

NE_GERICHTE CCC.1995.7031 vom 4. Dezember 1995

NE Tribunal cantonal, 1995-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1995.7031

FR: NE_GERICHTE CCC.1995.7031 du 4 décembre 1995

IT: NE_GERICHTE CCC.1995.7031 del 4 dicembre 1995

Volltext

A. Le 1er février 1993, les époux V. ont conclu avec la Caisse de pensions X. un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 5 1/2 pièces sis à Peseux. Débutant le 1er mars 1993, le contrat se renouvelait tacitement pour une durée indéterminée s'il n'était pas résilié pour son échéance fixée au 31 mars 1994, chaque partie ayant la faculté de le résilier ensuite moyennant un préavis de 4 mois pour les termes des 31 mars, 30 juin et 30 septembre. Selon la formule officielle de notification de loyer à la conclusion d'un nouveau bail, le loyer convenu, de 1'800 francs par mois plus 150 francs d'acompte de charges, augmentait de 63 francs par rapport au loyer précédent, pour les motifs suivants : "augmentation des frais d'exploitation, entretien - variation de l'indice de 125.7 à 135.7, soit 40 % imputé - Maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques (art.269A du C.O.)".

Par lettre recommandée du 14 février 1994, les locataires ont invité la bailleresse à leur consentir une baisse de loyer de 9,82 % pour la prochaine échéance du 1er juillet 1994, motivée par une baisse du taux hypothécaire de référence de 6 3/4 % à 5 1/2 %, qui déterminait une baisse théorique de loyer de 10,76 %, compensée à concurrence de 0,94 % par la hausse de l'indice des prix à la consommation de 135.7 à 138.9. La bailleresse a rejeté la requête des locataires en faisant état d'une "réserve de loyer" de 170 francs non couverte par le loyer de 1'800 francs.

Après l'échec de la conciliation tentée devant l'autorité régionale compétente, les locataires ont, dans le délai utile de l'article 274f CO, saisi le Tribunal civil du district de Boudry d'une requête en diminution de loyer, qui devait selon eux représenter 8,97 % ou 161 francs, le nouveau loyer devant être fixé à 1'639 francs dès le 1er juillet 1994. La bailleresse a conclu au rejet de la requête, en invoquant le fait que le loyer non réduit ne lui procurait pas un rendement excessif.

B. Devant le juge, les parties sont convenues de faire juger par la voie du moyen séparé la question préalable de savoir si l'objection de la défenderesse, fondée sur le rendement que devait lui assurer le loyer litigieux, était ou non admissible dans son principe.

Par jugement sur moyen séparé du 13 octobre 1995, le Tribunal civil du district de Boudry, se fondant sur la jurisprudence la plus récente du Tribunal fédéral (ATF 121 III 163), a déclaré que la défenderesse était en droit d'invoquer le fait que le loyer (non réduit) ne lui procurait pas un rendement excessif pour s'opposer à la demande de diminution dudit loyer.

C. Les époux V. recourent contre ce jugement en invoquant une fausse application du droit matériel, l'arbitraire dans la constatation des faits et l'abus du pouvoir d'appréciation du premier juge. Commentant les différents arrêts rendus récemment dans le domaine du droit du bail par le Tribunal fédéral, ils font valoir que leur cause se distingue

de celle qu'avait à trancher la Haute Cour le 6 juin 1995 (ATF 121 précité); en particulier, le bail concerné a été conclu récemment, sans que le bailleur, à cette occasion, ne fasse la moindre réserve sur l'insuffisance prétendue du rendement assuré par le loyer convenu, alors même qu'il avait l'obligation (imposée par le Canton de Neuchâtel) de motiver les bases de calcul du loyer en utilisant une formule officielle. Ils estiment en conséquence que la jurisprudence de la Cour de cassation civile neuchâteloise, qui avait rendu un arrêt le 23 mai 1995 allant dans le sens opposé de celui de la décision (postérieure) du Tribunal fédéral, doit être confirmé. Ils concluent donc à la cassation du jugement attaqué et à la déclaration que la défenderesse ne peut invoquer le rendement non abusif pour s'opposer à la diminution de loyer demandée.

D. Le président du Tribunal ne formule pas d'observations. L'intimée conclut au rejet du recours sous suite de frais et dépens, en se référant à un arrêt non publié plus récent encore du Tribunal fédéral qui ne fait que confirmer le précédent (ATF 121 précité).

C O N S I D E R A N T

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

b) Il l'est également du point de vue de l'intérêt à recourir, que l'intimée met en doute et qu'il appartient à la Cour de céans d'examiner d'office (RJN 1993 p.110). Supposé bien fondé, le recours aurait pour effet non seulement de simplifier la suite de l'instruction de la cause au fond, puisque l'intimée ne serait pas admise à faire la preuve d'un rendement non excessif, mais encore d'admettre le principe même d'une baisse du loyer litigieux, seule la répercussion de la baisse du taux hypothécaire (partiellement compensée par une modeste hausse de l'indice des prix) sur la diminution effective du loyer restant à contrôler. Lié par les considérants de l'arrêt de la Cour de céans (RJN 1986 p.86), le juge du renvoi verrait son pouvoir de décision limité à la vérification des paramètres de la méthode dite relative de fixation du loyer. L'intérêt des recourants à obtenir une décision de la Cour de céans allant dans ce sens ne fait ainsi pas de doute.

