[AZA 0/2]

4C.85/2002

Ie COUR CIVILE
****

10 juin 2002

Composition de la Cour: MM. Walter, président, Corboz et
Favre, juges. Greffière: Mme de Montmollin.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
X._____ SA, Société immobilière, défenderesse et recourante, représentée par Me Jean-Daniel Théraulaz, avocat à Lausanne,

et
A._____ et B._____, demanderesses et intimées, représentées par Me Jean-Claude Perroud, avocat à Lausanne;

(art. 8 CC; légalité de l'OBLF)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Par contrat du 27 juin 1963, la SI X._____ SA a remis à bail à A._____ un appartement dans un immeuble à Lausanne, dont elle est propriétaire.

Par contrat du 8 juillet 1980, la SI X._____ SA a remis à bail à C._____ un autre appartement dans le même immeuble. Selon un avenant du 7 juin 1988, B._____ a repris tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Les parties sont en litige sur le montant du loyer.

B.- Par jugement du 6 mars 2001, le Tribunal des baux du canton de Vaud a diminué le montant du loyer dû par chacune de ces deux locataires. Il a fixé à 951 fr.
le loyer mensuel dû par A._____ dès le 1er juillet 2001, à 890 fr. le loyer mensuel dû par B._____ dès le 1er avril 1999 et à 865 fr. le loyer mensuel dû par cette dernière dès le 1er avril 2001. Il a condamné la bailleresse à restituer les loyers perçus en trop.

Par arrêt du 9 janvier 2002, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours formé contre cette décision par la SI X._____ SA et a confirmé le jugement attaqué.

C.- La SI X._____ SA recourt en réforme au Tribunal fédéral. Parallèlement, elle a déposé un recours de droit public qui contient pratiquement la même argumentation.
Dans son recours en réforme, elle conclut à ce que les loyers soient ¨valablement augmentés¨; elle prend par ailleurs diverses conclusions en constatation de droit et en indemnisation.

Les intimées proposent le rejet du recours.

L'autorité cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

D.- Par arrêt de ce jour, le Tribunal fédéral a rejeté le recours de droit public.

Considérant en droit :

1.- a) Comme l'argumentation présentée dans les deux recours est quasiment identique, l'arrêt sur le recours de droit public, examiné en premier lieu conformément à l'art. 57 al. 5 OJ, détermine les questions qui doivent encore être examinées dans le recours en réforme.

b) Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il n'y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il ne faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c).

En l'espèce, la recourante a présenté un long état de fait parsemé de critiques diverses, qui s'écarte sensiblement de celui contenu dans la décision attaquée.
Dès lors que l'intéressée n'invoque pas avec précision l'un des motifs qui permettraient exceptionnellement de s'écarter des constatations cantonales, il n'y a pas lieu de tenir compte de cet état de fait divergent et le raisonnement doit être conduit sur la seule base des faits retenus dans l'arrêt attaqué.

c) Dans un recours en réforme, il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 127 III 543 consid. 2c; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

Savoir si l'une des locataires a déposé une opposition dans un bureau de poste et à quelle date cet événement se serait produit sont des questions de fait. Dans la mesure où la recourante (p. 37s) voudrait critiquer l'appréciation des preuves et la conviction acquise par l'autorité cantonale, ce grief n'est pas recevable dans un recours en réforme. Sous réserve de l'art. 43a al. 2 OJ - qui n'entre pas en considération ici -, le recours en réforme ne peut être formé que pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Or, le droit fédéral ne dicte pas comment le juge doit apprécier les preuves et sur quelles bases il peut forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d; 127 III 248 consid. 3a, 519 consid. 2a; 122 III 223 consid. 3c). Cette question n'étant pas régie par le droit fédéral, seul un recours de droit public pour arbitraire, dûment motivé (art. 90 al. 1 let. b OJ), pouvait entrer en considération.

d) Le recours en réforme n'est pas ouvert pour se plaindre d'une violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 189 consid. 2a, 370 consid. 5; 125 III 305 consid. 3e).

