

NE_GERICHTE NE-174 vom 23. Mai 1995

NE Tribunal cantonal, 1995-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_NE-174

FR: NE_GERICHTE NE-174 du 23 mai 1995

IT: NE_GERICHTE NE-174 del 23 maggio 1995

Volltext

A. Les époux M. et les époux B. sont locataires d'un immeuble à Neuchâtel, propriété de la Caisse de Pensions de la société X. SA. Les contrats de bail ont été signés respectivement les 10 janvier et 2 novembre 1992, avec une entrée en jouissance les 1er avril 1992 et 1er janvier 1993. A cette époque et selon la formule officielle utilisée à la conclusion des baux, on constate que le bailleur a augmenté les loyers par rapport aux précédents :

Pour les époux M., le loyer mensuel est passé de 1'560 francs à 1'650 francs, les charges restant à 180 francs par mois. Les motifs précis de la hausse étaient : "Augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire de 6,25 % à 6,75 % soit 4 %. Augmentation de l'IPC de 123,6 points à 129,9 points (octobre 1991), soit 5,097 % dont le 40 % représente 2,038 %. Augmentation totale 6,038 %, soit arrondi à 90 francs."

Pour les époux B., le loyer mensuel est passé de 1'560 francs à 1'675 francs, les charges restant à 180 francs par mois. Les motifs précis de la hausse étaient : "Augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire de 6 1/4 % à 6 3/4 % = 4 %. Augmentation de l'Indice suisse des Prix à la Consommation de 123,6 à 134,3 points dont 40 % = 3,46 %."

En outre et dans les dispositions spéciales du bail des époux B. (chiffre 5), il est précisé que le prix du loyer fixé correspond au taux de référence de la BCN qui est de 6 3/4 % au jour de la signature du bail, l'IPC de référence étant celui du mois de septembre 1992, soit 134,3 points. Enfin et dans les deux baux, une disposition spéciale stipule qu'"en aucun cas le loyer ne pourra être inférieur à celui fixé à l'article 3 du présent bail".

A la fin du mois de décembre 1993, les locataires ont sollicité une baisse de leur loyer en invoquant les diminutions successives du taux hypothécaire de la BCN, et en prenant en compensation l'augmentation de l'IPC. Les 3 et 6 janvier 1994, la gérance a répondu aux locataires identiquement ce qui suit : "Après avoir effectué les calculations nécessaires, il s'avère qu'à ce jour, le revenu locatif de l'immeuble ne procure pas un rendement suffisant des fonds propres en regard de l'article 269 CO, ce qui ne nous permet malheureusement pas de répondre favorablement à votre demande."

Les locataires ont alors saisi à temps l'Autorité régionale de conciliation. La conciliation a échoué à l'audience du 4 août 1994. Les locataires ont ensuite adressé une requête le 1er septembre 1994 auprès du Tribunal civil du district de Neuchâtel, les époux M. concluant à une diminution de leur loyer mensuel net de 7,15 % dès le 1er juillet 1994 et les époux B. à une diminution de leur loyer mensuel net de 8,55 % dès le 1er juillet 1994.

B. Les parties ne se sont pas conciliées devant le Tribunal de district et, après discussion, il a été décidé que les deux causes seraient jointes et qu'un jugement sur moyen séparé serait rendu sur la question de savoir si la défenderesse était en droit d'invoquer le fait que le loyer ne lui procurait pas un rendement suffisant pour s'opposer à la demande de

diminution du loyer.

Le Tribunal de district a ainsi rendu le jugement attaqué, par lequel il a répondu de manière négative à cette question. Tout d'abord, il a relevé qu'en invoquant les deux critères appliqués initialement par le bailleur lors de la conclusion du contrat (taux hypothécaire et IPC), les locataires reprenaient tout simplement les bases posées par celui-ci, la méthode dite relative étant dès lors seule applicable pour déterminer l'admissibilité de l'adaptation du loyer sollicitée en cours de bail puisqu'elle a pour fondement la confiance éveillée chez le cocontractant, confiance qui interdit en définitive au bailleur d'adopter une attitude contradictoire. Ensuite, le bailleur voulant briser les bases contractuelles posées récemment (durant l'année 1992), le premier juge a retenu qu'il incombait à celui-ci d'assumer la responsabilité d'engager la procédure en notifiant une hausse de loyer formelle aux locataires et en prenant l'initiative de faire le procès s'il entendait arguer de la méthode absolue en cours de bail. Une telle appréciation se justifierait au regard de l'ampleur des preuves à administrer dans le cadre de l'examen du rendement de la chose louée (article 269 CO).

