

## NE\_GERICHTE CCC.1995.6924 vom 19. Juni 1995

NE Tribunal cantonal, 1995-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CCC.1995.6924](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1995.6924)

FR: NE\_GERICHTE CCC.1995.6924 du 19 juin 1995

IT: NE\_GERICHTE CCC.1995.6924 del 19 giugno 1995

### Volltext

A. Le 2 mars 1989, N., locataire, a conclu un contrat de bail avec l'intimée portant sur un appartement de 3 1/2 pièces et dépendances sis au Locle. Le bail devait débiter le 1er août 1989 pour prendre fin le 31 octobre 1990. Sans résiliation donnée trois mois d'avance pour cette échéance, il se renouvelait tacitement avec faculté pour chaque partie de le résilier au 30 avril ou au 31 octobre, moyennant un préavis de trois mois.

Initialement arrêté à 517 francs par mois (plus acomptes de charges), en fonction d'un taux d'intérêt hypothécaire (TH) de référence de 5 1/2 % et d'un indice des prix à la consommation (IPC) à 114,9, le loyer a évolué comme suit :

-Le 8 mars 1991, notification d'une hausse de 517 à 623 francs avec effet au 1er novembre 1991, motivée par l'adaptation du TH à 7 % et de l'IPC à 125,7, une hausse moyenne des charges de 1,2 %, le maintien du rendement minimum de l'immeuble et l'adaptation des loyers à ceux du quartier. En réalité, à la suite d'une transaction intervenue devant l'Autorité régionale de conciliation le 3 avril 1992, la hausse a été limitée à 604 francs, en fonction d'un TH de 6 3/4 % et d'un IPC à 125,7, avec effet différé au 1er janvier 1992;

-Le 10 avril 1992, notification d'une hausse de 604 à 629 francs, avec effet au 1er novembre 1992, motivée par une hausse de l'IPC à 133,1 et des travaux importants (représentant 1,78 % de hausse), non contestée;

-Le 28 avril 1993, notification d'une baisse de 629 francs à 626 francs, avec effet au 1er novembre 1993, motivée par une baisse de 12 francs en raison de la baisse à 6 1/2 % du TH, partiellement compensée par une hausse de 9 francs en raison de l'adaptation de l'IPC à 138, non contestée;

-Le 16 décembre 1993, notification d'une nouvelle baisse de 626 à 576 francs, avec effet au 1er mai 1994, pour tenir compte de la baisse du TH à 5 1/2 % et d'une adaptation de l'IPC à 138,9.

B. Le 10 janvier 1994, N. s'est opposé à cette dernière baisse qu'il estimait insuffisante, en saisissant l'Autorité régionale de conciliation. Devant celle-ci, le litige s'est réduit à la détermination du taux de répercussion sur le loyer de la baisse du TH de 6 1/2 à 5 1/2 %, le locataire estimant celui-ci à 10,39 % et la bailleresse à 8,26 %, les deux parties étant en revanche d'accord sur une compensation partielle à la hausse de 0,26 % liée au nouvel IPC de 138,9.

Le 9 mai 1994, N. a saisi le Tribunal civil du district du Locle d'une requête tendant à fixer le nouveau loyer dû dès le 1er mai 1994 à 562.60 francs (plus acomptes de charges), correspondant à une réduction du loyer précédent de 10,13 %, plutôt qu'à 576 francs comme l'admet la bailleresse en ne réduisant l'ancien loyer que de 8 %. La bailleresse a conclu au rejet de la requête.

C. Par jugement du 9 mars 1995, le Tribunal civil du district du Locle a rejeté la requête. En substance, le premier juge a considéré que le litige revenait à déterminer quelle portée il convenait de donner à l'article 26 al.4 OBLF, disposition de droit transitoire réglant les effets sur les baux en cours à l'entrée en vigueur, au 1er juillet 1990, du nouveau droit du bail. Selon lui, comme la disposition en question ne mentionne que les droits du bailleur en cas de hausse du taux hypothécaire et ne dit rien des droits du locataire en cas de baisse dudit taux, elle apparaît claire et sans lacune, en sorte que seuls les taux de réduction du nouveau droit, en l'espèce moins favorables au locataire, doivent être appliqués à la baisse, ce qu'a effectivement fait la bailleresse.

