Urteilskopf

120 II 100

22. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 25 janvier 1994 dans la cause époux P. contre W. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietzinserhöhung (Art. 269 OR); Gebäulichkeit, die der Vermieter vollständig mit Eigenmitteln finanziert hat.

In Anwendung der sogenannten absoluten Berechnungsmethode bei der Festsetzung des Mietzinses dürfen höchstens 40% des vom Vermieter investierten Eigenkapitals der Änderung der Lebenshaltungskosten angepasst werden (E. 5). Zulässiger Ertrag des indexierten Eigenkapitals (E. 6).

Regeste (fr):
Hausse de loyer (art. 269 CO). Immeuble entièrement financé par les fonds propres du bailleur.

Pour fixer le loyer en application de la méthode dite absolue, le 40% au maximum des fonds propres investis par le bailleur doit être indexé au coût de la vie (consid. 5). Rendement admissible des fonds propres réactualisés (consid. 6).

Regesto (it):
Aumento di pigione (art. 269 CO). Immobile finanziato interamente mediante capitale proprio del locatore.

Per fissare la pigione applicando il metodo detto assoluto, al massimo il 40% del capitale proprio investito dal locatore deve essere indicizzato al costo della vita (consid. 5). Rendita ammissibile del capitale proprio sottoposto a indicizzazione (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 100

BGE 120 II 100 S. 100

A.- La W. est propriétaire d'un immeuble sis au chemin du Levant 14 à la Tour-de-Peilz, qui abrite entre autres sept appartements dont le volume de chacun est de 225 m3. Ayant acquis ce bien-fonds en 1959 pour le prix de 515'000 fr., la W. a procédé à cette époque à des travaux de rénovation pour environ 400'000 fr. Dans son bilan de 1971, elle a inscrit 978'191 fr. 20 comme valeur de l'immeuble. Par contrat du 19 octobre 1988, la W. a remis à bail aux époux P. dès le 1er janvier 1989 un appartement de quatre pièces dans cet immeuble. Le loyer mensuel net se montait à 1'160 fr., plus 156 fr. par mois d'acompte de chauffage et eau chaude. Par avis du 4 juin 1991, la bailleresse a notifié aux locataires une majoration de loyer, faisant passer celui-ci à 1'296 fr. net par mois à compter du 1er octobre 1991. Cette majoration était motivée par la hausse du taux hypothécaire à 6 3/4% et la compensation du renchérissement jusqu'à fin janvier 1991. Les époux P. ont contesté cette hausse de loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey. Ils ont fait

BGE 120 II 100 S. 101

valoir que le loyer mensuel net du précédent locataire se montait à 539 fr. et que les autres locataires du même immeuble payaient des loyers oscillant entre 630 fr. par mois et 712 fr. par mois. Ils ont soutenu que le loyer contesté permettait à la bailleresse d'obtenir un rendement excessif de la chose louée au sens de l'art. 269 CO.

B.- Saisi par la bailleresse, le Tribunal des baux du canton de Vaud, par jugement du 2 décembre 1992, a considéré que la hausse de loyer notifiée le 4 juin 1991 par la demanderesse aux défendeurs n'était pas abusive et que le loyer mensuel net des époux P. se montait donc à 1'296 fr. dès le 1er octobre 1991. Par arrêt du 16 mars 1993, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté le recours formé par les défendeurs contre ce jugement, qu'elle a confirmé.

C.- Les défendeurs recourent en réforme au Tribunal fédéral. Ils concluent à la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que la majoration de loyer est déclarée abusive, le loyer mensuel net litigieux étant maintenu à 1'160 fr. dès le 1er octobre 1991. Subsidiairement, ils demandent le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouveau jugement. La demanderesse conclut au rejet du recours.

Erwägungen

Extrait des considérants:

5. a) L'indexation au renchérissement des fonds propres investis ne saurait être remise en cause dans le cadre de la méthode de calcul reposant intégralement sur les coûts. En valeur nominale, le rendement représente le rapport entre le capital investi et le revenu qu'il procure à l'investisseur; par capital investi, il faut entendre le capital initial, et non la valeur réelle actuelle (ATF 106 II 359 consid. 2; CORBOZ, Le loyer abusif au sens de l'AMSL in BR/DC 1982, p. 30, ch. III). L'adaptation au coût de la vie est déduite par la jurisprudence et la doctrine de l'art. 269a let. e CO, à teneur duquel ne sont en principe pas abusifs les loyers qui ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques (ATF 112 II 149 consid. 3d p. 154; LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, 2e éd., p. 207, n. 5.6; SVIT-Kommentar, n. 10 ad art. 269 CO; RICHARD, "Articles 269 CO et 269a CO; méthodes absolue et relative; rapport entre les articles 269 CO et 269a CO; état de la question" in Cahiers du bail 1992, p. 73). L'art. 269a let. e CO est explicité par l'art. 16 OBLF (RS 221.213.11), qui dispose que tout au plus le 40% de la hausse des prix

peut être reporté sur les loyers. Ce pourcentage détermine donc également la part maximale des investissements qui sont exposés aux risques au sens de l'art. 269a let. e CO. Certes, il convient de ne pas confondre l'indexation des loyers et l'indexation des fonds propres (CORBOZ, note à propos de l'ATF 117 II 77 in SJ 1991 p. 311). A considérer le mode de financement théorique à la base de la réglementation instaurée par l'OBLF, selon lequel le loyer sert à couvrir les frais d'entretien, d'administration et d'amortissement à raison de 30% et à renter les fonds propres et étrangers investis à raison de 70% (cf. LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3e éd., p. 233), on pourrait soutenir que, puisque la revalorisation du loyer est autorisée à concurrence de 40% de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation, et non de 28% (soit le 40% du 70% du loyer censé rémunérer le capital), il en résulterait que la part de fonds propres du modèle théorique retenu par le législateur - à savoir 40% de l'investissement total - s'élèverait en fait à 57% (40/28 x 40/100).
Mais c'est oublier que les frais d'entretien doivent également être indexés. Dès lors, la part des fonds pro-

pres exposés aux risques, comme l'entend l'art. 269a let. e CO, ne saurait en aucun cas se monter à 57% de l'investissement. Au contraire, il y a lieu d'admettre que l'art. 16 OBLF permet aussi une adaptation forfaitaire au renchérissement de la part du loyer qui garantit les frais d'entretien. b) L'idée maîtresse à la base des art. 269a let. e CO et 16 OBLF est d'exclure toute indexation de la part de loyer destinée à rémunérer la fraction du financement qui peut être assurée par des fonds étrangers, du moment que ces fonds, en général garantis par un gage sur l'immeuble, ne sont pas exposés aux risques en cas de réalisation forcée. Il est d'expérience que la vente d'un bien-fonds permet de recouvrer 60% du prix de revient de l'immeuble. En raison de la sécurité conférée par l'investissement immobilier, le propriétaire peut bénéficier de prêts hypothécaires en premier rang à taux d'intérêt préférentiel couvrant au minimum le 60% de son investissement total. Cette part, qui est à l'abri des risques, ne doit pas être indexée. L'art. 16 OBLF est donc en harmonie avec l'art. 269a let. e CO, lorsqu'il déclare que le 40% au maximum du prix de revient est exposé aux risques. Partant, quel que soit le rapport entre les fonds propres et les fonds empruntés, seule doit être indexée une part du capital investi plafonnée à 40%. Les juges cantonaux se sont référés à l'ATF 117 II 77 consid. 3a/dd p. 82, qui affirme que, dans le cadre de la méthode dite absolue, il faut prendre en compte le montant

effectif des fonds propres. Mais cela concerne le cas où la part effective des fonds propres est inférieure à 40%. Ce pourcentage représente en effet, selon les termes mêmes de l'art. 16 OBLF, un maximum. L'adaptation au renchérissement des fonds propres investis par la demanderesse à concurrence de 40% au plus du prix de revient de l'immeuble constitue non seulement le seul système compatible avec la teneur des art. 269a let. e CO et 16 OBLF, mais encore un système qui permet d'assurer une certaine cohérence entre la méthode dite relative et la méthode dite absolue. Il permet en outre d'éviter une discordance avec le principe selon lequel le bailleur peut augmenter le loyer en cas de hausse du taux hypothécaire lors même que son immeuble est franc d'hypothèques. Cette solution a encore le mérite d'empêcher que règne une disparité injustifiable entre les loyers de deux immeubles identiques et de même coût, selon que l'un est entièrement financé par des fonds propres et l'autre hypothéqué à 60% par exemple. c) La demanderesse se méprend sur la nature des méthodes dites relative et absolue lorsqu'elle affirme que les critères des art. 269a CO trouvent exclusivement application dans la première méthode de calcul du loyer. Si, en vertu de l'art. 269a, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs quand les prévisions des lettres a à f sont réalisées, lesdits critères de fixation des loyers doivent également être observés quand le rendement admissible est calculé d'après la clause générale de l'art. 269 CO. De fait, le produit qu'un bailleur retire de son investissement, examiné dans le cadre de la méthode dite absolue, est influencé en valeur tant par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires (art. 269a let. b CO) que, comme on l'a vu, par la compensation du renchérissement pour le capital effectivement exposé aux risques (art. 269a let. e CO). La méthode dite relative se distingue du calcul de rendement de l'art. 269 CO uniquement en tant que la première méthode prend en considération les rapports contractuels noués par les parties et qu'en raison des règles de la bonne foi le dernier loyer est présumé procurer au bailleur un rendement tout à la fois admissible et suffisant (ATF 117 II 452 consid. 4a p. 457 et les références).

