

NE_GERICHTE CCC.2002.11 vom 20. Januar 2003

NE Tribunal cantonal, 2003-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.2002.11

FR: NE_GERICHTE CCC.2002.11 du 20 janvier 2003

IT: NE_GERICHTE CCC.2002.11 del 20 gennaio 2003

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile et dans les formes requises par la loi, le recours est recevable à ce titre. Le grief de constatation arbitraire des faits n'est en revanche pas développé, si ce n'est (ad p.8) sous forme de reproche de mauvaise interprétation de l'article 7 al.2 du contrat de bail, qu'il eût fallu considérer comme partiellement nul et transformer en une clause d'indexation au seul indice des prix à la consommation, de l'avis de la recourante. De toute évidence, cependant, il ne s'agit pas là d'une question d'interprétation, mais d'application éventuelle d'une norme impérative. Le grief ainsi formulé apparaît donc irrecevable.

E. 2

, selon l'article 5 du bail, en sorte que la baisse réclamée de 5.43 % représente 6'229.30 francs par an, à multiplier par 8 vu la durée résiduelle du contrat, selon article 36 OJF), la Cour de cassation civile examine avec plein pouvoir (art.19 litt.b LiCO) l'unique grief recevable de la recourante, soit la prétendue fausse application de l'article 26 al.3 OBLF et, par conséquent, la non application de l'article 269b CO.

E. 3

Selon l'article 26 al.3 OBLF, "les contrats de bail, dont le loyer est indexé ou échelonné, et qui entrent en vigueur après le 1er juillet 1990, sont soumis au nouveau droit; ceux qui sont entrés en vigueur avant le 1er juillet 1990 mais qui prennent fin après cette date, sont soumis à l'ancien droit". Comme indiqué par la doctrine (Guinand , Le nouveau droit du bail à loyer – droit transitoire, in : 6ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, p.6; Roncoroni, Il nuovo diritto della locazione : considerazioni di diritto intertemporale, in : Il nuovo diritto di locazione, journée juridique, Bellinzona, 1991, p.47), ladite réglementation visait à combler une lacune de la loi du 15 décembre 1989. Or l'objectif de clarification visé de la sorte n'est qu'imparfaitement atteint, puisque le texte de l'art. 26 al. 3 OBLF suscite plusieurs incertitudes. Une première interrogation, quant au champ d'application de la règle (vise-t-elle seulement les effets des clauses d'échelonnement et d'indexation ou s'étend-elle à l'ensemble des contrats comportant de telles clauses ?), est résolue de manière unanime en faveur de la réponse la plus étroite (Zihlmann, Das neue Mietrecht, 1990, p. 242; Gmür, Vom alten zum neuen Mietrecht, Zurich 1990, p. 28; Higi , Commentaire zurichois, N. 79 ad art. 269b CO; Roncoroni, op. cit., p. 50, qui invoque à juste titre un argument systématique, l'art. 26 OBLF ne posant dans son ensemble que des règles transitoires relatives aux loyers). Il est plus délicat de dire, en revanche, si le critère de rattachement temporel tient effectivement dans l' "entrée en vigueur" du contrat de bail considéré, et non de la seule clause disputée, et ce qu'il faut entendre par cette expression. Ce n'est qu'en distinguant ces questions que l'on peut éviter la discussion stérile à laquelle se livrent la recourante et le premier juge, en citant l'un et l'autre à l'appui de leur thèse l'opinion de

