

BGer 4P.153/2006 vom 26. Oktober 2006

Bundesgericht, 2006-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.153_2006

FR: TF 4P.153/2006 du 26 octobre 2006

IT: TF 4P.153/2006 del 26 ottobre 2006

Regeste

art. 5, 9, 27, 29 al. 2 et 36 Cst. légalité; liberté économique; droit d'être entendu; appréciation des preuves; procédure civile vaudoise) | Procédure civile

Erwägungen

E. 1

Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ). L'arrêt entrepris, rendu en dernière instance cantonale, est une décision finale qui ne peut être soumise au Tribunal fédéral par aucun autre moyen de droit dans la mesure où les recourants se plaignent de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel; en conséquence, la règle de la subsidiarité absolue du recours de droit public (art. 84 al. 2 OJ) n'a pas été méconnue in casu. En revanche, si la recourante soulevait une question relevant de l'application du droit fédéral, le grief correspondant ne serait pas recevable, car il aurait pu faire l'objet du recours en réforme déposé parallèlement (art. 43 al. 1 OJ). La recourante est touchée personnellement par la décision attaquée, qui confirme le jugement de première instance lui donnant tort. Elle a donc un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de ses droits constitutionnels; dès lors, sa qualité pour recourir doit être admise (art. 88 OJ). Exercé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ) et dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le recours est en principe recevable.

E. 2

La recourante reproche, en premier lieu, à l'autorité intimée d'avoir violé son droit d'être entendue en ne motivant pas sa décision sur un certain nombre de points.

E. 2.1

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu consacré à l' art. 29 al. 2 Cst. le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours soit en mesure d'exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision; il n'est cependant pas tenu d'exposer et de discuter tous les arguments invoqués par les parties. Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 126 I 97 consid. 2b p. 102 et les arrêts cités).

E. 2.2

Quoi qu'en dise la recourante, l'arrêt attaqué satisfait de toute évidence à ces exigences. La Chambre des recours y indique, de manière claire et complète, les motifs pour lesquels elle

considère que les clauses litigieuses sont nulles. Ces motifs permettaient assurément à la recourante de contester la décision cantonale en connaissance de cause. En outre, la Cour de céans est tout à fait à même d'exercer son contrôle à la lecture des considérants dudit arrêt. La recourante, au contraire, donne à l'obligation de motiver les décisions une portée beaucoup plus large que celle qui résulte de la jurisprudence susmentionnée, lorsqu'elle fait grief aux instances cantonales de n'avoir pas discuté ni réfuté chacun des arguments qu'elle leur avait soumis. Pour le surplus, les critiques qu'elle leur adresse dans ce cadre-là appellent les brèves remarques formulées ci-après. La Chambre des recours a estimé - à tort ou à raison - que les clauses litigieuses étaient nulles parce qu'elles dérogeaient à des normes de droit impératif visant à assurer la protection des locataires contre les loyers abusifs. Aussi pouvait-elle se dispenser de réfuter l'argument de la recourante selon lequel les clauses en question respectaient le principe de l'égalité de traitement entre bailleur et locataire, étant donné que le prétendu respect de ce principe ne suffisait pas à valider une telle dérogation. Contrairement à ce que soutient la recourante, l'autorité intimée a bien examiné, aux pages 10 in fine et 11 in limine de son arrêt, si les clauses litigieuses portaient atteinte à l' art. 269a CO et à l' art. 13 OBLF . Elle en a déduit que les parties au contrat de bail ne peuvent renoncer à l'application du critère de l'évolution du taux hypothécaire, prévu par ces dispositions, ni en modifier la portée, si ce n'est en concluant un bail indexé ou un bail échelonné. La recourante se plaint, en outre, de l'absence de motivation quant "à la contradiction découlant de la pratique du Tribunal des baux qui prend acte pour valoir jugements définitifs de transactions judiciaires par lesquelles les parties excluent le taux hypothécaire comme critère de fixation et d'adaptation du loyer". La critique tombe à faux. En effet, la Chambre des recours expose, à la page 6 in medio de son arrêt, qu'elle n'entend pas compléter l'état de fait du jugement de première instance en y mentionnant les transactions judiciaires invoquées par la recourante, car "il s'agit là de documents censés refléter une position juridique adoptée par le Tribunal des baux dans d'autres affaires". Puis elle renvoie le lecteur au considérant 8 de son arrêt pour l'examen de "la portée de l'approche juridique suivie par le Tribunal des baux dans ces affaires". Or, en lisant ce considérant-là, même s'il ne fait pas expressément référence aux susdites transactions judiciaires, on comprend sans peine pour quelle raison la Chambre des recours ne s'est pas estimée liée par les décisions antérieures prises en sens contraire au niveau cantonal, y compris celles ayant trait à l'approbation de telles transactions. Enfin, l'autorité intimée a expliqué clairement, aux pages 9 et 10 de son arrêt, quelle est à ses yeux la portée de l' art. 270a CO . Il résulte de sa prise de position qu'elle a implicitement rejeté l'argument de la recourante voulant que le taux hypothécaire ne puisse pas constituer une "base de calcul", au sens de cette disposition, si les parties l'ont contractuellement écarté comme critère de fixation et d'adaptation du loyer. La décision attaquée apparaît ainsi suffisamment motivée, sur ce point également, malgré qu'en ait la recourante. Le moyen pris de la violation de l' art. 29 al. 2 Cst. se révèle, dès lors, infondé à tous égards.