D. N. recourt contre ce jugement, pour arbitraire dans la constatation des faits, abus du pouvoir d'appréciation et fausse application du droit matériel. En bref, il reproche au premier juge de ne pas avoir admis, sans motiver pourquoi il l'écartait, la thèse opposée représentée par d'importants auteurs, d'après laquelle l'article 26 al.4 OBLF présente une véritable lacune que le juge doit combler en procédant conformément à l'article 1 al.2 et 3 CC, soit en l'espèce en faisant application du taux de répercussion plus favorable de l'ancien droit sur la baisse de loyer litigieuse.

E. Le président du Tribunal et l'intimée concluent au rejet du recours, sans formuler d'observation.

#### C O N S I D E R A N T

1. a) Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

b) Reste litigieux, devant la Cour de céans, un montant mensuel de 13,40 francs, correspondant à la différence entre la baisse de loyer à 576 francs admise par l'intimée et la baisse à 562.60 francs demandée par le recourant, ce qui détermine une valeur litigieuse de 3'216 francs (art.3 al.2 CPC) qui n'autorise pas à la Cour un plein pouvoir d'examen (art.19 litt.b LICO).

2. a) Selon les articles 15 AMSL et 9 OASL, abrogés par l'entrée en vigueur, au 1er juillet 1990, des articles 253 et ss CO et de l'OBLF, une hausse du taux d'intérêt hypothécaire de 1/4 % donnait droit en règle générale à une hausse du loyer de 3 % pour un TH supérieur à 6 %, de 3 1/2 % pour un TH compris entre 5 et 6 % et de 4 % pour un TH inférieur à 5 %. Une baisse du TH entraînait une baisse du loyer en proportion, de façon à retrouver le loyer qui avait précédé la hausse (ATF 106 II 356). Depuis le 1er juillet 1990, la répercussion d'une hausse du TH de 1/4 % a été réduite à 2 % pour un TH supérieur à 6 %, 2 1/2 % pour un TH compris entre 5 et 6 % et 3 % pour un TH inférieur à 5 %, à l'avantage des locataires (art.13 al.1 OBLF). S'agissant d'une réglementation impérative échappant à la libre disposition des parties à un contrat de bail, elle s'applique immédiatement aux baux en cours au 1er juillet 1990 (art.3 Titre final CC). Toutefois, l'ordonnance d'application du nouveau droit prévoit, à titre de droit transitoire, une exception au principe de l'application immédiate. C'est ainsi que selon l'article 26 al.4 OBLF, si, au 1er juillet 1990, le loyer en cause est fondé sur un TH de moins de 6 %, le bailleur peut, à une date ultérieure, augmenter le loyer de 3 1/2 % (soit le taux prévu par l'ancien droit) par quart de pourcentage inférieur à 6 %. En revanche, ni la loi ni l'ordonnance d'application ne contiennent de dispositions analogues, s'agissant d'une baisse de loyer demandée à l'occasion d'une baisse du TH par un locataire qui avait vu auparavant son loyer augmenter de 3 1/2 % par 1/4 de pour-cent en application de l'article 26 al.4 OBLF.

b) Le nouveau droit du bail prévoit, comme l'avait dit auparavant la jurisprudence, que le locataire qui entend obtenir une baisse de son loyer à la suite d'une baisse du taux hypothécaire ne peut y prétendre que pour le prochain terme (art. 270a CO), jurisprudence et doctrine précisant au surplus qu'il doit respecter le délai de préavis (CB 4/93 p.97 et ss). Cette exigence résulte du parallélisme voulu entre les droits et obligations du bailleur qui prétend à une augmentation du loyer et ceux du locataire qui demande à être mis au bénéfice d'une baisse de loyer. Elle se retrouve à l'article 13 OBLF qui prévoit, comme l'ancien article 9 OASL, qu'une baisse de loyer se détermine en proportion des facteurs de hausse correspondants, la mise en oeuvre pratique de ce principe devant permettre, en cas de baisse de loyer, de retrouver le loyer initial (ATF 106 précité).