Lachat (Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 74 et 340-1). A première vue, l'auteur précité semble viser l'hypothèse ici réalisée en affirmant (p. 341): "Lorsque la clause d'indexation a été convenue avant le 1^{er} juillet 1990, et est entrée en vigueur après cette date, c'est le « nouveau » droit qui est applicable". On ne sait pas exactement, toutefois, s'il assimile l'entrée en vigueur de la clause à celle du contrat (comme le donnent à penser une expression précédente, ad p. 337, où il parle d' "un bail entré en vigueur après le 1^{er} juillet 1990", ainsi que sa référence à Gmür, op. cit., p. 28-9, pour lequel la date du début de la relation de bail est déterminante) ou s'il envisage des "entrées en vigueur" distinctes, pour le contrat en général et la clause d'indexation en particulier. L'interprétation de Roncoroni (op.cit. p.50-1), selon laquelle serait déterminante la conclusion du contrat, paraît se heurter au texte même de la disposition, y compris (malgré ce qu'en dit l'auteur) dans ses versions latines, car on comprendrait difficilement que le Conseil fédéral utilise ces termes ("Mietverhältnisse, die... beginnen"; "contratti che entrano in vigore"; "contrats qui entrent en vigueur") s'il voulait simplement se référer à la conclusion du contrat. Quant à l'argument de fond, se référant à l'objectif de la règle, soit éviter que le juge ne doive intervenir profondément dans le contrat, en modifiant une règle d'indexation valable lorsque les parties l'ont adoptée mais plus au moment de l'indexation, il n'impose pas la date de conclusion du contrat comme critère décisif. En effet, il est rare, en pratique, que la conclusion du contrat précède très largement la prise de jouissance et, pour les baux conclus entre l'adoption de la loi, le 15 décembre 1989, et son entrée en vigueur, le 1^{er} juillet 1990, mais prenant effet après cette dernière date, la confiance des parties dans la pérennité du droit n'avait plus à être protégée, surtout pour des clauses d'échelonnement ou d'indexation des loyers qui supposent une certaine réflexion prospective. Si donc l'on ne se réfère pas simplement à la date de conclusion du contrat, il reste à dire si le début des effets de la clause d'indexation elle-même peut constituer la date déterminante. Il est vrai que le cas d'espèce présente à cet égard la particularité que la clause litigieuse succédait à une clause d'échelonnement du loyer, à partir du 1^{er} février 1992 et avec pour base les valeurs de l'IPC et du taux hypothécaire de référence à cette date, de sorte qu'elle ne déployait véritablement pas d'effet, même pour la période de calcul, avant le 1^{er} juillet 1990. Toutefois, l'interprétation de l'art. 26 al. 3 OBLF exige tout particulièrement, vu son manque de clarté et d'assise dans la loi (voir Higi, Commentaire zurichois, N. 80 ad art. 269b CO), l'éclairage des principes généraux de droit intertemporel, soit les art. 1-4 tit. fin. CC. Or c'est la règle fondamentale de la non rétroactivité de la loi (art.1^{er} tit. fin. CC) qui est ici concrétisée (Guinand, op.cit., p.6; Zihlmann, Das neue Mietrecht, 1990, p.242, et Higi, loc.cit.; contra, semble-t-il, Gmür, op.cit., p.28) et les faits visés dans cette disposition comprennent notamment tous les actes qui fondent, modifient ou éteignent une relation juridique (Vischer, Commentaire bâlois, N.6 ad art.1^{er} tit. Fin. CC). Relèvent en particulier de l'ancien droit les relations juridiques nées sous son empire et perdurant au-delà (idem, N. 5 et 8), sous réserve d'un intérêt public prévalant sur la protection de la confiance (idem, N. 14). Comme l'art.7 du contrat de bail lie les parties (par substitution selon art.261 CO, pour la recourante) dès 1987 et qu'il s'agit à l'évidence de l'acte créant un rapport de droit entre elles, pour l'indexation litigieuse, il demeure selon ce principe soumis à l'ancien droit, même s'il n'a déployé ses effets que plus tard. On ne saurait dire, par ailleurs, que la prise en compte de l'évolution du taux hypothécaire soit contraire "à l'ordre public ou aux mœurs", au sens de l'art.2 tit. fin CC, car toute disposition de droit impératif n'est pas d'ordre public (voir ATF 116 III 120, JT 1993 II 39, 46, pour le droit de rétention du bailleur) et l'admission du seul IPC comme critère d'indexation, avec les aléas qu'elle introduit (voir à

ce propos les illustrations chiffrées reprises dans l'ATF 123 III 76, 80), ne s'impose nullement au point de faire apparaître une exception comme contraire à des fondements de politique sociale ou d'éthique (ATF 119 II 46, 48). Il est d'ailleurs piquant qu'en matière de protection contre les loyers abusifs (Chapitre II du Titre huitième CO, auquel appartient l'art.269b CO), ce soit ici la bailleuse qui revendique l'application d'une norme impérative. En définitive, et comme d'ailleurs retenu par le Tribunal fédéral dans le domaine semblable, à cet égard, des loyers échelonnés, l'ancien droit continue de s'appliquer à un régime "prévu avant le 1^{er} juillet 1990" (ATF 121 III 401), de sorte que la critique adressée au premier juge s'avère mal fondée.