Les critiques de la recourante en relation avec l'organisation judiciaire cantonale, le pouvoir d'examen des tribunaux cantonaux et la procédure qu'ils doivent suivre sont donc irrecevables dans un recours en réforme.

e) Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de la violation directe d'un droit constitutionnel, pour laquelle la voie du recours de droit public est réservée (art. 43 al. 1 seconde phrase OJ). Les droits individuels découlant de la CEDH et de ses protocoles sont assimilés à des droits constitutionnels des citoyens, dont la violation ne peut être invoquée que par la voie du recours de droit public (ATF 125 III 209 consid. 2; 124 III 1 consid. 1b, 205 consid. 3b).

Les griefs de cette nature ont donc été examinés dans le cadre du recours de droit public déposé parallèlement.

La recourante soutient que la loi fédérale est elle-même anticonstitutionnelle; cet argument est toutefois impropre à démontrer une violation du droit fédéral, puisque les tribunaux sont tenus d'appliquer les lois fédérales (art. 191 Cst.). Le grief selon lequel la loi fédérale serait contraire au droit international a déjà été examiné dans le recours de droit public déposé parallèlement et il peut être renvoyé aux considérants émis à ce sujet.
2.- a) Dans le corps de son écriture, la recourante se plaint d'une violation de l'art. 8 CC.

Pour les prétentions fondées sur le droit fédéral (ATF 127 III 519 consid. 2a; 123 III 35 consid. 2d), cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a; 126 III 189 consid. 2b, 315 consid. 4a).

Selon le texte même de l'art. 8 CC, la règle qu'il pose ne s'applique que ïsi la loi ne prescrit le contraire. Il ne s'agit donc que d'une règle générale, qui n'exclut nullement que des dispositions spéciales y dérogent.

L'art. 269a CO prévoit certaines hypothèses qui permettent ën règle généraleüne augmentation, respectivement une diminution (art. 270a al. 1 CO) du loyer. Si le locataire parvient à prouver les faits permettant de constater que l'on se trouve dans l'un des cas de figure visés à l'art. 269a CO autorisant une baisse du loyer, c'est au bailleur qu'il incombe de prouver qu'il faut s'écarter de la ïègle générale, parce que le loyer n'est de toute manière pas abusif selon le principe de l'art. 269 CO. Cette répartition du fardeau de la preuve découle de l'articulation entre les art. 269 et 269a CO.
Dès lors que le point est régi de manière spéciale par ces dispositions, il n'est plus question d'une violation de l'art. 8 CC.

Par ailleurs, il n'y a pas de violation de l'art. 8 CC lorsque le juge invite une partie à collaborer à l'établissement de la vérité en produisant une pièce qu'elle est seule à détenir. Pour les litiges relatifs aux baux d'habitation et de locaux commerciaux, il existe une norme spéciale, l'art. 274d al. 3 CO, qui oblige les parties à présenter toutes les pièces nécessaires pour trancher le différend.

Si un locataire établit qu'une baisse de loyer est justifiée sur la base de l'art. 269a CO (applicable par le renvoi de l'art. 270a al. 1 CO), il résulte de l'articulation entre les art. 269 et 269a CO qu'il appartient effectivement au bailleur de prouver que cette baisse ne doit pas être accordée, parce que le loyer ne lui procure pas un rendement excessif. On ne voit donc pas en quoi le droit fédéral aurait été violé sur ce point. Quant à la valeur probante des pièces produites, il s'agit d'une question d'appréciation des preuves, qui ne peut donner matière à un recours en réforme (ATF 127 III 543 consid. 2c).

b) La recourante soutient que l'OBLF aurait dû être écartée, parce que cette ordonnance est dépourvue de base légale et/ou qu'elle est anticonstitutionnelle dans sa manière de traiter les grands travaux, la prise en compte du taux hypothécaire et du renchérissement.

Pour les raisons déjà évoquées dans le recours de droit public, ce grief est recevable dans le recours en réforme.

