Urteilskopf

118 II 45

10. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 14 janvier 1992 dans la cause O. c. F. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietzinserhöhung wegen Änderung des Hypothekarzinssatzes (Art. 269a lit. b OR, 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 VMWG).

1. Bei der Berechnung einer Mietzinserhöhung ist auf den Hypothekarzinssatz der jeweiligen Kantonalbank abzustellen, sofern das staatliche Bankinstitut einen bedeutsamen Teil des Hypothekarkreditmarktes vertritt. Für die Berechnung des Mietzinses nach der relativen Methode kommt es allein auf die Änderung oder die Entwicklung des Hypothekarzinssatzes an, auf den Bezug zu nehmen ist (E. 2).

2. Berechnung der Mietzinserhöhung, die sich auf die Änderung des massgeblichen Hypothekarzinssatzes gründet (E. 3b).

Regeste (fr):
Hausse de loyer selon la variation du taux hypothécaire (art. 269a let. b CO, 12 al. 1 et 13 al. 1 OBLF).

1. Le taux hypothécaire de référence déterminant pour le calcul d'une hausse de loyer est celui pratiqué par les banques cantonales de crédit hypothécaire pour autant que l'institut bancaire étatique représente une part significative du marché des crédits hypothécaires. Pour le calcul du loyer selon la méthode relative, seule compte la variation ou l'évolution du taux hypothécaire de référence (consid. 2).

2. Calcul de la hausse de loyer fondée sur la variation du taux hypothécaire de référence (consid. 3b).

Regesto (it):
Aumento della pigione a seguito del mutamento del tasso ipotecario (art. 269a lett. b CO, 12 cpv. 1 e 13 cpv. 1 OLAL).

1. Per il calcolo dell'aumento di pigione è determinante il tasso ipotecario praticato dalle banche cantonali, purché esse rappresentino una parte significativa sul mercato dei crediti ipotecari. Nel calcolo della pigione in base al metodo relativo conta solo la variazione o l'evoluzione del tasso ipotecario di riferimento (consid. 2). 2. Calcolo dell'aumento di pigione in base alla variazione del tasso ipotecario di riferimento (consid. 3b).

Sachverhalt ab Seite 46

BGE 118 II 45 S. 46

En février et septembre 1990, F. a successivement notifié à O. deux hausses de loyer fondées sur une augmentation du taux hypothécaire, de 6 à 6,5% pour la première et de 6,5 à 7% pour la seconde. O. s'y est à chaque fois opposé, les majorations ne respectant pas la hausse du taux hypothécaire pratiqué par la Banque Cantonale du Jura. Par jugement du 19 février 1991, le Tribunal a condamné O. à payer à F. 262 francs plus intérêts. Statuant sur appel de O., le Tribunal cantonal a, par arrêt du 9 juillet 1991, admis les augmentations de loyer à raison de 4%, une première fois dès le 1er juillet 1990 et une seconde fois dès le 1er janvier 1991;

elle a condamné O. à payer à F. 262 francs avec intérêts. Le Tribunal fédéral a partiellement admis le recours en réforme de O.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir, pour fixer la hausse de loyer litigieuse, pris en considération le taux pratiqué par le créancier hypothécaire du bailleur et non celui de la Banque Cantonale du Jura. a) Aux termes de l'art. 269a let. b CO - dont le texte est identique à l'art. 15 al. 1 let. a AMSL - ne sont, notamment, pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts. Les augmentations du taux hypothécaire sont réputées hausses de coûts au sens de la disposition précitée (art. 12 al. 1 Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (du 9 mai 1990, RS 221.213.11, OBLF)). Quant à l'art. 13 al. 1 OBLF,