E. 4

Vu le rejet du recours, les frais de justice seront mis à la charge de la recourante, ainsi qu'une indemnité de dépens pour les observations de l'intimée.

E. 7

al.2 du contrat de bail, qu'il eût fallu considérer comme partiellement nul et transformer en une clause d'indexation au seul indice des prix à la consommation, de l'avis de la recourante. De toute évidence, cependant, il ne s'agit pas là d'une question d'interprétation, mais d'application éventuelle d'une norme impérative. Le grief ainsi formulé apparaît donc irrecevable.

2.Vu la valeur litigieuse, largement supérieure au seuil du recours en réforme devant le Tribunal fédéral (la surface louée équivaut à 956 m², selon l'article 5 du bail, en sorte que la baisse réclamée de 5.43 % représente 6'229.30 francs par an, à multiplier par 8 vu la durée résiduelle du contrat, selon article 36 OJF), la Cour de cassation civile examine avec plein pouvoir (art.19 litt.b LiCO) l'unique grief recevable de la recourante, soit la prétendue fausse application de l'article 26 al.3 OBLF et, par conséquent, la non application de l'article 269b CO.

3.Selon l'article 26 al.3 OBLF, "les contrats de bail, dont le loyer est indexé ou échelonné, et qui entrent en vigueur après le 1^{er} juillet 1990, sont soumis au nouveau droit; ceux qui sont entrés en vigueur avant le 1^{er} juillet 1990 mais qui prennent fin après cette date, sont soumis à l'ancien droit".

Comme indiqué par la doctrine (Guinand, Le nouveau droit du bail à loyer ■ droit transitoire, in : 6^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, p.6;Roncoroni,Il nuovo diritto della locazione :considerazionidi diritto intertemporale, in : Il nuovo diritto di locazione, journée juridique, Bellinzona, 1991, p.47), ladite réglementation visait à combler une lacune de la loi du 15 décembre 1989. Or l'objectif de clarification visé de la sorte n'est qu'imparfaitement atteint, puisque le texte de l'art. 26 al. 3 OBLF suscite plusieurs incertitudes. Une première interrogation, quant au champ d'application de la règle (vise-t-elle seulement les effets des clauses d'échelonnement et d'indexation ou s'étend-elle à l'ensemble des contrats comportant de telles clauses ?), est résolue de manière unanime en faveur de la réponse la plus étroite (Zihlmann, Das neue Mietrecht, 1990, p. 242;Gmür, Vom alten zum neuen Mietrecht, Zurich 1990, p. 28;Higi, Commentaire zurichois, N. 79 ad art. 269b CO;Roncoroni,op. cit., p. 50, qui invoque à juste titre un argument systématique, l'art. 26 OBLF ne posant dans son ensemble que des règles transitoires relatives aux loyers). Il est plus délicat de dire, en revanche, si le critère de rattachement temporel tient effectivement dans l' "entrée en vigueur" du contrat de bail considéré, et non de la seule clause disputée, et ce qu'il faut entendre par cette expression. Ce n'est qu'en distinguant ces

questions que l'on peut éviter la discussion stérile à laquelle se livrent la recourante et le premier juge, en citant l'un et l'autre à l'appui de leur thèse l'opinion de Lachat (Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 74 et 340-1).

A première vue, l'auteur précité semble viser l'hypothèse ici réalisée en affirmant (p. 341): "Lorsque la clause d'indexation a été convenue avant le 1er juillet 1990, et est entrée en vigueur après cette date, c'est le « nouveau » droit qui est applicable". On ne sait pas exactement, toutefois, s'il assimile l'entrée en vigueur de la clause à celle du contrat (comme le donnent à penser une expression précédente, ad p. 337, où il parle d' "un bail entré en vigueur après le 1er juillet 1990", ainsi que sa référence à Gmür, op. cit., p. 28-9, pour lequel la date du début de la relation de bail est déterminante) ou s'il envisage des "entrées en vigueur" distinctes, pour le contrat en général et la clause d'indexation en particulier.