E. 3.1

Sous le titre "liberté économique au regard du principe de la légalité et des restrictions aux droits fondamentaux", la recourante, se prévalant des art. 5, 27 et 36 Cst. , reproche à l'autorité intimée d'avoir violé le principe de la liberté contractuelle en déclarant nulles les clauses d'exclusion du taux hypothécaire et, partant, d'avoir restreint gravement sa liberté économique sans que cette restriction fût fondée sur une base légale, justifiée par un intérêt public et proportionnée au but visé. S'agissant, en particulier, de l'exigence d'une base légale, à laquelle l' art. 36 al. 1 Cst. subordonne la validité de toute restriction d'un droit

fondamental, ni les dispositions du code des obligations ni celles de l'ordonnance sur bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux n'y satisferaient, d'après la recourante.

E. 3.2

Le droit fondamental et les principes constitutionnels invoqués ne produisent pas d'effet horizontal direct (direkte Dritt- oder Horizontalwirkung; sur cette notion, cf. ATF 111 II 254 et les références; voir aussi: Ulrich Häfelin/Walter Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 6e éd., p. 87 ss, n. 278 ss) dans les rapports entre personnes privées (cf. arrêt 4P.285/2005 du 27 mars 2006, consid. 6.2). La recourante n'a donc pas qualité pour s'en prévaloir directement en l'espèce à l'appui d'un recours de droit public dirigé contre une décision rendue dans une affaire qui intéresse les rapports contractuels noués par une personne morale de droit public et deux particuliers agissant sur un pied d'égalité. Du reste, la garantie de la liberté contractuelle, qui fait partie intégrante de l'aspect constitutif de la liberté économique, a été consacrée explicitement aux art. 1er et 19 CO (ATF 131 I 333 consid. 4 p. 339 et les auteurs cités). Le grief tiré de la violation de cette garantie pouvait, dès lors, être soumis au Tribunal fédéral par la voie du recours en réforme puisque la valeur litigieuse de la présente contestation atteint au moins 8'000 fr. (art. 46 OJ). Soulevé dans un recours de droit public, pareil moyen est, en conséquence, irrecevable en raison du caractère subsidiaire de cette voie de droit (art. 84 al. 2 OJ). Il en irait de même, au demeurant, si la recourante entendait soutenir que la manière dont la cour cantonale a appliqué les normes du droit privé entrant en ligne de compte, notamment les art. 269 ss CO et l' art. 13 OBLF , n'est pas compatible avec le droit fondamental et les principes constitutionnels en cause. En effet, semblables moyens, tirés de l'effet civil indirect des droits fondamentaux (indirekte Drittwirkung) ou du principe dit de l'interprétation conforme, peuvent être soulevés dans le cadre d'un recours en réforme (ATF 114 Ia 329 consid. 2b; voir aussi, l' ATF 132 III 122 consid. 4.4.1 p. 133 et les auteurs cités). Le moyen considéré apparaît ainsi totalement irrecevable.

E. 4

Dans un troisième moyen comportant deux parties, la recourante s'en prend ensuite à ce qu'elle appelle "l'établissement arbitraire des faits".