C. La Caisse de pensions recourt contre ce jugement, en concluant à sa cassation et à ce qu'il lui soit donné acte de son droit d'invoquer un rendement insuffisant pour s'opposer aux demandes de diminution de loyer. Selon elle, la loi et la jurisprudence du Tribunal fédéral (rendue sous l'empire de l'AMSL mais applicable aux nouvelles dispositions des articles 269 et 269a CO) permettraient au bailleur de se soustraire en cours de bail à une demande de baisse de loyer fondée sur la modification des bases de calculs - en l'occurrence la baisse du taux hypothécaire - en faisant la preuve que le loyer abaissé lui procurerait un rendement insuffisant. Cette jurisprudence ne ferait d'ailleurs que consacrer l'égalité des armes entre le bailleur et le locataire, lequel est en droit de s'opposer à une hausse de loyer justifiée au regard de la méthode relative en arguant d'un rendement excessif de la chose louée. D'autre part, l'argument du juge de district relatif au fardeau de la preuve serait sans pertinence, dans la mesure où, conformément à l'article 8 CC, il incomberait au bailleur invoquant un rendement insuffisant de le prouver même s'il n'a pas pris lui-même l'initiative du procès, le locataire n'ayant en définitive pas la charge probatoire sur ce point. Ainsi, le jugement attaqué résulterait d'une fausse application de la loi au sens de l'article 415 al.1 litt a CPC.

D. Les intimés concluent au rejet du recours dans leurs observations.

Le président du Tribunal de district ne formule pour sa part aucune observation.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.
2. a) En vertu de l'article 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Le rendement déterminant selon cette disposition est le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire (ATF 116 II 186, 112 II 149, 106 II 358; Lachat/Micheli, *Le nouveau droit du bail*, Lausanne, 2e édition, 1992, p.203). Or le Tribunal fédéral considère que le rendement des fonds propres est admissible lorsqu'il n'excède pas de plus d'un demi pour-cent le taux de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par les grandes banques pour les anciennes hypothèques (ATF 116 II 186, 112 II 152-153; Lachat/Micheli, *Op.cit.*, p. 210).

L'article 269a CO énumère quant à lui plusieurs cas dans lesquels les loyers ne sont en règle générale pas abusifs, notamment lorsqu'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur (litt.b) ou lorsqu'ils ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques (litt.e). En fait, cette disposition pose des présomptions qui ne sont pas absolues, le juge pouvant s'en écarter si les allégations du preneur ou l'étude du cas sous l'angle de l'article 269a CO révèle des indices d'abus (ATF 116 II 601, 114 II 365-366, 112 II 151, 108 II 135, 103 II 41, 47, 102 Ia 19).

Enfin, selon l'article 270a al.1 CO, le locataire peut contester en cours de bail 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 CO, à cause d'une notable modification des bases de calculs, résultant en particulier d'une baisse des frais. Dans la règle, s'il se produit une baisse du taux hypothécaire, le loyer doit être réduit en proportion, à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts (art.13 al.1 OBLF).

b) La jurisprudence a connu une grande évolution en matière de protection contre les loyers abusifs. Dans un arrêt 116 II 73, alors rendu en application des dispositions de l'AMSL, le Tribunal fédéral a estimé que le bailleur devait être autorisé à se prévaloir de ce que la modification des bases de calculs ne conduisait pas à un rendement abusif au sens de l'article 14 AMSL (identique à l'actuel article 269 CO quant au fond; ATF 116 II 594 c.6), et pouvoir en conséquence établir directement que les conditions posées par cet article étaient remplies, soit que le loyer lui procurait un rendement convenable. Cette décision s'appuyait sur le fait que dans le cadre de l'application de la méthode dite "relative", l'existence de motifs justifiant une hausse de loyer selon l'article 15 AMSL (semblable également à l'actuel article 269a CO) ne privait pas le locataire d'apporter la preuve que le loyer majoré procurait un rendement excessif et de s'opposer ainsi à la hausse (ATF 114 II 365/366 cons. 5 et les arrêts cités), rien ne justifiant dès lors un traitement différent entre locataires et bailleurs. Autrement dit, en présence de facteurs à la baisse, le bailleur devait pouvoir être admis à démontrer que le rendement n'était pas excessif au sens de l'article 14 AMSL, la mise en oeuvre de cette disposition permettant précisément d'apporter un correctif à la méthode "relative" non seulement en cas de hausse, mais également en cas de baisse.