L'interprétation de Roncoroni (op.cit. p.50-1), selon laquelle serait déterminante la conclusion du contrat, paraît se heurter au texte même de la disposition, y compris (malgré ce qu'en dit l'auteur) dans ses versions latines, car on comprendrait difficilement que le Conseil fédéral utilise ces termes ("Mietverhältnisse, die beginnen"; "contratti che entrano in vigore"; "contrats qui entrent en vigueur") s'il voulait simplement se référer à la conclusion du contrat. Quant à l'argument de fond, se référant à l'objectif de la règle, soit éviter que le juge ne doive intervenir profondément dans le contrat, en modifiant une règle d'indexation valable lorsque les parties l'ont adoptée mais plus au moment de l'indexation, il n'impose pas la date de conclusion du contrat comme critère décisif. En effet, il est rare, en pratique, que la conclusion du contrat précède très largement la prise de jouissance et, pour les baux conclus entre l'adoption de la loi, le 15 décembre 1989, et son entrée en vigueur, le 1er juillet 1990, mais prenant effet après cette dernière date, la confiance des parties dans la pérennité du droit n'avait plus à être protégée, surtout pour des clauses d'échelonnement ou d'indexation des loyers qui supposent une certaine réflexion prospective.

Si donc l'on ne se réfère pas simplement à la date de conclusion du contrat, il reste à dire si le début des effets de la clause d'indexation elle-même peut constituer la date déterminante. Il est vrai que le cas d'espèce présente à cet égard la particularité que la clause litigieuse succédait à une clause d'échelonnement du loyer, à partir du 1er février 1992 et avec pour base les valeurs de l'IPC et du taux hypothécaire de référence à cette date, de sorte qu'elle ne déployait véritablement pas d'effet, même pour la période de calcul, avant le 1er juillet 1990. Toutefois, l'interprétation de l'art. 26 al. 3 OBLF exige tout particulièrement, vu son manque de clarté et d'assise dans la loi (voir Higi, Commentaire zurichois, N. 80 ad art. 269b CO), l'éclairage des principes généraux de droit intertemporel, soit les art. 1-4 tit. fin. CC. Or c'est la règle fondamentale de la non rétroactivité de la loi (art. 1er tit. fin. CC) qui est ici concrétisée (Guinand, op.cit., p.6; Zihlmann, Das neue Mietrecht, 1990, p.242, et Higi, loc.cit.; contra, semble-t-il, Gmür, op.cit., p.28) et les faits visés dans cette disposition comprennent notamment tous les actes qui fondent, modifient ou éteignent une relation juridique (Vischer, Commentaire bâlois, N.6 ad art. 1er tit. Fin. CC). Relèvent en particulier de l'ancien droit les relations juridiques nées sous son empire et perdurant au-delà (idem, N. 5 et 8), sous réserve d'un intérêt public prévalant sur la protection de la confiance (idem, N. 14). Comme l'art.7 du contrat de bail lie les parties (par substitution selon art.261 CO, pour la recourante) dès 1987 et qu'il s'agit à l'évidence de l'acte créant un rapport de droit entre elles, pour l'indexation litigieuse, il demeure selon ce principe soumis à l'ancien droit, même s'il n'a déployé ses effets que plus tard. On ne saurait dire, par ailleurs, que la prise en compte de l'évolution du taux hypothécaire soit contraire "à l'ordre public ou aux mœurs",

au sens de l'art.2 tit. fin CC, car toute disposition de droit impératif n'est pas d'ordre public (voir ATF 116 III 120, JT 1993 II 39, 46, pour le droit de rétention du bailleur) et l'admission du seul IPC comme critère d'indexation, avec les aléas qu'elle introduit (voir à ce propos les illustrations chiffrées reprises dans l'ATF 123 III 76, 80), ne s'impose nullement au point de faire apparaître une exception comme contraire à des fondements de politique sociale ou d'éthique (ATF 119 II 46, 48). Il est d'ailleurs piquant qu'en matière de protection contre les loyers abusifs (Chapitre II du Titre huitième CO, auquel appartient l'art.269b CO), ce soit ici la bailleuse qui revendique l'application d'une norme impérative.

En définitive, et comme d'ailleurs retenu par le Tribunal fédéral dans le domaine semblable, à cet égard, des loyers échelonnés, l'ancien droit continue de s'appliquer à un régime "prévu avant le 1er juillet 1990" (ATF 121 III 401), de sorte que la critique adressée au premier juge s'avère mal fondée.

4. Vu le rejet du recours, les frais de justice seront mis à la charge de la recourante, ainsi qu'une indemnité de dépens pour les observations de l'intimée.

Par ces motifs, LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.

2. Condamne la recourante aux frais de justice, avancés par elle et arrêtés à 770 francs.

3. Condamne la recourante à verser à l'intimée une indemnité de dépens de 350 francs.

Neuchâtel, le 20 janvier 2003

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