Urteilskopf

121 III 397

79. Arrêt de la Ire Cour civile du 15 novembre 1995 dans la cause SI F. contre dame G. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietzinserhöhung; gestaffelte Mietzinse; gerichtlicher Vergleich (Art. 269a, 269c, 269d, 270, 270a, 270d und 274e OR.

Begriff des Mietvertrags mit gestaffeltem Mietzins; Unterschiede zwischen dem alten und dem geltenden Mietrecht (E. 2b/aa).

Anwendbare Berechnungsmethode bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung, die mit dem Ablauf der Staffelungsvereinbarung oder im Fall der stillschweigenden Erneuerung des Mietvertrags in einem späteren Zeitpunkt wirksam werden soll (E. 2b/bb).

Eine Staffelungsklausel, die in einem gerichtlichen Vergleich im Sinne von Art. 274e Abs. 1 OR vereinbart wird, ist jener gleichzusetzen, die in einem Mietvertrag enthalten ist (E. 2c).

Regeste (fr):
Majoration de loyer; loyers échelonnés; transaction judiciaire (art. 269a, 269c, 269d, 270, 270a, 270d et 274e CO).

Notion de bail à loyers échelonnés; différences entre l'ancien droit et le droit actuel (consid. 2b/aa).

Méthode de calcul applicable pour juger de l'admissibilité d'une majoration de loyer notifiée pour la date d'échéance de la convention d'échelonnement ou, en cas de reconduction du bail, pour une date postérieure (consid. 2b/bb).

Assimilation de la clause d'échelonnement figurant dans une transaction judiciaire, au sens de l'art. 274e al. 1 CO, à celle qui résulte du contrat de bail (consid. 2c).

Regesto (it):
Aumento di pigione; pigioni scalari; transazione giudiziaria (art. 269a, 269c, 269d, 270, 270a, 270d e 274e CO).

Nozione di contratto di locazione a pigione scalare; differenze tra il diritto previgente e quello attuale (consid. 2b/aa).

Metodo di calcolo applicabile per giudicare la liceità di un aumento della pigione che dovrebbe iniziare a esplicare effetti alla data di scadenza della convenzione concernente le pigioni scalari o, in caso di rinnovo tacito del contratto di locazione, a una data successiva (consid. 2b/bb).

Una convenzione concernente le pigioni scalari che figura in una transazione giudiziaria ai sensi dell'art. 274e cpv. 1 CO è assimilabile a una contenuta in un contratto di locazione (consid. 2c).

Sachverhalt ab Seite 398

BGE 121 III 397 S. 398

A.- Par contrat du 10 mars 1977, la SI F. a remis à bail à dame G. un appartement de trois pièces et demie sis au deuxième étage de l'immeuble dont elle est propriétaire. Le bail était conclu pour une durée de deux ans, soit du 1er mai 1977 au 30 avril 1979, et il se renouvelait d'année en année s'il n'était pas dénoncé par écrit trois mois au moins avant son échéance. Le loyer initial se montait à 5'742 fr. par an. En 1985, il s'élevait à 6'840 fr. et il a été porté à 7'545 fr. dès le 12 mai 1986 conformément à un avis de majoration notifié à la locataire le 20 novembre 1985. Par avis de majoration du 20 décembre 1988, la bailleresse a informé dame G. que son loyer annuel passerait à 8'280 fr. à compter du 1er mai 1989, cette hausse étant motivée par l'"'adaptation progressive des loyers aux loyers comparables (art. 15a)" et par le "report de l'augmentation des charges courantes, (y compris la variation du taux de l'intérêt hypothécaire), ainsi que de la hausse de l'indice des prix". La locataire s'est opposée à cette majoration de loyer. Le 17 février 1989, les mandataires des parties ont signé, devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une transaction contenant les clauses suivantes: "1) Le bail est prorogé, sa prochaine échéance étant le 30.4.92 Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année sauf congé donné 3 mois d'avance.
2) Le loyer annuel est fixé à:
F 7920.- du 01.5.89 au 31.10.90
F 8280.- du 01.11.90 au 30.4.92
La provision pour charges est fixée à F
Il est payable par mois d'avance ou, en cas de retard, par trimestre d'avance.
3) Travaux:
Peinture cuisine et WC.
4) Divers:
5) Le présent procès-verbal vaut avenant au bail qui, pour le surplus, reste inchangé."
Le 16 décembre 1991, la SI F. a notifié un nouvel avis de majoration à dame G. pour l'informer que son loyer serait porté à 11'025 fr. dès le 1er mai 1992. Cet avis contenait les précisions suivantes:

BGE 121 III 397 S. 399

" - Adaptation des loyers aux loyers comparables (art. 269a let. a CO) - Augmentation des charges courantes, y compris la variation du taux de l'intérêt hypothécaire (taux réf.: 6,75%), ainsi que de la conservation du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques: nouvel indice réf.: 129,9 (art. 269a let. b & e CO)."
La locataire a contesté cette majoration de loyer et la tentative de conciliation a échoué.

B.- Saisi par la bailleresse, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, statuant le 10 septembre 1993, a fixé à 10'596 fr., charges non comprises, le loyer annuel à payer par la défenderesse dès le 1er mai 1992. Par la voie de l'appel, respectivement de l'appel incident, dame G. et la SI F. s'en sont prises toutes deux au jugement de première instance. La locataire a conclu à ce que le loyer en cause soit fixé à 8'892 fr. par an, sans les charges, la bailleresse à ce qu'il soit arrêté à 11'025 fr. Statuant le 13 février 1995, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a annulé ledit jugement et fixé à 8'892 fr., charges non comprises, dès le 1er mai 1992, le loyer annuel de l'appartement loué par la défenderesse.

C.- La demanderesse recourt en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et à la fixation du loyer annuel litigieux à 11'025 fr., sans les charges, à compter du 1er mai 1992. A titre subsidiaire, elle sollicite le renvoi de la cause à la cour cantonale pour qu'elle procède aux calculs nécessaires. La défenderesse conclut au rejet du recours, dont elle conteste également la recevabilité. Le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme l'arrêt attaqué.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Devant la Chambre d'appel, la demanderesse et la défenderesse ont conclu à ce que le loyer annuel en cause soit fixé à 11'025 fr., respectivement à 8'892 fr. Le différend portait donc sur un montant de 2'133 fr. par an. Multiplié par vingt, en application de l'art. 36 al. 5 OJ, ce montant donne un total de 42'660 fr. La valeur litigieuse minimale à laquelle l'art. 46 OJ subordonne la recevabilité du recours en réforme est ainsi atteinte en l'espèce.

2. La présente affaire soulève, tout d'abord, la question de savoir quel est le premier terme de référence, pour décider du caractère abusif ou non de la majoration litigieuse au moyen de la méthode relative, lorsque la précédente hausse de loyer a été contestée et que les parties ont fixé, par

