

NE_GERICHTE CCC.2001.40 vom 30. September 2005

NE Tribunal cantonal, 2005-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.2001.40_d20050930

FR: NE_GERICHTE CCC.2001.40 du 30 septembre 2005

IT: NE_GERICHTE CCC.2001.40 del 30 settembre 2005

Regeste

Valeur litigieuse. Pouvoir de cognition de la CCC. Contrat de bail. Diminution de loyer. Loyer plancher. Loyer minimal.

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

Lorsqu'un litige porte sur le montant d'un loyer, la valeur litigieuse est égale au montant annuel contesté jusqu'à la fin du contrat si le bail est de durée déterminée. Si le bail est de durée indéterminée, elle correspond au montant annuel contesté multiplié par vingt (ATF 118 II 422, 424; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p.105). En l'espèce, L. demande une baisse de loyer de 1'695 francs par an depuis le 30 septembre 1999. Si l'on considère que le contrat de bail est conclu pour une durée déterminée jusqu'au 30 septembre 2005, la valeur litigieuse est de 10'170 francs et dépasse déjà le seuil qui permet un recours en réforme au Tribunal fédéral. La Cour de cassation civile statue dès lors avec plein pouvoir d'examen (art.19 litt.b LICO).

E. 3

La révision du droit du bail du 15 décembre 1989 est entrée en vigueur le 1er juillet 1990. La transaction judiciaire du 6 septembre 1990 ainsi que le contrat de bail du 16 octobre 1990 sont dès lors soumis aux nouvelles dispositions légales.

E. 4

La transaction judiciaire conclue par les parties le 6 septembre 1990 ne prévoit ni une clause d'indexation du loyer, ni une clause de loyers échelonnés. Le droit du bail soumet en effet de telles clauses à des conditions strictes qui ne sont pas réunies en l'espèce. Selon l'article 269b CO, les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation. Or, la Commune de Fontaines a la possibilité d'adapter le loyer à la hausse du taux hypothécaire. Selon l'article 269c CO, les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si, en particulier, le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an et que le montant de l'augmentation est fixé en francs. De telles conditions ne sont manifestement pas remplies en l'espèce de sorte que les dispositions particulières relatives à la contestation des loyers indexés et des loyers échelonnés (art.270c et 270d CO) ne sont pas applicables. L. ne fonde d'ailleurs pas sa demande de loyer sur ces normes spéciales, mais sur l'article 270a CO.

E. 5

En cours de bail, "le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais" (art.270a al. 1 CO). La doctrine considère que, dans le cadre d'un contrat de durée déterminée, une demande de baisse de loyer n'est pas possible pendant la durée fixée (Weber, Zihlmann, Commentaire bâlois, 2ème éd., Bâle 1996, art.270a CO no 4; Zihlmann, Das neue Mietrecht, Zurich 1990, p.174 ss). Selon d'autres auteurs, aucune baisse de loyer ne peut être sollicitée lorsque le bail est de durée déterminée, sauf clause contractuelle contraire (Lachat, p.275; USPI, Droit suisse du bail à loyer, Commentaire, Genève 1992, art.270a CO no 16). Higi précise quant à lui que la demande de baisse de loyer est également exclue dans le cadre des contrats de durée déterminée improprement dits – contrats de durée minimale et contrats avec clause de continuation (Higi, Commentaire zurichois, 3ème éd., Zurich 1994, art.255 CO nos 41-42) – pour autant qu'aucun terme de résiliation ne soit prévu en faveur du locataire (Higi, Commentaire zurichois, 4ème éd., Zurich 1998, art.270a CO no 32). La question de savoir si le locataire peut demander une baisse de loyer ne dépend en définitive pas de la durée – déterminée ou indéterminée – du contrat de bail, mais de l'existence ou de l'inexistence de termes de résiliation. L'article 270a CO exprime d'ailleurs clairement qu'une demande de baisse de loyer ne peut être sollicitée que pour le prochain terme de résiliation (Higi, Commentaire zurichois, 4ème éd., Zurich 1998, art.270a CO no 30). En l'absence de terme de résiliation, dans le cadre d'un contrat de durée déterminée, par exemple, le locataire n'a pas la possibilité de demander une baisse de loyer. En revanche, si le contrat de bail prévoit des termes de résiliation, le locataire d'une habitation ou de locaux commerciaux a le droit de demander une diminution de loyer pour le prochain terme de résiliation (art.270a CO). Selon le Tribunal fédéral, ce droit ne peut pas être restreint au moyen d'une clause contractuelle interdisant de descendre au-dessous du loyer initial (ATF 125 III 358, JT 2000 I 204).

E. 6

En l'espèce, la transaction judiciaire du 6 septembre 1990 prévoit la conclusion d'un contrat de bail d'une durée de quinze ans à partir du 1er octobre 1990. La transaction n'accorde à L. aucun droit de demander la baisse du loyer. Elle ne prévoit par ailleurs aucun terme de résiliation avant l'échéance des 15 ans. Il découle de ce qui précède que L. n'a pas le droit de demander une diminution de loyer sur la base de l'article 270a CO 6 ans avant l'échéance du contrat comme il l'a fait et que la clause fixant un loyer plancher n'a aucune portée dans le cadre de cette transaction.

