

VD_FINDINFO HC / 2019 / 970 vom 16. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___970

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 970 du 16 décembre 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 970 del 16 dicembre 2019

Regeste

LOYER INDEXÉ, INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION, BAIL À LOYER, MOTIF, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL} | 270a CO

Erwägungen

E. 1

let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, capitalisées (art. 92 CPC), sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 3

En premier lieu, on relève que l'appelant se prévaut de la violation de son droit d'être entendu. En principe, un tel moyen, qui s'il est fondé conduit à l'annulation du jugement dont est recours, se traite en premier. Il est toutefois plus expédient dans le cas présent de l'examiner ultérieurement (cf. infra consid. 7).

E. 4.1

L'appelant déclare se référer pour l'essentiel à l'état de fait du jugement entrepris qu'il complète toutefois par certains faits allégués en procédure de première instance.

E. 4.2

L'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). L'appelant doit ainsi expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59). De même, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 29 juin 2017/273).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelant expose sa propre version des faits, en retenant certains éléments dont les premiers juges ont refusé d'administrer la preuve, ce qui se recoupe avec le moyen de nullité dont il sera question ci-après. Au surplus, l'appelant ne se livrant pas à une critique précise de l'état de fait retenu par les premiers juges – aucun grief de constatation inexacte des faits n'est soulevé –, il ne se justifie pas de s'écarter de l'état de fait retenu par les premiers juges.

E. 5.1

L'appelant soutient que les premiers juges auraient retenu à tort que les intimés disposaient, en présence d'un bail indexé, de la possibilité de demander, lors du renouvellement du bail, la révision du loyer en fonction de la méthode absolue. Il allègue qu'ils se seraient référés à une jurisprudence du Tribunal fédéral qui trouve son origine dans des décisions remontant à plus de 20 ans (ATF 121 III 397 et ATF 123 III 76), alors qu'à cette époque, la conjoncture était différente, le taux hypothécaire ayant atteint les 7%. L'appelant ajoute que deux arrêts plus récents auxquels se sont référés les premiers juges ne seraient pas pertinents en l'espèce. S'agissant du premier arrêt (TF 4C.157/2001 du 1^{er} octobre 2001), il considère qu'il ne saurait justifier l'application de la méthode absolue en l'espèce tant les circonstances seraient différentes. Il fait valoir que dans l'arrêt en question le Tribunal fédéral a considéré que la répartition des risques changeait lorsque la clause d'indexation tombait, si bien que l'on ne pouvait pas admettre sans autre que le loyer initial n'était pas abusif en début de bail et qu'ainsi le recours à la méthode absolue se justifiait. Pour illustrer cela, la Haute cour a exposé qu'en période de taux bas, le locataire était enclin à accepter un loyer élevé pour se protéger pendant cinq ans des effets d'une hausse des taux hypothécaires. Or, l'appelant considère que la situation est toute autre dans le cas présent, étant donné que lors de la conclusion du bail, le taux de référence était en déclin régulier, si bien que les intimés n'avaient aucune raison de spéculer sur une hausse prochaine.

L'appelant soutient ensuite que le deuxième arrêt (TF 4A_269/2015 du 2 novembre 2015 consid. 2.3) ne traiterait pas de la question litigieuse, à savoir si, en présence d'un bail indexé, les parties disposeraient lors du renouvellement du bail de la possibilité de demander la révision du loyer en fonction de la méthode absolue. Au contraire, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral se serait prononcé sur l'opinion des auteurs qui soutiennent que d'autres facteurs que l'IPC ne doivent pas être pris en compte en méthode relative à l'occasion du renouvellement du bail indexé, à l'instar de ce qui se fait dans un cas de bail à option. Selon l'appelant, permettre le recours à la méthode absolue à la sortie du terme contractuel de cinq ans pour un bail indexé, alors qu'on l'interdit à la sortie d'un bail de même durée avec un loyer fixe, serait choquant. Selon lui, une telle possibilité ne serait pas justifiée par l'élément aléatoire évoqué par le Tribunal fédéral, cet élément découlant du simple écoulement du temps entre deux adaptations du loyer et non de l'indexation. Il rappelle enfin que les intimés ont bénéficié en 2017 d'une baisse de leur loyer à la suite de la diminution de l'IPC.

