

NE_GERICHTE CCC.1995.7000 vom 10. Januar 1996

NE Tribunal cantonal, 1996-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1995.7000

FR: NE_GERICHTE CCC.1995.7000 du 10 janvier 1996

IT: NE_GERICHTE CCC.1995.7000 del 10 gennaio 1996

Erwägungen

E. 2

Casser le jugement du 16 août 1995 du tribunal de district de Boudry

E. 3

Statuer au fond, à savoir:

-rejeter la demande pour tardiveté, principalement

-rejeter la demande en tant qu'elle est mal fondée

subsidiatement

-statuer sur les frais et dépens

Très subsidiairement, renvoyer la cause

E. 4

En tout état de cause, sous suite de frais et dépens."

Ils soutiennent en bref que l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'au dispositif du jugement et non pas en principe à la constatation des faits ou à la solution donnée aux questions de droit qui constituent le fondement d'un jugement, ceux-ci ne participant pas à l'autorité de la chose jugée. Ils en concluent que la constatation de l'admissibilité des hausses n'étant intervenue que dans les considérants du premier jugement, elle ne déploie d'effet qu'à l'égard des loyers concernés par la première demande, faute de validation des hausses en tant que telles. En conséquence, ils reprochent au juge de première instance de ne s'être pas penché à nouveau sur la validité des hausses concernant les loyers en cause. Ils soutiennent enfin que les intimés ont renoncé aux hausses pour les loyers suivant ceux réclamés dans le premier jugement et, subsidiairement que la hausse devait être limitée aux 4/5e de la hausse de l'IPC abstraction faite des variations du taux hypothécaire.

Le président du tribunal a renoncé à présenter des observations.

Dans les leurs, les intimés concluent au rejet du recours sous suite de frais et dépens.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable à ce titre.

2. Les recourants n'attaquent le jugement que dans la mesure où celui-ci considère, à tort selon eux, que la validité des hausses de loyer a été valablement constatée par l'autorité judiciaire dans le premier jugement du 5 avril 1994. Toutefois, ils ne s'en prennent pas au considérant faisant état de leur mauvaise foi qui implique qu'ils abusent de leur droit en s'opposant à la demande. L'abus manifeste d'un droit n'étant pas protégé par la loi (art.2 al.2 CC), ce motif, subsidiaire mais indépendant, suffit à lui seul à justifier la solution adoptée par le tribunal. Le recours qui ne l'attaque pas est insuffisamment motivé et, partant, irrecevable (RJN 1982 p.60; ATF 121 III 46 et arrêts cités).

3. Supposé recevable, le recours est mal fondé.

Les recourants ont contesté en temps utile devant l'autorité de conciliation les hausses de loyer qui leur ont été notifiées pour les 1er octobre 1990 et 30 juin 1991 (art.270b CO). La conciliation n'a pas abouti. Dans un tel cas, selon l'article 274f al.1 CO, "la partie qui persiste dans sa demande doit saisir le juge dans les 30 jours". Cette disposition ne précise pas quelle est la nature de la "demande". En l'espèce, la demande déposée par le bailleur en temps utile, le 30 août 1991, devant le juge compétent, portait sur le paiement de la différence de loyer existant entre celui de 1'570 francs par mois payé par les recourants, résultant de la dernière hausse non contestée, et celui auquel prétendaient les intimés en raison des deux hausses successives contestées, soit de 1'672 francs dès le 1er octobre 1990 et de 1'817 francs dès le 30 juin 1991. La demande tendait au paiement de la différence de loyer pour les mois d'octobre 1990 à août 1991 qui étaient les seuls exigibles à l'époque du dépôt de la demande. Le litige portait donc sur le point de savoir si les locataires devaient ou non payer un loyer majoré en fonction des deux hausses litigieuses. Pour statuer, le juge devait donc examiner si les nouveaux loyers réclamés étaient abusifs

(art.14 et ss AMSL applicables au bail en cause conformément à l'article 26 al.3 OBFL).

Comme les demandeurs pouvaient exercer une action condamnatoire, ils n'avaient pas à prendre expressément une conclusion en constatation de la licéité des loyers réclamés; une telle constatation était la condition du jugement condamnatoire et n'avait pas comme telle une portée autonome (TF in SJ 1988 p.589; ATF 96 II 131). Dès lors, dans le jugement attaqué, le tribunal pouvait légitimement admettre que la constatation de la licéité des hausses de loyer résultant des considérants du jugement précédent valait d'une façon générale pour les loyers exigibles ultérieurement. Du reste, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le tribunal ne s'est pas référé à l'autorité de chose jugée découlant du premier jugement qui, effectivement, ne s'attache qu'au dispositif du jugement et non à ses considérants. En constatant que "il ressort clairement du jugement du 5 avril 1994 que le nouveau loyer de 1'817 francs était justifié", le tribunal a en réalité repris à son compte et fait siennes les constatations du jugement antérieur concernant le montant admissible du loyer en cause.

4. L'action en paiement exercée dans le premier procès n'était pas une action partielle au sens de l'article 5 du Code de procédure civile neuchâtelois. Cette disposition ne vise que les prétentions exigibles pour le tout mais qui ne sont réclamées que partiellement (RJN 1 I 11). Le paiement des hausses de loyer objet du premier procès avait trait à l'ensemble des loyers exigibles au moment de la demande. On ne peut donc en déduire, comme le font les recourants, que les intimés auraient renoncé aux hausses pour les loyers exigibles ultérieurement.

L'absence de constatation formelle, dans le dispositif du premier jugement, de la validité des hausses de loyer contestées n'implique pas que les droits des intimés au paiement des nouveaux loyers seraient périmés pour ceux exigibles ultérieurement. Les recourants ont été condamnés par le jugement du 5 avril 1994 à payer les loyers augmentés exigibles à l'époque, après constatation que les hausses n'étaient pas abusives et que le nouveau loyer de 1'817 francs était justifié. Selon les constatations souveraines du jugement attaqué, les recourants n'ont

pas remis en cause dans cette seconde procédure les hausses de loyer jugées justifiées dans le premier procès, se limitant à invoquer des informalités ou des vices de procédures à l'appui de leurs conclusions. Dès lors, le juge n'avait pas à réexaminer le problème de la licéité des hausses de loyer et le moyen subsidiaire des recourants contestant l'ampleur de ces hausses est irrecevable, un moyen non soulevé en première instance ne pouvant l'être en cassation (RJN 1988 p.42 CC8).

5. Les recourants qui succombent supporteront les frais et dépens de la procédure de recours.

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