3. Dès lors qu'il ne traite que des droits du bailleur faisant valoir une hausse de loyer et qu'il ne dit rien de ceux du locataire prétendant à une baisse, l'article 26 al.4 OBLF rompt avec le principe du parallélisme et de l'égalité de traitement entre les parties à un bail. S'agit-il d'une lacune qu'il appartient au juge de combler (art.1 al.2 et 3 CC) - et si oui, de quelle manière - ou d'un silence voulu par l'auteur de la norme ?

a) On ne saurait sans autre analyse donner raison au premier juge lorsqu'il conclut que, l'article 26 al.4 OBLF ne mentionnant ni le locataire ni une éventuelle baisse de loyer, on se trouve en présence d'un texte clair ne souffrant d'aucune lacune. La clarté d'un texte ne signifie pas nécessairement qu'il est complet. Au demeurant, la clarté du texte en cause n'est qu'apparente. Il suffit en effet de constater qu'à partir du même texte, commentateurs et tribunaux parviennent à des solutions différentes (voir Roncoroni, Office fédéral de la justice, in MP 1/94 p.1 et ss; Tobler, Office fédéral du logement in CB 1/94 p.11; jugement du tribunal des baux de Bülach du 6 décembre 1994 in MP 4/94 p.196; jugement du tribunal des baux vaudois du 9 mai 1994 in CB 1/1995 p.27).

b) L'OBLF a été adoptée le 9 mai 1990, alors que dans la plupart des cantons, les taux hypothécaires de référence, soit essentiellement ceux des banques cantonales, passaient à 5 1/2 % durant l'été 1989, 6 % durant l'automne 1989 (5 3/4 % pour Neuchâtel) pour atteindre 6 1/2 % au printemps 1990 (6 1/4 % dès le 1.10.1990 à Neuchâtel) et même 7 % (6 3/4 % à Neuchâtel) durant l'année 1991 (MP 1995, Indices...). Il paraît ainsi évident que l'auteur de l'OBLF n'a pas envisagé que les taux hypothécaires redescendraient au-dessous de 6 % dans un proche avenir. Partant de ce constat, Roncoroni (MP 1/94 p.1 et ss) soutient que l'article 26 al.4 OBLF contient une véritable lacune et qu'elle ne peut être comblée, en vertu de l'équité et du parallélisme qui doit exister entre hausse et baisse de loyer, qu'en appliquant à la baisse l'article 26 al.4 OBLF si le bailleur a fait usage de cette disposition transitoire à la hausse, soit en appliquant en faveur du locataire le taux de répercussion à la baisse correspondant à un taux de 3 1/2 % à la hausse.

4. La Cour de céans ne peut suivre cet avis.

a) Il convient tout d'abord d'observer qu'on ne peut rien déduire, contrairement à ce que semble faire implicitement Roncoroni (op.cit note I.4) de la décrue rapide des taux hypothécaires. A supposer que ceux-ci se soient maintenus au-dessus de 6 % durant plusieurs années avant de redescendre en dessous de cette limite, le problème n'en resterait pas moins entier, seule sa concrétisation étant retardée du nombre d'années correspondant. Rien n'empêcherait en effet un locataire de faire valoir plusieurs années plus tard une application symétrique de l'article 26 al.4 OBLF. Il pourrait d'autant plus s'en prévaloir que l'article 13 al.4 OBLF autorise un réexamen du montant du loyer à la lumière des variations

que celui-ci a subies précédemment (Jeanprêtre, Rep. 1990 p.12; DB 5/1993 p.18). Dans une telle hypothèse, les effets du droit transitoire, permettant aux taux de variation de l'ancien droit de subsister, se feraient sentir pour une durée indéterminée et imprévisible. Or, c'est précisément l'une des raisons pour lesquelles - à juste titre - Roncoroni refuse d'appliquer la disposition transitoire de l'article 26 al.4 OBLF aux demandes de baisse de loyer pour lesquelles la dernière hausse était fondée sur l'ancien droit (op.cit., § IV).

b) La ratio legis de l'article 26 al.4 OBLF - que Roncoroni approuve d'ailleurs - réside dans la volonté d'éviter que le bailleur modéré, qui n'avait pas intégralement répercuté sur ses locataires les dernières hausses du taux hypothécaire lors de l'entrée en vigueur du nouveau droit, ne soit désavantagé par rapport à celui qui s'était empressé de procéder à des hausses de loyer pour la première date utile suivant chaque hausse du taux hypothécaire. Il s'agissait donc de permettre au premier de combler dans une certaine mesure le retard pris sur le deuxième. On ne voit dès lors pas pour quel motif le même bailleur, que l'on souhaitait en quelque sorte récompenser pour sa modération, serait pénalisé à l'occasion d'une nouvelle application de la norme initialement destinée à l'avantager. Or, comme le démontre justement Roncoroni, c'est précisément ce qui se produit si l'on compare le bailleur modéré, qui devrait se voir opposer à la baisse les taux de répercussion de l'ancien droit, au bailleur rigoureux qui a utilisé aussitôt que possible les taux de l'ancien droit : ce dernier voit la baisse de ses loyers limitée par les taux de répercussion à la baisse moins élevés du nouveau droit. L'argument selon lequel la situation du bailleur modéré serait plus défavorable encore si la disposition transitoire de l'article 26 al.4 OBLF n'avait pas été adoptée ne saurait convaincre. Il paraît en effet artificiel de comparer une situation existante avec une autre dont on n'a précisément pas voulu.