6. a) Au vu de ce qui précède, les fonds propres investis par la demanderesse doivent en l'espèce être réévalués comme le suggèrent les défendeurs, étant précisé que les parties ne contestent pas l'augmentation de l'indice suisse des prix de la consommation retenue par les premiers juges:

- Investissements de 1959 Fr. 978'191.20
- indexation du 40% de ce montant
(Fr. 391'276.50) de 231.74% Fr. 906'744.15
———————-
- Fonds propres initiaux réévalués Fr. 1'884'935.35

b) Les recourants soutiennent que le taux de rendement ne saurait être identique pour la part des fonds propres exposée aux risques et pour la part du capital qui pourrait être couverte par des fonds étrangers. A leurs yeux, un taux de rendement supérieur de 1/2% au taux de l'intérêt hypothécaire déterminant ne se justifie tout au plus que pour le 40% du capital investi, le taux de l'intérêt hypothécaire de premier rang permettant de renter convenablement la part de l'investissement qui aurait pu être empruntée. aa) Le rendement net admissible des fonds propres investis dans l'immeuble par le propriétaire doit être arrêté par comparaison avec le revenu que procurent d'autres placements de capitaux, comme les placements en obligations, en actions ou les prêts garantis par gages immobiliers (ATF 112 II 149 consid. 2b p. 152). Selon la jurisprudence, le rendement des fonds propres investis n'est pas abusif lorsqu'il n'excède pas de plus de 1/2% le taux de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la banque cantonale de crédit hypothécaire (ATF 118 II 45 consid. 2 p. 48, ATF 116 II 184 consid. 3a p. 186, 112 II 149 consid. 2b p. 152; ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, p. 123; SVIT-Kommentar, n. 3 ad art. 269 CO; RICHARD, op.cit., p. 69). bb) In casu, la totalité du capital investi dans l'immeuble provient des fonds propres de la demanderesse. Or, il est de jurisprudence qu'une faible majoration du rendement des fonds propres par rapport aux revenus de placements de capitaux comparables à un investissement immobilier peut être admise eu égard au caractère de la législation, qui se limite à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 consid. 2b p. 152). A cela s'ajoute que la demanderesse supporte seule les risques de pertes de loyers (locataires insolvables, logements vacants). Dans ces conditions, le rendement admissible de l'entier des fonds propres réactualisés doit être déterminé en l'occurrence en fonction d'un taux supérieur d'un demi pour cent au taux déterminant pour les prêts hypothécaires en premier rang. c) En définitive, le rendement locatif admissible doit se calculer ainsi:

- Rendement admissible des fonds propres
réactualisés (7,25% de Fr. 1'884'935.35) Fr. 136'657.80
- Charges de l'immeuble (admises par les parties) Fr. 47'579.– ———————
- Etat locatif annuel admissible de l'immeuble
(3936 m3) Fr. 184'236.80
- Par m3 46.80
- Pour l'appartement des défendeurs
(225 m3) par an Fr. 10'531.80
- Pour l'appartement des défendeurs par mois Fr. 877.60
———————

Au regard de la méthode dite absolue, la hausse de loyer litigieuse notifiée par la demanderesse aux défendeurs le 4 juin 1991, portant celui-ci à 1'296 fr. net par mois dès le 1er octobre 1991, est abusive. Le recours doit donc être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que les conclusions de la demande sont rejetées. La cause devra donc être renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens d'instance cantonale. La W. qui succombe, paiera les frais de justice et versera aux défendeurs, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).