il arrête en pour-cent l'incidence qu'a sur le loyer toute variation du taux de l'intérêt hypothécaire. aa) Ni les nouvelles dispositions du code des obligations relatives au contrat de bail - entrées en vigueur le 1er juillet 1990 -, ni l'ordonnance du 9 mai 1990 n'indiquent quel est le taux hypothécaire à prendre en considération pour calculer la hausse. Dans la mesure où l'art. 269a let. b CO se réfère aux dépenses effectives de l'immeuble en cause, il faudrait tenir compte exclusivement du taux convenu entre le propriétaire et son bailleur de fonds. Cette opinion est d'ailleurs défendue en doctrine (BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 57; SVIT-KOMMENTAR Mietrecht, n. 39 ad art. 369a CO). Toutefois, selon le système prévu aux art. 13 al. 1 et 16 OBLF, la prise en compte de l'incidence du taux hypothécaire se fonde sur un mode de répartition théorique entre les fonds propres (40%) et les fonds étrangers (60%) et sur un loyer servant à renter le capital à raison de 70% et à couvrir, à raison de 30%, les frais d'entretien, d'administration et d'amortissement (LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, p. 226). Il est ainsi fait abstraction de l'incidence réelle de l'évolution des charges financières sur le loyer. Ce mode de répercussion standardisé des variations du taux hypothécaire peut s'appuyer sur une majorité de la doctrine (outre LACHAT/MICHELI, voir EGLI, Aperçu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en application de l'AMSL, in RJB 1988, p. 59; ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, p. 147; PORTNER, Wegleitung zum neuen Mietrecht, p. 125; TOBLER, Der Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen, in Yvo Hangartner, Das neue Mietrecht, p. 102/103; TRÜMPY, Kurzkommentar zur neuen Verordnung - Hypothekarzinsüberwälzung, Mietrechtpraxis 1991, p. 72 ss, spéc. 74 ch. 4). En outre, il a déjà été consacré par la jurisprudence rendue à propos des art. 15 al. 1 let. b AMSL et 9 al. 1 et 3 OSL. En effet, le Tribunal fédéral a admis, à plusieurs reprises, que le relèvement du taux de l'intérêt hypothécaire justifiait des hausses de loyer même pour des immeubles francs d'hypothèques (arrêt du 5 mars 1985 dans la cause SI Marché Centre c. Jacques Hentsch, publié in SJ 1985, p. 386 ss, spéc. 387/388; ATF 103 II 263 /264 consid. 5, ATF 101 II 338 consid. 2d). Cette considération repose sur un motif d'équité, le propriétaire devant pouvoir toucher, sur la part de son capital non garanti contre la dépréciation monétaire, un rendement équivalant à celui du marché des capitaux. Selon la jurisprudence précitée, le droit à une hausse de loyer ne dépend donc pas des effets concrets pour le propriétaire, et les fluctuations

du marché hypothécaire doivent être répercutées sur les loyers selon une clé généralement applicable à tous les immeubles. Par voie de conséquence, cela exclut que le bailleur puisse répercuter sur le loyer le taux hypothécaire effectif appliqué par sa banque. bb) Reste encore à désigner le taux hypothécaire de référence déterminant pour le calcul d'une hausse de loyer. La jurisprudence a retenu le taux des prêts accordés par les banques cantonales de crédit hypothécaire pour les anciennes hypothèques en premier rang (arrêt précité du 5 mars 1985, in SJ 1985, p. 388). Rien ne justifie de s'écarter de cette solution, à laquelle se réfère sans la critiquer une majorité de la doctrine récente (EGLI, op.cit., p. 59; LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 227; TOBLER, op.cit., p. 103; PORTNER, op.cit., p. 125). Toutefois, ce taux peut valoir référence pour autant que l'institut bancaire cantonal représente une part significative du marché des crédits hypothécaires, ce qui est généralement le cas des banques cantonales (WESSNER, note à l'arrêt rendu le 2 juillet 1991 par la Cour de cassation civile de Neuchâtel dans la cause SI X. S.A. c. G. et S., in Droit du bail No 3/1991, p. 19 et les références). D'un point de vue pratique, un tel système allie, à tout le moins dans une certaine mesure, la simplicité à la sécurité juridique; il garantit, en particulier, une équité entre locataires; de même, il apparaît conforme avec une répercussion standardisée des variations du taux hypothécaire sur les loyers. Pour ces motifs, cette solution doit être préférée à la prise en considération des taux appliqués par les "leaders locaux" du marché hypothécaire (voir ZIHLMANN, op.cit., p. 147). La référence à de tels taux conduirait inévitablement à une certaine insécurité dans la mesure où, dans un marché donné, le leader peut changer en permanence ou encore peut, de manière autonome, adopter des conditions de prêts ne permettant plus de garantir une jurisprudence uniforme; en particulier, les grandes banques peuvent pratiquer des taux différents l'une par rapport à l'autre. En revanche, le taux d'un établissement étatique permet précisément d'éviter ces inconvénients et d'assurer une continuité au niveau de la méthode de calcul. Certes, une inégalité de traitement peut surgir entre propriétaires, selon qu'ils peuvent ou non bénéficier d'emprunts auprès de la banque cantonale dont le taux sert de référence. Mais, avec WESSNER (op.cit., p. 19), il faut admettre qu'une telle situation ne revêt pas une importance décisive. En effet, pour le calcul du loyer selon la méthode relative, seule compte - selon la terminologie même de l'art. 13 al. 4 OBLF - la variation ou l'évolution du taux hypothécaire de référence. Dès lors, l'incidence de cette fluctuation sur la marge de