E. 4.1

L'autorité intimée se voit tout d'abord reprocher de n'avoir pas constaté que la volonté réelle des parties, telle qu'elle ressort du texte même des clauses litigieuses, était de ne pas lier le loyer au taux hypothécaire. Les longues explications que la recourante fournit pour étayer le grief correspondant sont toutefois vaines. En effet, dans l'arrêt attaqué, la Chambre des recours, interprétant lesdites clauses selon le principe de la confiance, aboutit à la même conclusion que celle que la recourante croit pouvoir tirer de leur interprétation subjective. Dans son arrêt sur le recours en réforme rendu ce jour, la Cour de céans a confirmé le bien-fondé de cette interprétation objective, après avoir réfuté la critique formulée sur ce point par les défenderesses dans leur réponse audit recours (cf. arrêt cité, consid. 2.2.2). Il en résulte que la recourante n'a plus d'intérêt actuel à faire trancher une question ne portant que sur les motifs d'une solution qui équivaut à celle qu'elle préconise. Quoiqu'il en soit, l'autorité intimée n'est nullement tombée dans l'arbitraire en retenant que la seule manifestation de la volonté des parties dans les contrats en cause ne permettait pas, à défaut de tout autre élément probant suffisant, d'établir que la volonté réelle des cocontractantes

concordait. En juger autrement reviendrait à exclure toute interprétation du contrat en présence d'une clause dont le texte est clair, ce qui irait manifestement à l'encontre de la jurisprudence en la matière (ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 287, 606 consid. 4.2 p. 611 s.; 128 III 265 consid. 3a). Pour le surplus, si la recourante entendait faire valoir, par son argumentation, que l'autorité intimée avait méconnu la notion d'interprétation subjective en tant que telle ou qu'elle n'avait pas accordé suffisamment d'importance au texte des clauses litigieuses en procédant à leur interprétation objective, c'est par la voie du recours en réforme qu'elle aurait dû le faire, et non par celle du recours de droit public (art. 84 al. 2 OJ). Le moyen examiné est, partant, voué à l'échec.

E. 4.2

Dans la seconde partie de ce moyen, la recourante reproche aux juridictions cantonales d'avoir omis arbitrairement de constater que le Tribunal des baux a pour pratique constante de prendre acte, pour valoir jugements définitifs, des accords de bailleurs et locataires qui contiennent des clauses excluant le taux hypothécaire comme critère de fixation et d'adaptation du loyer. Selon elle, cette omission porterait sur un fait juridiquement pertinent, à savoir l'existence d'un usage constant du Tribunal des baux consistant à entériner de tels accords. La pertinence du fait non retenu reste à démontrer. D'abord, la recourante assimile une transaction judiciaire à un jugement, comme si cela allait de soi sous l'angle considéré. C'est pourtant le lieu de rappeler que le juge se borne, en règle générale, à enregistrer la transaction qui lui est soumise sans en examiner le contenu matériel, après s'être assuré, le cas échéant, qu'elle correspond bien à la volonté des parties (cf., à ce sujet, Jean-François Poudret/Jacques Haldy/Denis Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., n. 2 ad art. 158 CPC vaud.; voir aussi: Fabienne Hohl, Procédure civile, Tome I, n. 1357 s. et n. 1363). Or, la recourante n'indique pas en quoi consiste le contrôle effectué par le Tribunal des baux lorsqu'il entérine une transaction judiciaire ni, partant, s'il permet à cette autorité de refuser d'avaliser une transaction comportant une clause incompatible avec le droit fédéral. Ensuite, la pratique dont il est question est celle d'une autorité de première instance, de sorte que l'on ne voit pas qu'elle puisse lier la juridiction suprême du canton concerné. Il est enfin douteux que les quatre conventions versées au dossier par la recourante sous pièces 16 à 19, qui ont toutes été conclues la même année (2003), suffisent à établir l'usage allégué. Au demeurant, il a déjà été relevé plus haut que l'existence des quatre transactions judiciaires n'a pas été occultée par la Chambre des recours, mais que celle-ci a dénié toute pertinence à ce fait pour un motif de nature juridique (cf. consid. 2.2, antépénultième par.). Or, cette démarche ne comportait rien d'arbitraire et n'était pas contraire à la bonne foi, comme on le démontrera plus loin (cf. consid. 5.3). Quant au grief fait à la Chambre des recours de n'avoir "pas dit un mot" au sujet de la pratique constante du Tribunal des baux à l'occasion de l'examen des questions juridiques qui lui étaient soumises, il ne relève pas de l' art. 9 Cst. , mais de l' art. 29 al. 2 Cst. (défaut de motivation en tant que violation du droit d'être entendu). La Cour de céans l'a déjà examiné sous cet angle, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir (cf. consid. 2.2, antépénultième par.). Le moyen pris de la constatation arbitraire des faits est ainsi dénué de fondement dans sa totalité.

