

# **VD\_FINDINFO AP / 2010 / 260 vom 19. März 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-03-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_260](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___260)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 260 du 19 mars 2009

IT: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 260 del 19 marzo 2009

## **Regeste**

BAIL À LOYER, LOYER INDEXÉ | 269b CO, 451 ch. 2 CPC, 13 LTB

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Conformément à l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), les jugements du Tribunal des baux peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal aux mêmes conditions et avec les mêmes effets que les jugements rendus en procédure accélérée ou sommaire par un tribunal d'arrondissement. Le recours en réforme étant ouvert contre les jugements principaux rendus par un tribunal d'arrondissement (art. 451 ch.

### **E. 2**

a) Saisie d'un recours en réforme interjeté contre un jugement principal rendu par le tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC, par renvoi de l'art. 13 LTB). La Chambre des recours développe ainsi son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3 c. 3a pp. 5 ss). b) En l'espèce, le recourant demande que l'état de fait soit corrigé. Il allègue que, contrairement à ce que retient le jugement (4ème attendu, p. 5), il n'avait pas compris que les intimés entendaient augmenter le loyer en application de la clause d'indexation contenue dans le contrat de bail du 15 janvier 1988, c'est-à-dire qu'ils se fondaient sur l'art. 269b CO, plutôt que sur l'art. 269a let. e CO mentionné sur la formule officielle. Il est vrai que, sur ce dernier document (cf. pièce 8), la régie mandatée par les intimés a indiqué le motif de la hausse de la manière suivante: "Article 269 a lit e CO Augmentation de l'IPC de 129.60 à 160.20 soit + 23.61 % soit Fr. + 488.-- (sic)". Toutefois, le contrat de bail en possession du recourant contenait une clause d'indexation. En outre, l'art. 269a let. e CO est mis en oeuvre par l'art. 16 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11), qui prévoit que l'augmentation du loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ne peut dépasser 40 % de la hausse de l'IPC. Partant, il a difficilement pu échapper au recourant, ou à tout le moins à ses conseils (le recourant ayant été assisté au plus tard dès l'audience de conciliation; cf. pièce 10, p. 2 in fine), que les intimés, qui reportaient 100 % de la hausse de l'IPC sur le loyer, entendaient appliquer la clause d'indexation, et non l'art. 269a let. e CO, indiqué par erreur. Il n'y a dès lors pas lieu de corriger les constatations de fait du jugement, qui sont conformes aux pièces du dossier.

Elles ont été complétées, autant que de besoin, sur la base de celles-ci.

