Urteilskopf

119 II 348

72. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 28 septembre 1993 dans la cause époux B. contre Compagnie d'assurances X. (recours en réforme)
Regeste (de):
Auswirkung früherer Änderungen des Hypothekarzinssatzes (Art. 9 Abs. 2bis VMM; Art. 13 Abs. 4 VMWG).

Festlegung der zeitlichen Grenzen für die Prüfung früherer Leitzinssatzänderungen und ihrer Auswirkung auf die Miete.

Regeste (fr):
Répercussion des variations antérieures du taux hypothécaire (art. 9 al. 2bis OSL; art. 13 al. 4 OBLF).

Limites temporelles à fixer pour l'examen rétrospectif des variations du taux hypothécaire de référence et de leur répercussion sur le loyer.

Regesto (it):
Ripercussione delle precedenti variazioni del tasso ipotecario (art. 9 cpv. 2bis OAL; art. 13 cpv. 4 OLAL).

Limiti temporali per l'esame retrospettivo delle variazioni del tasso ipotecario e della loro ripercussione sulla pigione.

Sachverhalt ab Seite 349

BGE 119 II 348 S. 349

Les époux B. louent un appartement dans un immeuble dont la Compagnie d'assurances X. est propriétaire à Genève. Le loyer initial a été majoré une première fois le 9 juin 1989, pour le 1er octobre de la même année, et une deuxième fois le 8 décembre 1989, pour le 1er avril 1990, en raison, notamment, de la hausse du taux hypothécaire. Les locataires ont accepté ces deux augmentations de loyer. Ils ont, en revanche, contesté la troisième, notifiée le 7 décembre 1990 pour le 1er avril 1991, et fondée, elle aussi, sur une hausse du taux hypothécaire, entre autres motifs. Saisi par la bailleresse, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a entériné cette troisième majoration de loyer. Par arrêt du 25 janvier 1993, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a rejeté l'appel interjeté par les époux B., défendeurs, et confirmé le jugement de première instance. Les défendeurs recourent en réforme au Tribunal fédéral. Ils font valoir, en substance, que les motifs invoqués par la bailleresse suffiraient certes à justifier la majoration de loyer litigieuse, mais que celle-ci n'est pas admissible en l'espèce dans la mesure où les baisses antérieures du taux hypothécaire n'ont pas été répercutées sur le loyer de leur appartement. Le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

4. A l'appui de leur recours en réforme, les défendeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 13 al. 4 OBLF et la jurisprudence y afférente (ATF 118 II 422 consid. 4), pour n'avoir pas examiné concrètement si les baisses antérieures du taux hypothécaire de référence avaient été répercutées sur le loyer, mais s'être contentée de constater que "la baisse du taux hypothécaire de 5,5% à 5%, intervenue entre avril 1987 et septembre 1988, est contrebalancée par la hausse qui a eu lieu en juillet 1989 et qui a rétabli ce taux au niveau de 5,5%".

a) Aux termes de l'art. 13 al. 4 OBLF, qui reprend sous une autre formulation l'art. 9 al. 2bis OSL (LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, 2e éd., p. 228, note 55), lors d'une modification du loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu de voir en outre si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer. L'interprétation de ces deux dispositions soulève de nombreuses et délicates questions (à ce sujet, cf. les auteurs et la jurisprudence cités dans l' ATF 118 II 422 consid. 4a). La plus délicate consiste à déterminer jusqu'où il convient de remonter dans le passé. Elle a été laissée indécise dans le dernier arrêt cité pour un motif de droit transitoire qui n'est plus valable in casu. En effet, comme l'art. 9 al. 2bis OSL est entré en vigueur (18 septembre 1989) antérieurement à la notification de la dernière majoration de loyer non contestée fondée sur une hausse du taux hypothécaire (8 décembre 1989), les défendeurs auraient pu invoquer à l'époque cette disposition pour faire vérifier si les baisses du taux hypothécaire intervenues auparavant avaient été répercutées sur leur loyer. Par conséquent, rien ne s'opposerait, sous l'angle du droit transitoire, à ce que l'on retienne ici la solution, exposée dans l'arrêt précité (p. 429), qui consiste à ne remonter que jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire, ce qui conduirait à constater que le taux hypothécaire de référence n'a pas baissé depuis lors et, partant, à entériner la majoration de loyer litigieuse. b) Jusqu'où l'examen de la répercussion des variations antérieures du taux hypothécaire de référence peut-il et doit-il remonter? Diverses solutions sont envisageables (pour une énumération de celles-ci, cf. HABERMACHER-DROZ, Pratique récente en matière de loyers, 7e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, p. 7/8, ch. 3). La plus restrictive consiste à limiter cet examen rétrospectif à la dernière modification du loyer, quels qu'en aient été les motifs (ROLLINI, La jurisprudence relative à l'art. 13 alinéa 4 OBLF, in Cahiers du bail, 2/92, p. 39); la plus large, à le poursuivre jusqu'au début du bail, mais au plus jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL; TRÜMPY, Bedeutung des revidierten Art. 9 Abs. 2bis VVM, in Mietrechtspraxis (mp), 1989, p. 150, ch. 3). Ni l'une ni l'autre ne peut être retenue. Pour les raisons indiquées ci-après, la préférence doit être accordée à une solution médiane, laquelle - il faut le préciser - sera la même pour tous les cantons, s'agissant d'un