c) La solution préconisée par Roncoroni - dont se réclame le recourant - repose sur la volonté d'assurer, en matière de droit transitoire également, le parallélisme entre hausse et baisse de loyer. Elle vise en outre à éviter que, par le seul jeu de l'entrée en vigueur du nouveau droit, le loyer initial, à la suite d'une hausse puis d'une baisse correspondante, ne puisse plus être retrouvé, le bailleur étant le seul bénéficiaire de la différence. En effet, un loyer théorique de 1'000 francs, basé sur un taux hypothécaire initial de 5 1/2 % comme en l'espèce et augmenté conformément à l'article 26 al.4 OBLF pour correspondre à un taux hypothécaire de 6 1/2 %, passerait à 1'110 francs et ne pourrait redescendre (si on n'applique pas à la baisse l'article 26 al.4 OBLF) qu'à 1'018.30 en cas de retour du taux hypothécaire à 5 1/2 % (nouveau taux de répercussion à la baisse : 8,26 %), soit un gain du bailleur d'environ 1,8 %.

Or, une telle plus-value en faveur du bailleur, qui signifie donc une rupture avec la règle qui veut qu'après une baisse on retrouve le loyer d'où l'on était parti lors de la hausse correspondante, est inévitable dès l'instant que les taux de hausse, donc de baisse, du nouveau droit sont inférieurs aux taux de l'ancien droit. A la baisse, elle se produit chaque fois que la dernière hausse de loyer a été calculée selon les taux plus élevés de l'ancien droit. Dès lors, avec le Tribunal des baux du Canton de Vaud, l'on doit constater qu'on ne comprendrait pas pour quel motif elle pourrait être imposée aux locataires dont les loyers ont été augmentés selon l'ancien droit, alors qu'elle devrait être évitée aux locataires qui ont déjà bénéficié de la modération de leur bailleur, ce qui reviendrait à leur accorder un nouvel avantage (CB 1/95 p.29).

d) Exception au principe de l'application immédiate des nouveaux taux en matière de répercussion sur les loyers des variations du taux hypothécaire, l'article 26 al.4 OBLF doit

être interprété restrictivement. Son auteur n'a pas précisé, parce que selon toute vraisemblance il ne les a pas envisagées, les conséquences sur une baisse de loyer de la hausse correspondante si cette dernière, en application de la disposition, a été calculée en fonction du taux de répercussion de 3 1/2 % de l'ancien droit, appliqué à titre transitoire. Pour les motifs qui précèdent, la norme doit être explicitée en considérant que, destinée en quelque sorte à rattraper le retard pris par certains bailleurs en matière de hausses de loyer autorisées par l'ancien droit, elle ne peut s'appliquer qu'une seule fois à une hausse de loyer, à l'exclusion d'une éventuelle baisse. A défaut, l'écart entre les niveaux de loyers que la norme voulait - partiellement combler se creuserait à nouveau et certains locataires, déjà avantagés par la modération de leur bailleur en matière de hausses de loyers, le seraient à nouveau, à l'occasion d'une baisse générale du niveau des loyers. De surcroît, si une "interprétation symétrique" de la norme devait l'emporter, on ne pourrait interdire à un bailleur de l'invoquer à nouveau à l'appui d'une nouvelle hausse du taux hypothécaire, donnant ainsi des effets d'une durée indéterminée au droit transitoire, paralysant de la sorte l'entrée en vigueur des nouveaux taux et créant pratiquement deux catégories de baux à loyer.

5. Mal fondé, le recours doit être rejeté, sous suite de frais, mais sans dépens, l'intimée s'étant contentée, en procédure de recours, de se référer à l'argumentation soutenue en première instance.

Par ces motifs,

LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.
2. Met les frais, arrêtés à 440 francs, à la charge du recourant qui les a avancés.

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