### E. 3

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer (art. 253 ss CO) pour locaux commerciaux, soumis aux dispositions légales contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO). En deuxième instance, le recourant ne conteste plus qu'il s'agit toujours du contrat de bail du 15 janvier 1988, qui n'a pas été résilié en 1997. Dans ces conditions, comme le recourant ou ses mandataires ont compris que la hausse litigieuse était fondée sur la clause d'indexation que contient ce contrat, le sort du recours dépend exclusivement du point de savoir si les intimés pouvaient effectivement, sur la base de cette clause, notifier au recourant une hausse du loyer mensuel net à 2'312 fr. dès le 1er juillet 2008. a) Les intimés ont laissé le bail, conclu pour une durée initiale de dix ans, se renouveler tacitement pour cinq ans le 31 mars 1998, le 31 mars 2003 et le 31 mars 2008, sans notifier de hausses pour ces échéances. Se fondant sur l'ATF 123 III 76 c. 4c p. 83, le recourant soutient que l'on peut inférer de cette inaction des intimés que ceux-ci avaient estimé suffisant le loyer à chacune des échéances et qu'ils ne pouvaient dès lors pas, dans leur avis de hausse du 20 mai 2008, se prévaloir de l'augmentation de l'IPC antérieure à la plus récente, soit au 31 mars 2008. Seule l'augmentation de l'IPC en avril 2008, de 0,755 %, pouvait justifier une augmentation du loyer mensuel net avec effet au 1er juillet 2008, par 15 fr.60 (= 2'070 x 0,755 %). Il conviendrait dès lors, selon le recourant, de constater que le loyer est fixé à 2'085 fr.60 (= 2'070 fr. + 15 fr.60) dès le 1er juillet 2008. b) En vertu de l'art. 269b CO, si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans, le loyer peut être adapté en fonction des variations de l'IPC. En pareille hypothèse et sauf prestation supplémentaire du bailleur, l'indexation devient le mode exclusif de fixation du loyer pour la durée du contrat (ATF 123 III 76 c. 4c, p. 82; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, chap. 20, n. 2.1.2 et 2.2.6 pp. 507 et 510 et la jurisprudence cantonale citée). Ce n'est que pour l'échéance du contrat, au cas où celui-ci est renouvelé, que le bailleur pourra, selon l'art. 269d CO, majorer le loyer pour la suite des rapports contractuels, en se fondant, à son choix, sur la méthode absolue ou sur la méthode relative (Lachat, *op. cit.*, chap. 20, n. 2.2.12 p. 513). Lorsqu'un bail indexé se renouvelle pour une durée inférieure à cinq ans, la clause d'indexation cesse d'être applicable, puisque l'une des conditions auxquelles l'art. 269b CO soumet la validité de telles clauses n'est ainsi plus remplie. Le bailleur peut alors, au cours du nouveau bail, notifier un avis d'augmentation pour d'autres motifs qu'une hausse de l'IPC. Conformément à la jurisprudence invoquée par le recourant, il ne pourra toutefois pas, dans le cadre de la méthode relative, se prévaloir de variations antérieures à l'échéance du bail initial, ou à la dernière échéance si le bail a déjà été renouvelé (cf. ATF 123 III 76 c. 4c p. 83; Bohnet/Dietschy, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, n. 33 ad art. 269b CO). En revanche, lorsqu'un bail indexé se renouvelle pour une durée de cinq ans au moins, la clause d'indexation continue de s'appliquer après le renouvellement (ATF 109 II 55 c. 2c p. 58; Lachat, *op. cit.*, chap. 20, n. 2.2.1 p. 507 et les références; Bohnet/Dietschy, *loc. cit.*). Or, dans le cadre d'un bail indexé, une majoration de loyer rétroactive est certes exclue, mais rien n'empêche le bailleur qui s'est abstenu de notifier une hausse de loyer au moment où l'indice est monté de se prévaloir ultérieurement de cette augmentation, pour l'avenir (Lachat, *op. cit.*, chap. 20, n. 2.2.9 p. 512). Dès lors, dans un bail indexé renouvelé pour une durée minimale de cinq ans, le bailleur peut notifier une hausse de loyer fondée sur celle de l'IPC depuis la dernière fixation du loyer, même si celle-ci est antérieure au dernier renouvellement. En l'espèce, le bail s'est renouvelé le 31 mars 2008 pour une durée minimale de cinq ans. Les intimés pouvaient en mai 2008 notifier au recourant, pour le 1er

juillet 2008, une hausse de loyer fondée sur l'augmentation de l'IPC depuis la dernière fixation du loyer le 1er janvier 1997; l'IPC étant monté, sur une base de 100 en décembre 1982, de 143.4 pts en décembre 1996 à 160.2 pts en avril 2008, le nouveau loyer admissible était de 2'312 fr. (= 2'070 x 160.2/143.4) net par mois. Partant, c'est à bon droit que le jugement entrepris constate que le loyer est fixé à ce dernier montant dès le 1er juillet 2008. Le recours se révèle par conséquent mal fondé.

#### **E. 4**

Il doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant doivent être arrêtés à 880 francs (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit, solidairement entre eux, à de pleins dépens d'un montant de 1'000 fr. (art. 92 al. 1 CPC; 2 ch. 33 TAv [tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986; RSV 177.11.3]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 880 fr. (huit cent huitante francs). IV. Le recourant N.\_\_\_\_\_ doit verser aux intimés A.Z.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 22 septembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Jérôme Bénédic (pour N.\_\_\_\_\_), ■ Me Jean-Daniel Théraulaz (pour A.Z.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_ et C.Z.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. La greffière :

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