problème de droit privé fédéral pour lequel la compétence législative de ceux-ci n'a pas été réservée (cf. art. 5 al. 1 CC). aa) Comme tout contrat, le contrat de bail repose sur le principe de la fidélité contractuelle (pacta sunt servanda). Ainsi, sous réserve de l'art. 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. 1er CO) par le bailleur et le locataire ne peut pas être remis en question ultérieurement. Cette règle vaut non seulement pour le contrat initial, mais également pour les modifications que les cocontractants lui apportent par la suite. Par conséquent, lorsque, en cours de bail, les parties conviennent de modifier le loyer, il n'est plus possible de revenir ensuite sur les variations du taux hypothécaire antérieures à cette modification. bb) Le droit fédéral soumet les litiges portant, notamment, sur les baux d'habitations à la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO). Quant au droit de fond, il doit de toute façon être appliqué d'office (jura novit curia). L'autorité saisie d'une contestati-

on au sujet d'une adaptation du loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire doit donc rechercher d'office si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF, art. 9 al. 2bis OSL); son jugement acquiert l'autorité de la chose jugée et, partant, ne peut plus être remis en cause ultérieurement, même si elle n'a pas ou pas suffisamment tenu compte des dispositions citées. Toutefois, une telle conséquence ne s'attache impérativement qu'aux jugements ayant trait à l'admissibilité d'une adaptation du loyer fondée sur une variation du taux hypothécaire, car c'est là le seul paramètre dont la variation permet et impose l'examen rétrospectif dont il est ici question. Lorsqu'un autre motif (la hausse des frais d'entretien, par exemple) est invoqué à l'appui de la modification de loyer litigieuse, le jugement rendu sur ce point n'interdira, en revanche, un tel examen que dans la mesure où il aura également pris en considération une variation antérieure du taux hypothécaire, au titre de la compensation des facteurs de hausse et de baisse, ce qu'il conviendra de déterminer au besoin par voie d'interprétation (cf. ATF 116 II 614 consid. 5a). Il en va de même en ce qui concerne la transaction passée après l'introduction de la procédure de contestation. Si elle fait suite à une modification du loyer motivée par une variation du taux hypothécaire, l'accord des parties à ce sujet ne pourra plus être contesté par l'une d'elles ultérieurement, en raison soit de l'autorité de la chose jugée que le droit de procédure cantonal peut conférer à une transaction

judiciaire, soit du principe de la fidélité contractuelle (cf. let. aa ci-dessus). cc) Le loyer qui a été fixé ou déclaré non abusif en application de la méthode absolue (ATF 117 II 77) ou en fonction des prix du marché (art. 269a let. a CO) échappe lui aussi à tout examen rétrospectif. En effet, ces deux modes de calcul se caractérisent par le fait qu'ils ne prennent pas en considération l'évolution dans le temps du loyer en cause (ATF 117 II 77 consid. 2 p. 80; LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 223) et qu'ils font, en particulier, abstraction des variations du taux hypothécaire qui a été retenu pour la dernière fixation du loyer.
dd) Qu'en est-il des modifications unilatérales et incontestées du loyer (la question ne se pose, il est vrai, que pour les augmentations de loyer, puisque la loi ne prévoit pas l'acceptation tacite d'une demande de diminution du loyer; voir l'art. 270a CO)? Le principe de la confiance, sur lequel repose la méthode relative, implique que le locataire s'oppose à une majoration de loyer s'il la juge abusive, faute de quoi elle ne sera pas considérée comme telle; de même, il commande au bailleur d'indiquer expressément le montant de la majoration auquel il renonce, s'il entend n'adapter que partiellement le loyer, sous peine de ne plus pouvoir utiliser à une autre occasion le facteur de hausse qu'il veut réserver pour le futur (art. 18 OBLF). Dès lors, si le bailleur augmente le loyer en raison d'une hausse du taux hypothécaire sans que le locataire s'y oppose, il faut admettre, en vertu du principe de la confiance, que ce dernier a renoncé définitivement à se prévaloir des baisses du taux antérieures. La situation est différente en cas de majoration du loyer motivée par un autre facteur de hausse (par ex. le renchérissement pour le capital exposé aux risques; art. 269a let. e CO). En pareille hypothèse, en effet, le locataire a la possibilité mais n'est pas tenu d'opposer à cet autre facteur de hausse le facteur de réduction que constitue la variation (baisse) du taux hypothécaire enregistrée depuis la dernière fixation du loyer; s'il ne le fait pas, il conserve néanmoins la faculté d'invoquer le bénéfice de l'art. 13 al. 4 OBLF (art. 9 al. 2bis OSL) et de se prévaloir, lors de la notification subséquente d'une majoration de loyer fondée sur une hausse du taux hypothécaire, d'une ou de plusieurs baisses de ce taux intervenues depuis la dernière modification du loyer faisant suite à une variation dudit taux. C'est là que réside la brèche pratiquée dans la méthode relative par cette disposition, en ce sens que, lorsque ses conditions d'application sont remplies, le juge ne doit pas s'arrêter à la dernière modification du loyer, comme le voudrait ladite méthode, mais poursuivre son examen

rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire. c) En l'occurrence, le taux hypothécaire de référence n'a pas baissé depuis la notification de la dernière majoration de loyer non contestée fondée sur une hausse du taux hypothécaire (8 décembre 1989) jusqu'à la notification de l'augmentation de loyer litigieuse (7 décembre 1990). Par conséquent, l'arrêt attaqué, qui entérine cette dernière majoration du loyer des défendeurs, ne viole pas le droit fédéral même si sa motivation laisse à désirer de ce point de vue.