E. 5.2

En cours de bail, c'est-à-dire lors du renouvellement de celui-ci, le locataire peut selon l'art. 270a CO demander une baisse de loyer pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison de croire que la chose louée procure un rendement excessif au bailleur, résultant en particulier d'une baisse des coûts. Une telle demande s'examine en priorité selon la méthode dite « relative » ; les bases de calcul, notamment les taux hypothécaires, doivent s'être modifiés depuis la dernière fixation du loyer (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 517- 518 et 698, et les réf. cit.). Le locataire qui n'a pas contesté le loyer initial (art. 270 CO) ne peut ainsi le remettre en cause par le biais de l'article 270a CO. Cette dernière disposition lui permet seulement de se prévaloir de l'évolution en sa faveur des bases du calcul du loyer, depuis la dernière fixation de celui-ci (Lachat, *op. cit.*, p. 516). Il en va différemment, toutefois, lorsqu'un bail est conclu pour une durée de plusieurs années, avec une clause d'indexation. Dans ce cas, en cours de bail, les parties ne peuvent qu'invoquer l'indexation. Lorsque le bail se renouvelle, elles peuvent alors demander une modification du loyer en se fondant sur la méthode absolue. En effet, le mode de fixation du loyer indexé, étant donné son caractère aléatoire, rend admissible le recours à la méthode absolue – par exception à la règle jurisprudentielle imposant de relativiser les motifs de hausse absolus – même si les circonstances ne se sont pas modifiées depuis la date d'expiration de la durée initiale pour laquelle le bail à loyers indexés a été conclu. Quel que soit le cas de figure, chacune des parties pourra toujours exiger du juge qu'il vérifie au moyen de la méthode absolue si le nouveau loyer devant entrer en vigueur postérieurement à l'expiration de la durée minimale du bail à loyers indexés est abusif ou non (ATF 123 III 76 précité consid. 4c et les réf. cit.). Le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence dans l'arrêt 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.2 et s'y est également référé sans aucune réserve dans l'ATF 142 III 568 consid. 1.3. Pour autoriser les parties à se prévaloir de la méthode absolue, le Tribunal fédéral a ainsi considéré que l'indexation du loyer introduit un élément aléatoire. En choisissant ce mode de fixation du loyer, exclusif de tous les autres facteurs économiques pouvant influencer sur le rendement de l'immeuble, les parties font en quelque sorte un « pari », qui peut être tantôt favorable au bailleur, tantôt au locataire. A l'issue de la période d'indexation, il n'est donc plus possible, selon le Tribunal fédéral, de présumer que le loyer rente équitablement les fonds propres investis par le bailleur dans l'immeuble, ou qu'il correspond aux loyers usuels du quartier ou de la localité. La possibilité de demander un contrôle du loyer, selon la méthode absolue, apparaît dès lors comme un correctif à ces

aléas introduits par l'indexation (Lachat et al., op. cit., p. 657, et les réf. cit. aux ATF précités 123 III 76, 142 III 568 et 4A_489/2010 consid. 4.2 du 6 janvier 2011). En l'espèce, s'il est vrai, à l'instar de ce que soutient l'appelant, que l'arrêt 4A_269/2015 du 2 novembre 2015, également cité par les premiers juges, traite d'une autre problématique que celle présentement litigieuse, le Tribunal fédéral y a encore une fois répété que les parties pouvaient, à l'échéance d'un bail indexé, se fonder à leur choix sur la méthode relative ou la méthode absolue pour demander la modification du loyer (cf. consid. 2.3 : « Die Parteien können auf den Ablauf oder Kündigungstermin eines Mietvertrages mit indexiertem Mietzins die Anpassung des Mietzinses nach relativer oder absoluter Methode verlangen »).

E. 5.3

Au vu de ce qui précède, on ne peut que constater que la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière est constante. Les parties, à l'issue d'une période d'indexation du bail, peuvent prétendre à une hausse, respectivement à une baisse, et ceci indépendamment si on se trouve en période de taux hypothécaire élevé ou non. L'appelant fait également valoir que la conception retenue par les premiers juges équivaldrait à permettre au locataire une nouvelle contestation du loyer initial lors du renouvellement du bail. C'est exact, à cela près, il faut le relever, que le bailleur dispose d'une possibilité analogue, mais il ne s'agit que d'une conséquence de la jurisprudence précitée. Enfin, l'appelant fait valoir que l'arrêt 4C_157/2001 du 1^{er} octobre 2001 ne saurait s'appliquer en l'espèce, dès lors qu'au moment de la conclusion du bail, le TIH était en baisse constante. Selon lui, les locataires n'avaient donc pas à se prémunir contre une éventuelle hausse des taux. Ce raisonnement n'est pas fondé. A suivre l'appelant, il faudrait dans chaque cas examiner quelle partie, au moment de la conclusion d'un contrat de cinq ans avec une clause d'indexation, serait le plus à même d'en bénéficier, avec cette conséquence paradoxale que celui qui n'en bénéficie pas serait privé de la possibilité de contestation ouverte par le Tribunal fédéral. Selon l'appelant, il faudrait ainsi examiner si la situation fait que le locataire, respectivement le bailleur, avait des raisons de se prémunir contre une hausse ou une baisse de loyer ; il ne suffirait d'ailleurs pas que le contrat soit conclu à un moment où les taux sont bas, ou au contraire élevés, mais il faudrait encore que l'évolution à la hausse ou à la baisse soit prévisible. La jurisprudence du Tribunal fédéral ne contient aucune cautèle de ce genre. Le raisonnement de l'appelant ne pourrait par ailleurs pas être appliqué. En effet, s'il est aisé de déterminer après coup si le TIH est monté ou descendu, on ne peut pas en revanche le prévoir à l'avance.