variation des loyers sera la même, sans qu'importe le taux réellement pratiqué par le créancier hypothécaire du bailleur, qu'il s'agisse de l'établissement bancaire cantonal ou de l'une des grandes banques. b) En l'occurrence, selon les constatations de la cour cantonale, qui se réfère à une publication de la Banque Nationale Suisse, la Banque Cantonale du Jura assume une part du marché d'environ 20% contre 36,5% pour l'ensemble des grandes banques. Prises isolément, ces dernières représentent ainsi quelque 10% du marché alors que, à elle seule, la banque cantonale en assume plus du double. Aussi la Banque Cantonale du Jura supporte-t-elle une part significative du marché en matière de crédit hypothécaire. Son taux d'intérêt hypothécaire peut donc servir de référence pour les hausses de loyer fondées sur ce type de coût.
En conséquence, dans la mesure où l'arrêt attaqué paraît admettre que le taux hypothécaire de la banque cantonale ne constitue pas la seule et unique référence, mais qu'il convient de tenir compte des "leaders locaux" du marché hypothécaire, il doit être annulé.

3. b) Ainsi, il ressort du dossier que, au 1er janvier 1990, le loyer mensuel du recourant a passé de 600 à 642 francs sans avoir été contesté. En application de la méthode relative, ce dernier loyer doit servir de référence pour déterminer la variation des charges et notamment du taux hypothécaire; ce loyer est aussi présumé procurer au propriétaire un rendement convenable du capital investi. Par ailleurs, le taux pratiqué par la Banque Cantonale du Jura pour les anciennes hypothèques en premier rang a évolué de la manière suivante pendant la

période litigieuse: - jusqu'au 30 avril 1989 5%
- dès le 1er mai 1989 51/2%
- dès le 1er mai 1990 53/4%
- dès le 1er septembre 1990 61/4%
- dès le 1er mars 1991 63/4%
aa) S'agissant de la première hausse de loyer, notifiée avec effet au 1er juin 1990, le recourant fait valoir à tort que la précédente hausse en vigueur dès le 1er janvier 1990 résultait déjà d'un relèvement du taux hypothécaire de 5,5 à 6%, qui correspondait à celui effectivement payé par le bailleur à sa banque. Eu égard aux considérants qui précèdent, il ne peut donc soutenir que, à concurrence de 6%, le taux hypothécaire a déjà été répercuté sur son loyer. Sont, en revanche, déterminants le loyer de base au 1er janvier 1990 ainsi que l'évolution du taux de référence entre cette date - à savoir celle de la dernière fixation du loyer - et le moment de l'entrée en vigueur

du loyer sollicité. Or, pendant ce laps de temps, le taux de référence a passé de 5,5 à 53/4%, d'où un relèvement de 1/4%. Cette variation autorise le bailleur à augmenter le loyer de 3,5% ou de 22 francs par mois, conformément à l'art. 26 al. 4 OBLF. Le loyer admissible dès le 1er juillet 1990 doit ainsi être arrêté à 664 francs par mois. bb) Pour la seconde augmentation de loyer litigieuse prenant effet au 1er janvier 1991, le taux de la Banque Cantonale du Jura a, pour la période de référence - soit entre le 1er juillet 1990 et le 31 décembre 1990 -, évolué de 53/4 à 61/4%, soit 1/2%. Fondé sur cette augmentation du taux de référence, le bailleur était en droit de répercuter sur le loyer une hausse de 5,5% (art. 13 al. 1 let. a en relation avec l'art. 26 al. 4 OBLF). Toutefois, la cour cantonale a arrêté la hausse à 4%. Comme cette proportion n'a pas été attaquée par le propriétaire, le Tribunal fédéral est lié par le pourcentage arrêté par le Tribunal cantonal. Aussi l'augmentation mensuelle admissible est-elle de 26 francs (4% de 664 francs) et le nouveau loyer valable dès le 1er janvier 1991 de 690 francs par mois.