Ces mêmes principes ont été repris dans l'arrêt 116 II 594, qui relevait que l'article 14 AMSL avait une portée autonome indépendamment des cas particuliers visés à l'article 15 AMSL, ainsi que dans un arrêt du 16 février 1994 (SJ 1994, p.487).

c) Néanmoins, dans un arrêt 117 II 452, le Tribunal fédéral a estimé qu'à côté des règles spécifiques propres au droit du bail, il fallait également tenir compte des règles de la bonne foi. Ainsi, dans la mesure où le bailleur n'avait pas réservé des motifs de majoration déterminés, le législateur présumait que le dernier loyer lui procurait un rendement tout à la fois admissible et suffisant, les règles de la bonne foi constituant dès lors le fondement de la méthode dite "relative" (voir également ATF 120 II 100). Cette méthode restreignait ainsi, en cours de bail, la portée des motifs de majoration dits "absolus", tel le rendement net insuffisant (art.14 AMSL). Le bailleur ne pouvait dès lors se prévaloir de ces motifs que dans la mesure où les circonstances avaient changé depuis la dernière fixation du loyer, les motifs absolus devenant alors relatifs quand ils étaient invoqués en cours de bail. Dans cette éventualité, ils ne pouvaient justifier qu'une adaptation du loyer en raison des événements

survenus entre-temps, mais ne permettaient pas de statuer comme si un loyer initial était en cause.

Appelé à se prononcer à l'occasion d'une notification de hausse de loyer fondée notamment sur une adaptation aux loyers usuels dans la localité ou le quartier, le Tribunal fédéral a directement appliqué cette jurisprudence en retenant que le principe de la confiance imposait des limites à l'adaptation du loyer aux taux usuels, le bailleur ne pouvant invoquer ce motif de majoration que si les circonstances avaient changé depuis la dernière fixation du loyer (ATF 118 II 130; voir également ATF 117 II 458). De même, ayant à se prononcer sur les limites temporelles à fixer pour l'examen rétrospectif des variations du taux hypothécaire de référence et de leur répercussion sur le loyer, le Tribunal fédéral a retenu que le contrat de bail, comme tout contrat, reposait sur le principe de la fidélité contractuelle (*pacta sunt servanda*). Ainsi, sous réserve de l'article 270 CO et des dispositions de la partie générale du Code des obligations relatives à la nullité et à l'invalidation des contrats, le loyer arrêté d'un commun accord (art.1 CO) par le bailleur et le locataire ne pouvait pas être remis en question ultérieurement. Cette règle valait non seulement pour le contrat initial, mais également pour les modifications que les cocontractants lui apportaient par la suite. Par conséquent, lorsque, en cours de bail, les parties convenaient de modifier le loyer, il n'était plus possible de revenir ensuite sur les variations du taux hypothécaire antérieures à cette modification (ATF 119 II 348).

Ce recours aux règles de la bonne foi était déjà présent dans des arrêts antérieurs aux arrêts 116 cités ci-dessus, notamment dans l'arrêt 114 II 361 où de par l'absence de réserve stipulée par le bailleur lors de la dernière adaptation du loyer, les règles de la bonne foi permettaient aux locataires d'admettre qu'à ce moment-là le loyer couvrait les coûts de la bailleuse et lui procurait un rendement équitable (voir également ATF 112 II 149, 108 II 138, 106 II 157, 359).

Le Tribunal fédéral en a jugé de même dans les arrêts 120 II 100 et 120 II 240, qui relèvent que la confiance éveillée chez le locataire en vertu des rapports contractuels établis interdit au bailleur d'adopter une attitude contradictoire par une remise en cause unilatérale du rendement des locaux.

3. En l'espèce, il est constant que les loyers ont augmenté lors de l'entrée en vigueur des baux, passant de 1'560 francs à 1'650 francs pour les époux M. et de 1'560 francs à 1'675 francs pour les époux B.. Cette augmentation se fondait dans les deux cas sur la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire ainsi que de l'IPC et n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part des locataires. Les motifs précis de la hausse font partie de la déclaration de volonté du bailleur et lui sont opposables dans le sens que le locataire peut de bonne foi leur attribuer (art.19 OBLF; ATF 116 II 166). Ainsi, dans la mesure où la recourante n'a usé que de la méthode relative pour justifier l'augmentation des loyers initiaux, les intimés n'avaient aucune raison de penser que les nouveaux montants convenus procuraient au bailleur un rendement insuffisant au regard de la méthode absolue. En application du principe de la confiance, il convient en effet d'envisager la manifestation de volonté du bailleur en se plaçant du point de vue du locataire. Or aucune réserve n'était indiquée dans les baux de manière à laisser présumer que le rendement était insuffisant. A cet égard, outre le fait qu'elle n'a pas de validité juridique en raison de son incompatibilité avec le caractère impératif de l'article 269 CO (USPI, *op.cit.*, p.445; Lachat/Micheli, *op.cit.* p.46), la clause contractuelle selon laquelle le loyer ne pourrait en aucun cas être inférieur à "celui fixé à l'article 3 du présent bail" ne saurait être interprétée comme une réserve. En

