un loyer admissible de 19 500 fr.

E. 4.3

En tant qu'il part de la prémisse que le montant du loyer à prendre en considération est celui qui a été fixé lors de la dernière indexation, le raisonnement de la Cour de justice est conforme à la logique et à l'équité. La répercussion du renchérissement calculée sur le dernier loyer indexé mais fondée sur l'indice en vigueur au moment de la conclusion de la clause d'indexation serait en l'occurrence de 120 % - 80 % par l'effet de la clause d'indexation convenue entre les parties et 40 % par l'effet de l'application de la méthode relative - (cf. Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, in DB N° 9/1997, n° 17 p. 22). La prémisse est cependant erronée. En réalité, c'est le loyer initial, ou tel qu'il était au moment de la conclusion de la clause d'indexation, qui doit servir de base pour l'établissement du nouveau loyer à l'échéance de la clause d'indexation (ATF 4C.157/2001 du 01.10.2001, consid. 1a; Higi, Commentaire zurichois, n° 124 ad art. 269b CO). En ce sens, les bailleurs ont raison. Ces derniers voudraient que cela ne vaille que pour la compensation du renchérissement. On ne voit cependant pas ce qui justifierait pareille distinction. Les différentes variations des facteurs entrant en jeu dans le cadre de la méthode relative doivent être appliquées au même loyer. Il en découle qu'aux taux compensant l'évolution à la baisse du taux hypothécaire par 14,53 % - soit la variation des charges par 1,45 % et les prestations supplémentaires des bailleurs par 3,26 % - on aurait dû ajouter un taux de 1,59 % au titre de l'évolution de l'ISPC. La baisse admissible aurait donc dû être de 8,23 % et non de 9,82 %, qu'il aurait fallu répercuter sur un loyer de 21 120 fr. et non de 21 240 fr. Cela aurait conduit à la fixation d'un loyer de 19 381 fr. 824, arrondi à 19 381 fr. 80.

E. 5

Le recours doit être partiellement admis et l'arrêt attaqué annulé. Le Tribunal fédéral est en mesure de statuer. Les recourants n'obtiennent que le 35 % de leurs prétentions devant le Tribunal fédéral. Ils convient de répartir les frais dans la même proportion (art. 156 al. 1, 3

et 7 OJ). Une indemnité de dépens réduite en faveur de l'intimée sera mise à la charge des
recourants (art.159 al. 1, 3 et 5 OJ).

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