2. a) Selon l'article 269 CO, un loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'il résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré. L'article 269a CO pose une série de présomptions, dont il reste possible de s'écarter en présence de signes d'abus, qui définissent les circonstances dans lesquelles un loyer n'est en règle générale pas abusif. Lorsqu'un loyer est évalué pour lui-même à un moment donné, sans prendre en considération son évolution au fil du temps, on parle d'un examen selon la méthode dite absolue. Tel est le cas de la fixation d'un loyer en fonction du rendement des fonds propres investis par le bailleur ou par comparaison avec les loyers usuels de la localité ou du quartier. Lorsqu'en revanche il s'agit d'apprécier le loyer en fonction de la hausse (ou baisse) des coûts ou du maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, on procède alors par référence à la dernière fixation du loyer en cause et on parle de la méthode dite relative.

b) La jurisprudence admet qu'un locataire s'oppose à une hausse de loyer fondée sur la méthode dite relative (hausse des coûts) en faisant valoir des indices d'abus permettant, s'ils s'avèrent, de contrôler le caractère non abusif du loyer en cause sous l'angle de la méthode dite absolue. Elle avait également admis, sous l'ancien droit (ATF 116 II 73), qu'en présence d'une demande de baisse de loyer, toujours fondée sur la méthode relative, un bailleur pouvait démontrer que le loyer non réduit ne lui assurait pas un rendement excessif de la

chose louée (méthode absolue).

Estimant que depuis lors, la jurisprudence du Tribunal fédéral avait donné de plus en plus de poids au principe dit de la confiance, d'après lequel chaque partie à un contrat de bail est en droit d'admettre que le dernier loyer, s'il n'a pas fait l'objet de réserves ni n'a été contesté, procure au bailleur un rendement à la fois suffisant et non abusif, la Cour de céans a, dans un arrêt du 23 mai 1995, considéré qu'un bailleur qui n'avait pas émis de réserve portant sur un rendement insuffisant lors de la conclusion du contrat ne pouvait se prévaloir ensuite de ce moyen pour s'opposer à une demande de baisse de loyer consécutive à une baisse du taux hypothécaire de référence, à tout le moins si le contrat avait été conclu récemment.

c) Moins d'un mois plus tard, le Tribunal fédéral (ATF 121 déjà cité) a confirmé la jurisprudence qu'il avait rendue sous l'ancien droit. Il l'a reprise dans un arrêt du 13 octobre 1995, rendu dans la cause neuchâteloise précitée. Ainsi, selon le Tribunal fédéral, une demande de diminution de loyer est soumise à une double limitation : "premièrement, le locataire ne peut invoquer que les modifications des bases de calcul intervenues depuis la dernière fixation du loyer dans le cadre de la méthode relative, deuxièmement, le loyer doit être abusif en application de la méthode absolue (ATF 121 III 163 consid.2d/bb). A cet égard, la durée des rapports contractuels entre les parties, le fait que le loyer litigieux est celui convenu initialement ou alors qu'il s'agit d'un loyer ayant déjà subi des adaptations sont sans incidence. Est également sans importance le fait que le bailleur n'ait précédemment usé que de la méthode relative pour justifier l'augmentation du loyer".

3. L'expérience montre malheureusement qu'une hausse des coûts, singulièrement du taux hypothécaire de référence, entraîne des notifications de hausses de loyer bien plus systématiques qu'une baisse du même taux ne provoque des notifications spontanées de baisses de loyer. On ne s'explique pas non plus pourquoi - ce que le principe de la confiance commanderait - un bailleur qui estime que le loyer convenu lors de la conclusion du bail ne lui assure pas un rendement suffisant - en l'espèce l'insuffisance serait de 170 francs - ne l'indiquerait pas au locataire. Cela permettrait à ce dernier, lors d'une baisse du taux hypothécaire, d'évaluer ses chances d'obtenir une baisse de loyer et éviterait des procédures d'emblée vouées à l'échec. Il est vrai aussi que cela pourrait inciter le locataire, si le marché du logement n'est pas trop tendu, à porter son choix sur d'autres locaux loués au même prix mais sans réserve ...

Toutefois, en l'état du dossier - la question litigieuse n'est que préalable à celle, de fond, du loyer actuellement admissible pour les locaux objets du bail - et au vu de la jurisprudence très claire du Tribunal fédéral, le recours ne peut qu'être rejeté.

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

Par ces motifs,

LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge des recourants 440 francs, qu'ils ont avancés, ainsi qu'une indemnité de dépens de 300 francs à verser à l'intimée.

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