voie de transaction judiciaire, un nouveau loyer échelonné. Faut-il remonter jusqu'à la date de la transaction, voire jusqu'à celle de la notification de la hausse de loyer contestée, comme le suggèrent, respectivement, la demanderesse et le Tribunal des baux et loyers? Ne conviendrait-il pas plutôt de s'arrêter à la date d'entrée en vigueur du dernier échelon, conformément à l'opinion de la défenderesse, à laquelle s'est rangée la Chambre d'appel? Tel est le problème à résoudre en l'espèce. Plus généralement, il conviendra d'examiner, en outre, si la méthode relative s'applique en toute hypothèse dans ce genre de situation.
a) Le grief formulé sur ce point par la demanderesse serait irrecevable, à suivre la défenderesse, du fait que l'acte de recours n'indiquerait pas quelle est la règle de droit fédéral violée par la décision attaquée, ni en quoi consisterait l'éventuelle violation du droit fédéral. Il n'en est rien. En effet, d'une manière générale, l'absence d'indication des dispositions de droit fédéral ou des principes de ce droit qui auraient été violés ne nuit pas au recourant si la motivation du recours permet de comprendre en quoi l'auteur de celui-ci considère la décision attaquée comme contraire au droit fédéral (ATF ATF 106 II 175 /176 et les arrêts cités). Or, dans le cas particulier, non seulement cette dernière hypothèse est réalisée, mais, qui plus est, la demanderesse se réfère expressément, dans son mémoire de recours, à l'arrêt du Tribunal fédéral qui fait jurisprudence en la matière (ATF 118 II 422) et elle précise en quoi la décision attaquée est, à son avis, incompatible avec le principe qui a été posé dans cet arrêt. Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.
b) aa) Les loyers échelonnés, au sens de l'art. 269c CO, sont des loyers fixés d'avance, pour toute la durée du bail, par paliers et par périodes (LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, 2e éd., p. 254, n. 3.1). Ils sont intangibles, quelle que soit l'évolution des facteurs propres à justifier une augmentation ou une diminution du loyer initial, en particulier la variation du taux hypothécaire (Message du Conseil fédéral, in FF 1985 I 1462; LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 255, n. 3.5; COMMENTAIRE DE L'USPI, n. 5 et 14 ad art. 269c CO). En vertu de la disposition citée, le bail doit être conclu pour une durée minimale de trois ans, le loyer ne peut pas être augmenté plus d'une fois par an et le montant de l'augmentation doit être fixé en francs. Selon la jurisprudence et la doctrine, on se trouve déjà en présence d'une clause d'échelonnement lorsqu'une seule majoration est prévue en cours de bail (ATF 113 II 299 consid. 2d p. 301; arrêt non publié du 22 septembre 1992, dans la cause 4P.287/1991, consid. 2c; BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures

contre les abus dans le secteur locatif, p. 104 et les décisions cantonales citées à la note 344; LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3e éd., p. 262, n. 3.2; JEANPRÊTRE PITTET/GUINAND/WESSNER, FJS no 362, p. 18). Dans la pratique, le bail à loyer échelonné, qui n'est pas très répandu, concerne surtout les habitations neuves et d'un prix élevé, dont le bailleur ne peut obtenir le rendement brut nécessaire et admissible en raison de la situation du marché. Grâce à l'échelonnement du loyer, le rendement brut, d'abord insuffisant, est augmenté de façon à couvrir les frais sur l'ensemble de la durée du contrat (RAISSIG/SCHWANDER, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 3e éd., p. 99; COMMENTAIRE DE L'USPI, n. 2 ad art. 269c CO; ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, p. 179; voir aussi l' ATF 113 II 299, précité, consid. 2e p. 302/303). L'échelonnement du loyer peut aussi résulter d'une majoration notifiée postérieurement à la conclusion du bail ou encore découler d'une entente des parties à la suite d'un litige relatif à une hausse de loyer, en vue d'étaler les effets de celle-ci dans le temps (Lachat/Micheli, op.cit., p. 254, n. 3.2; COMMENTAIRE DE L'USPI, ibid.). Sous l'empire de l'ancien droit, qui continue à s'appliquer jusqu'à l'échéance du contrat lorsque l'échelonnement a été prévu avant le 1er juillet 1990 (art. 26 al. 3 OBLF), les loyers échelonnés pouvaient être contestés lors de chaque majoration fondée sur les dispositions du bail (art. 10 al. 2 AMSL; ATF 113 II 299 consid. 2d). De lege lata, l'art. 270d CO restreint cette faculté au "loyer initial". Lorsque l'échelonnement résulte du contrat de bail, le locataire a le droit de le contester dans les trente jours suivant la délivrance de la chose louée, conformément à l'art. 270 CO, en s'en prenant soit au principe même de l'échelonnement, soit à l'échelon initial ou encore aux échelons subséquents (LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 255, n. 3.5). Si le principe de l'échelonnement est acquis, le juge doit fixer le montant des échelons en fonction de l'évolution probable des facteurs de hausse, à partir de l'entrée en vigueur du premier échelon (LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 254, note 20; COMMENTAIRE DE L'USPI, n. 5 ad art. 270d CO). Le locataire peut également s'opposer, sur la base de l'art. 270b CO, à un échelonnement découlant d'un avis de majoration de loyer (LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 254, n. 3.6). En revanche, étant donné la force exécutoire que la loi attribue à l'accord passé par les parties devant l'autorité de conciliation, en assimilant semblable accord à une transaction judiciaire (art. 274e al. 1 CO), la clause d'échelonnement qui en résulte ne tombe pas