E. 5

La recourante consacre enfin de longs développements à la tentative de démontrer que les deux juridictions cantonales auraient méconnu l' art. 9 Cst. en tant qu'il confère à toute personne le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux

règles de la bonne foi.

E. 5.1

Dans la mesure où la recourante s'en prend directement au jugement du Tribunal des baux, ses griefs sont irrecevables, le recours de droit public n'étant recevable qu'à l'encontre des décisions prises en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ).

E. 5.2.1

Une modification de la jurisprudence ne contrevient pas à la sécurité du droit, aux principes de la bonne foi, de la confiance et de l'interdiction de l'arbitraire lorsqu'elle s'appuie sur des raisons objectives, telles qu'une connaissance plus exacte ou complète de l'intention du législateur, la modification des circonstances extérieures, un changement de conception juridique ou l'évolution des mœurs (arrêt 4C.9/2005 consid. 3.2; ATF 130 V 492 consid. 4.1 et les arrêts cités).

E. 5.2.2

Sous chiffre 38 let. c de son mémoire de recours, la bailleresse écrit ceci: "Le changement de jurisprudence aurait aussi pu être justifié, par exemple, si les autorités vaudoises (Tribunal des baux puis Chambre des recours) s'étaient fondées sur une jurisprudence fédérale qui irait à l'encontre du jugement de 1994 et de l'arrêt de 1990... En l'espèce, l'arrêt querellé (et encore moins le Tribunal des baux qui n'a absolument pas discuté ce problème) n'a pas invoqué une jurisprudence fédérale qui irait à l'encontre de la jurisprudence cantonale admettant la validité de la clause d'exclusion du taux hypothécaire au regard du principe de la liberté contractuelle". Il semble avoir échappé à la recourante que les juridictions cantonales se sont fondées sur une jurisprudence fédérale postérieure aux deux précédents invoqués par elle - un jugement du Tribunal des baux du 7 septembre 1994 qui se réfère lui-même à un arrêt de la Chambre des recours du 11 avril 1990 - pour modifier leur jurisprudence antérieure. Il s'agit de l'arrêt rendu le 23 août 1999 par la Ire Cour civile du Tribunal fédéral (ATF 125 III 358). A tort ou à raison - ce n'est pas le lieu d'en décider -, le Tribunal des baux et la Chambre des recours ont considéré que les clauses litigieuses n'étaient pas admissibles au regard de l' art. 270a CO , tel qu'interprété par l'autorité judiciaire suprême de la Confédération. Le changement de jurisprudence contesté repose donc sur le motif justificatif énoncé par la recourante et rappelé ci-dessus. Aussi ne prête-t-il pas le flanc à la critique du point de vue du droit constitutionnel fédéral. Savoir si l'arrêt fédéral a été correctement interprété par l'autorité intimée est un autre problème, qu'il conviendra de traiter dans le cadre de l'examen du recours en réforme connexe. Que la recourante se soit fiée à la jurisprudence vaudoise pour mettre en oeuvre sa politique en matière de loyers, ainsi qu'elle le soutient, ne change rien à l'affaire. Pareille circonstance ne saurait, en effet, lui permettre de poursuivre une pratique jugée contraire au droit fédéral. On peut d'ailleurs relever, dans ce contexte, que, lorsqu'il a été entendu à l'audience tenue le 17 mars 2004 par le Tribunal des baux, le secrétaire du conseil d'administration de la recourante a indiqué que la pratique en question avait été inaugurée une vingtaine d'années plus tôt. Par conséquent, la recourante n'a pas pu se fonder sur les deux précédents qu'elle invoque pour initier la susdite politique. Le recours apparaît ainsi infondé sur ce point également.

E. 5.3

Il va sans dire, enfin, que l'existence des quatre transactions judiciaires produites par la recourante, à supposer qu'il en résultât une "pratique constante du Tribunal des baux",

comme le soutient l'intéressée, ne saurait rendre valables des clauses contractuelles qui, par hypothèse, ne seraient pas compatibles avec le droit fédéral. Quant au respect du principe pacta sunt servanda, dont la recourante dénonce la violation, ce n'est pas à la juridiction constitutionnelle, mais à la juridiction de réforme qu'il appartient de le vérifier.

E. 6

Il suit de là que le présent recours devra être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Dès lors, l'émolument judiciaire afférent à la procédure fédérale sera mis à la charge de la recourante (art. 156 al. 1 OJ). Quant aux intimées, elles n'ont pas droit à des dépens, n'ayant pas déposé de réponse.

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