E. 7

Suite à la transaction du 6 septembre 1990, les parties ont signé, le 16 octobre 1990, un nouveau contrat de bail. Bien qu'il ne l'indique pas expressément, ce contrat se substitue à la transaction judiciaire du 6 septembre 1990 qui ne déploie dès lors plus d'effet juridique direct. Les modalités du contrat du 16 octobre 1990 ne sont en effet pas strictement celles de la transaction judiciaire. Après avoir précisé que le bail commencerait le 1er octobre 1990 à midi et prendrait fin le 30 septembre 2005 à midi (art.2.1 du contrat), les parties ont en effet ajouté un article 2.2 dont la teneur est la suivante : "Sauf résiliation donnée 12 mois à l'avance, par lettre recommandée et distribuée à l'autre partie jusqu'au 30 septembre 2004 à midi au plus tard, le présent bail se renouvelle tacitement pour une durée indéterminée, avec faculté de le résilier sur avis signifié 12 mois à l'avance pour les termes des 31 mars,

30 juin, 30 septembre et 31 décembre." Les parties sont ainsi liées par un contrat de bail d'une durée minimale de quinze ans qui peut ensuite être résilié pour les termes trimestriels habituels moyennant le respect d'un délai de résiliation de 12 mois. Le premier terme de résiliation est fixé au 30 septembre 2005; les suivants sont fixés aux 31 décembre 2005, 31 mars 2006, 30 juin 2006, etc..

E. 8

L'objet d'un contrat peut être librement déterminé, dans les limites de la loi (art.19 al. 1 CO). La loi exclut en particulier les conventions des parties lorsqu'elle édicte une règle de droit impératif (art.19 al. 2 CO). Une clause contractuelle qui viole une telle disposition est nulle (art. 20 CO) et est remplacée par la norme de droit impératif violée. Le droit du locataire de demander la diminution du loyer pour le prochain terme de résiliation ne pouvant pas être restreint par la fixation d'un loyer minimal (ATF 125 III 358, JT 2000 I 204), la clause particulière du contrat du 16 octobre 1990 qui prévoit que "le montant du loyer prévu à l'article 3 est un montant minimum qui ne peut être réduit" est nulle. Elle doit être remplacée par la norme de l'article 270a CO. Cette solution s'impose d'autant plus que, dans les observations qu'elle a adressées à l'Autorité régionale de conciliation le 24 août 1999 ainsi que dans la réponse qu'elle a déposée dans le cadre de la procédure devant le Tribunal du district du Val-de-Ruz, la Commune de Fontaines a indiqué que, "bien que les parties et le juge aient connaissance des faiblesses de leur arrangement, celles-ci l'ont admis pour de nombreuses raisons propres à leur situation". On relèvera que tant la transaction que le contrat de bail qui lui fait suite réservent expressément les conditions légales existantes. L. aura dès lors, le cas échéant, le droit de demander la diminution de son loyer pour le prochain terme de résiliation.

E. 9

Six ans séparent la date où la baisse de loyer demandée par L. devait prendre effet, le 30 septembre 1999, et le prochain terme de résiliation, le 30 septembre 2005. La demande de diminution de loyer s'avère ainsi mal fondée. Il ne saurait être question d'en repousser seulement les effets.

E. 10

Le recours est dès lors mal fondé et doit être rejeté. Vu le sort de la cause, L. est condamné aux frais et dépens de la procédure (art.152 al. 1 CPC).

E. 24

août 1999 ainsi que dans la réponse qu'elle a déposée dans le cadre de la procédure devant le Tribunal du district du Val-de-Ruz, la Commune de Fontaines a indiqué que, "bien que les parties et le juge aient connaissance des faiblesses de leur arrangement, celles-ci l'ont admis pour de nombreuses raisons propres à leur situation". On relèvera que tant la transaction que le contrat de bail qui lui fait suite réservent expressément les conditions légales existantes. L. aura dès lors, le cas échéant, le droit de demander la diminution de son loyer pour le prochain terme de résiliation.

9.Six ans séparent la date où la baisse de loyer demandée par L. devait prendre effet, le 30 septembre 1999, et le prochain terme de résiliation, le 30 septembre 2005. La demande de diminution de loyer s'avère ainsi mal fondée. Il ne saurait être question d'en repousser seulement les effets.

10.Le recours est dès lors mal fondé et doit être rejeté.

Vu le sort de la cause, L. est condamné aux frais et dépens de la procédure (art.152 al. 1 CPC).

Par ces motifs, LA COUR DE CASSATION CIVILE

1.Rejette le recours.

2.Met à la charge de L. les frais de la procédure de recours arrêtés à 480 francs.

3.Condamne L. à verser à la Commune de Fontaines une indemnité de dépens de 300 francs.

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