sous le coup de l'art. 270d CO et ne saurait être remise en question après la signature de la transaction (dans ce sens, mais à propos de l'ancien droit, cf. l'arrêt non publié susmentionné, consid. 2d, qui se réfère à l'extrait d'un jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 8 janvier 1987 traduit in mietrechtspraxis [mp]1988 p. 30 et suivi d'une note de Trümpy). bb) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, que chacune des parties invoque à l'appui de sa thèse, pour juger de l'admissibilité d'une majoration de loyer, dans le cadre de la méthode de calcul relative, il faut tenir compte de tous les facteurs de hausse qui n'ont pas été pris en considération lors de la dernière fixation du loyer, à moins que l'absence d'une réserve valablement formulée n'y fasse obstacle (ATF 118 II 422 consid. 3a/bb). Appliqué au cas du loyer échelonné proprement dit, au sens de l'art. 269c CO, soit à la situation où l'échelonnement du loyer a été stipulé lors de la conclusion du bail, ce principe jurisprudentiel commande de prendre en compte la date d'expiration du bail. La raison en est que, dans ce type de bail, le loyer englobe l'ensemble des frais pour la durée du contrat (Message, ibid.). Le bailleur en fixe le montant initial et les échelons subséquents en fonction de l'évolution probable des facteurs de hausse. L'art. 18 OBLF, en tant qu'il prescrit l'indication chiffrée (en francs ou en pour cent du loyer) du montant de la majoration auquel le bailleur renonce, ne permet pas à ce dernier de formuler une réserve pour le cas où cette évolution ne correspondrait pas à ses prévisions. De son côté, le locataire peut contester, dans le délai prévu à cette fin, le résultat de l'analyse prospective de la situation conjoncturelle effectuée par le bailleur. S'il ne le fait pas, les deux parties sont liées, pour toute la durée du bail, à savoir pour trois ans au moins, au montant

du loyer initialement convenu, ainsi qu'aux échelons prévus (COMMENTAIRE DE L'USPI, n. 5 ad art. 269c CO et n. 7 ad art. 270d CO). Le bail à loyers échelonnés comporte donc un élément aléatoire, dans la mesure où il anticipe la variation des facteurs de hausse et de baisse jusqu'à l'expiration du bail. Cependant, les parties en sont conscientes et elles acceptent que le loyer, tel qu'il a été fixé à la signature du contrat, fasse règle pour elles jusqu'à l'échéance du bail, quand bien même leurs pronostics concernant l'évolution de ces facteurs ne se vérifieraient pas, parce que chacune d'elles pense trouver son intérêt dans la conclusion d'un bail de cette nature. Il est donc normal que l'on se reporte à la date d'expiration du bail à loyers échelonnés pour vérifier si l'évolution des facteurs de hausse invoqués par le bailleur justifie ou non la majoration de loyer