effet, une réserve doit non seulement être précise quant à sa quotité, mais également se révéler claire et non équivoque quant à sa formulation. Tel n'est pas le cas de la clause en question, laquelle pouvait au contraire laisser présumer que le nouveau loyer constituait précisément le seuil à partir duquel le rendement de la chose louée était adéquat au moment de la conclusion du contrat. Le taux de l'intérêt hypothécaire ayant par la suite diminué, les locataires étaient légitimés à penser que le rendement, suffisant au départ, était devenu excessif et qu'une diminution de loyer se justifiait. Ainsi, en l'espèce, le bailleur ne saurait, selon les règles de la bonne foi, remettre en cause unilatéralement en cours de bail les bases contractuelles et arguer d'un rendement insuffisant pour s'opposer à une demande de baisse de loyer fondée sur la méthode relative. En effet, il n'a pas été établi que les circonstances s'étaient modifiées depuis la dernière fixation du loyer - laquelle est récente - au point de justifier un tel procédé (ATF 117 II 452; 118 II 130).

Cette solution garantit l'égalité entre bailleur et locataire, puisque ce dernier, de son côté, est déchu du droit de contester une majoration de loyer en cours de bail après un délai de trente jours suivant l'avis de majoration (art.270b al.1 CO); il est alors réputé accepter l'augmentation et ne saurait la contester à l'occasion d'une notification de hausse ultérieure (Lachat/Micheli, op.cit., p.193; ATF 119 II 348). En outre, elle s'inscrit dans le courant jurisprudentiel évoqué ci-avant, dans la mesure où le recours à la méthode absolue en cours de bail par le bailleur pour s'opposer à une demande de baisse fondée sur la méthode relative n'est pas en soi dénié d'une manière générale, mais seulement lorsqu'il contrevient - comme en l'espèce - aux règles de la bonne foi et du principe de la confiance en remettant unilatéralement en cause des bases contractuelles n'ayant fait l'objet d'aucune réserve lors de la conclusion du contrat. A cet égard, l'arrêt rendu par la Chambre des recours du Tribunal cantonal du Canton de Vaud le 20 septembre 1994 dans la cause (époux P. contre W., invoqué par la recourante, (CB 1994 p.118), dans lequel il a été retenu que le propriétaire pouvait s'opposer à une requête légitime de baisse de loyer en arguant d'un rendement insuffisant - de même que le locataire pouvait s'opposer à une hausse de loyer justifiée au regard de la méthode relative en invoquant un rendement excessif - ne contredit pas ce point de vue puisqu'il ressort de l'énoncé des faits que le bailleur avait précisément émis une réserve (il entendait "opposer à la demande de baisse de loyer l'insuffisance du rendement brut et la réserve de 8,64 % y relative, mentionnée dans l'avis de notification de hausse de loyer du 7 décembre 1992"). Enfin, dans un ATF 106 II 166 ayant également traité à une demande de réduction du loyer suite à la baisse de l'intérêt du taux hypothécaire, il a été jugé qu'à l'action en réduction du loyer visée à l'article 19 AMSL, le bailleur ne pouvait opposer des possibilités de hausse qu'il n'aurait pas utilisées complètement lors de la dernière fixation du loyer, sans faire de réserve à cet égard dans l'avis de majoration.

Par conséquent, vu l'absence de réserve précise lors de la dernière fixation du loyer intervenue dans un cas au début et dans l'autre à la fin de l'année 1992, la recourante n'est pas en droit d'invoquer le fait que le loyer ne lui procure pas un rendement suffisant pour s'opposer aux demandes de diminution du loyer requises par les intimés.

4. Mal fondé, le recours doit être rejeté sous suite de frais et dépens (art.152 al.1 CPC).

Par ces motifs,

LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.

2. Condamne la recourante aux frais qu'elle a avancés par 660 francs et à payer aux intimés une indemnité de dépens de 600 francs.

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