E. 6.1

L'appelant critique ensuite les premiers juges pour avoir appliqué la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le rendement net des fonds propres est limité à 0.5% de plus que le TIH. Il soutient que la pertinence de cette jurisprudence serait très critiquée, surtout en période de taux bas, car elle ne tiendrait pas compte des risques auxquels le bailleur est exposé, comme par exemple le non-paiement du loyer, les locaux vides, ou une situation de crise. Le Tribunal fédéral aurait ainsi à tort refusé de réexaminer sa position en renvoyant au législateur la responsabilité de découpler la détermination du rendement net des fonds propres du taux hypothécaire de référence. L'appelant ajoute que cette règle ne serait pas applicable à une caisse de pension, dès lors qu'elle ne lui permettrait pas de servir les rentes dues à ses assurés.

E. 6.2

Le rendement net d'un immeuble résulte du rapport existant entre les fonds propres investis par le propriétaire et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171). Ce rapport n'est pas abusif lorsqu'il procure un rendement qui n'est pas supérieur à 0.5% du taux d'intérêt pour des hypothèques de premier rang (ATF 122 III 257 consid. 3a). La détermination des fonds propres investis correspond au coût effectif de l'immeuble, duquel les fonds étrangers (emprunts du propriétaire garantis ou non par hypothèque) sont déduits (ATF 123 III 171), auquel sont ajoutés les amortissements et les investissements à plus-value financés par des fonds propres (ATF 122 III 257 consid. 3a).

E. 6.3

La jurisprudence fédérale est demeurée constante à ce sujet. Comme le rappelle l'appelant, elle a été confirmée malgré les critiques dans un arrêt récent (TF 4A_465/2015 du 1^{er} mars 2016 consid. 5.6.2). Il n'y a pas lieu de s'en écarter. Pour le surplus, la loi – et la jurisprudence – étant la même pour tous, indépendamment des obligations que les parties assument, on ne voit pas que les tribunaux puissent s'en départir de lege data, lorsque le bailleur se trouve être une caisse de pension.

E. 7.1

Selon l'appelant, les premiers juges auraient violé son droit d'être entendu, plus précisément son droit à la preuve, en lui refusant la possibilité de prouver les allégués 14 et 17 à 23 de sa demande. Ceux-ci tendaient à établir en substance quelles sont les obligations de l'appelant à l'endroit de ses pensionnés, quel est le niveau des rentes servies à ces derniers d'une part et, d'autre part, quelle est la situation patrimoniale des intimés. Selon l'appelant, ces allégués permettent de démontrer que le rendement attendu de ses placements pour servir les rentes aux pensionnés serait très largement supérieur au TIH de référence augmenté de 0.5%.

E. 7.2

En procédure civile, le droit d'être entendu trouve son expression à l'art. 53 al. 1 CPC, qui reprend la formulation générale de l'art. 29 al. 2 Cst (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1). Il trouve également sa consécration dans diverses autres dispositions du Code ; il en va ainsi du droit à la preuve (art. 152 CPC) (Haldey, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], 2^e éd., n. 13 ad art. 53 CPC). L'art. 152 CPC, qui garantit le droit – non absolu – à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximes confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (TF 5A_877/2013 du 10 février 2014 consid. 4.1.3, RSPC 2014 p. 254 note Bohnet).

E. 7.3

En l'espèce, le moyen tiré d'une violation du droit d'être entendu est sans portée. L'appelant entendait établir en première instance quelles étaient ses obligations envers ses pensionnés, le niveau de rentes servies à ces derniers, ainsi que la situation patrimoniale des intimés. Comme on vient de le voir (cf. supra, consid. 6.3), ces faits ne sont pas pertinents. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont, par appréciation anticipée, rejeté les offres de preuves des allégués concernés.

E. 8

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement querellé doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'616 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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