Il n'est pas contesté que le Conseil fédéral soit compétent pour édicter des dispositions d'exécution en matière de droit du bail (cf. art. 253a al. 3 CO). Il est en soi admissible de déléguer au pouvoir exécutif le soin de régler les détails de questions financières complexes.

S'agissant des grands travaux, la loi prévoit qu'il y a matière à augmentation du loyer en cas de prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO). Le Conseil fédéral a précisé ce qu'il faut entendre par prestations supplémentaires du bailleur, en distinguant les travaux d'entretien qui doivent être couverts par le loyer courant et les travaux qui apportent une plus-value et justifient une augmentation de loyer (cf.
art. 14 OBLF; ATF 118 II 415 consid. 3a). Une telle réglementation s'inscrit dans la logique de la loi et on ne saurait dire qu'elle est dépourvue de base légale. Dès lors que les frais sont pris en compte (couverts par le loyer actuel ou par une augmentation), ce système ne viole pas les principes de rang constitutionnel invoqués

par la recourante.

L'art. 269a let. b CO prévoit la prise en compte des hausses (ou des baisses) de coûts. Etant donné que l'achat ou la construction de la plupart des immeubles sont financés en partie par des prêts hypothécaires, l'intérêt des emprunts fait partie des coûts qui incombent au bailleur propriétaire. Vu qu'il se justifie de traiter de manière semblable et sans complications excessives une multitude de cas dans toute la Suisse, un certain schématisme est approprié à la question, comme en matière fiscale. En réglementant, à l'art. 13 OBLF, les effets sur les loyers d'une modification du coût des emprunts, le Conseil fédéral n'est pas sorti du cadre général de la loi et il n'apparaît pas que cette disposition est dépourvue de base légale. Les particularités du problème à régler imposent un certain schématisme, on l'a dit, qui ne permet pas de tenir compte de chaque différent cas. On ne peut cependant pas en déduire que la solution retenue, qui s'applique de la même façon à tous les bailleurs, serait constitutive d'une inégalité de traitement ou d'une discrimination. On ne discerne donc pas de violation d'un droit de rang constitutionnel.

En ce qui concerne le renchérissement, aucun des principes de rang constitutionnel invoqués par la recourante ne lui garantit le droit à une indexation intégrale des loyers. L'art. 269a let. e CO prévoit la compensation du renchérissement pour le capital exposé au risque.
Cette dernière réserve montre qu'il ne s'agit pas d'une compensation intégrale. Il est notoire que la plupart des immeubles sont financés au moins partiellement par des emprunts, dont la valeur nominale n'est pas indexée. On ne voit dès lors pas pourquoi le propriétaire devrait bénéficier nécessairement d'une indexation complète de son revenu, alors que celui du prêteur n'est pas indexé. De surcroît, une hausse des coûts, qui peut résulter de la seule inflation, justifie en principe une augmentation de loyer (art. 269a let. b CO); si l'on accordait à la fois une pleine indexation du loyer et une augmentation du loyer pour les hausses de coûts induites par l'inflation, le renchérissement serait partiellement pris en compte deux fois. La compensation partielle du renchérissement, décidée par le Conseil fédéral à l'art. 16 OBLF, repose donc sur des considérations défendables et ne viole pas les principes de rang constitutionnel. Dès lors que le législateur, en parlant du seul capital exposé au risque (art. 269a let. e CO) avait déjà manifesté la volonté d'opérer une restriction, le Conseil fédéral ne s'est pas écarté de sa volonté et il n'a pas excédé les limites de son pouvoir réglementaire.

c) Comme le recours apparaît ainsi entièrement infondé, la recourante ne saurait prétendre à une quelconque indemnisation.

3.- Vu l'issue de la cause, les frais et dépens seront mis à la charge de la recourante (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours et confirme l'arrêt attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 4 000 fr. à la charge de la recourante;

3. Dit que la recourante versera aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de 5 000 fr. à titre de dépens;

4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

_____

Lausanne, le 10 juin 2002ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:

Le président, La greff ière,