notifiée subséquemment au locataire. LACHAT/MICHELI (op.cit., p. 224, note 38) proposent, quant à eux, de remonter jusqu'à l'entrée en vigueur du dernier échelon de loyer (dans le même sens, cf. l'arrêt non publié du 18 mai 1982, dans la cause C.45/1982, consid. 3d, que BARBEY [op.cit., p. 62 note 220]qualifie de très discutable sur ce point). Ils négligent toutefois le fait que le loyer échelonné couvre l'ensemble des frais pour toute la durée du bail, y compris le laps de temps séparant l'entrée en vigueur du dernier échelon de l'échéance du contrat. Au demeurant, la gradation du loyer échelonné ne coïncidera généralement pas, du point de vue temporel, avec les variations successives des facteurs de hausse ou de baisse du loyer, puisqu'elle aura été fixée d'avance et qu'elle doit respecter l'intervalle fixé par la loi (art. 269c let. b CO). On ne saurait, partant, assimiler l'entrée en vigueur du dernier échelon à une nouvelle fixation du loyer. En cela, la situation a évolué par rapport à l'ancien droit: à l'époque, le locataire pouvait contester chaque augmentation résultant de l'échelonnement du loyer, et c'est pour ce motif que le Tribunal fédéral, dans l'arrêt précité, a pris en considération les modifications des bases de calcul survenues depuis l'entrée en vigueur du dernier échelon de loyer non contesté par le locataire. A l'expiration de la durée convenue pour le bail à loyers échelonnés, s'il s'agit d'un bail à terme fixe, le bailleur pourra négocier un nouveau contrat avec le locataire en place ou avec un tiers et, à cette occasion, augmenter le précédent loyer au cas où celui-ci ne lui permettrait plus d'obtenir un rendement suffisant de la chose louée parce que les prévisions faites lors de la conclusion du bail échelonné, quant à l'évolution des facteurs de hausse, ne se seraient pas vérifiées par hypothèse. De son côté, le locataire aura toujours la possibilité de refuser l'offre du bailleur et de rechercher un logement meilleur marché. Si, toutefois, il ne souhaite pas quitter les lieux, bien qu'il juge excessif le nouveau loyer que lui propose le bailleur, il pourra contester ce loyer "initial", aux conditions de l'art. 270 CO. Il lui sera enfin loisible, le cas échéant, de demander une diminution du dernier échelon de loyer dans le cadre d'une procédure tendant à la prolongation du bail (art. 272c al. 1 CO). Dans le cas d'un bail de durée déterminée improprement dit (sur cette notion, cf. l' ATF 114 II 165 consid. 2b et les références, ainsi que LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 280, qui parlent de baux "congéables"), soit d'un bail reconductible tacitement après la durée minimum de trois ans imposée par l'art. 269c let. a CO, le bailleur pourra solliciter une majoration du

dernier échelon de loyer pour le terme de résiliation, sur la base de l'art. 269d CO, et le locataire invoquer l'art. 270a CO à l'appui d'une demande de diminution de son loyer. Dans ce cadre-là, le nouveau loyer admissible devra être déterminé au moyen de la méthode de calcul absolue, car le mode de fixation d'un loyer échelonné (anticipation de l'évolution probable des facteurs de hausse et de baisse de loyer) n'autorise pas le recours à la présomption selon laquelle le précédent loyer - en l'occurrence, le dernier échelon entré en vigueur - est censé procurer au bailleur un rendement suffisant de la chose louée. En revanche, si, à l'expiration de la

durée déterminée du bail "congéable", le bail est reconduit tacitement, de même que dans l'hypothèse d'une reconduction tacite d'un bail de durée déterminée proprement dit (art. 266 al. 2 CO), cette présomption jouera à nouveau lorsqu'il faudra examiner l'admissibilité d'une majoration de loyer subséquente à l'aide de la méthode de calcul relative, parce que l'on pourra alors inférer de l'inaction du bailleur qu'il estime suffisant le loyer qui était en vigueur au moment où il aurait pu soit résilier le bail ou majorer le loyer (i.e. à l'échéance du bail "congéable"), soit, s'agissant d'un bail de durée déterminée stricto sensu, exiger le départ du locataire. Il en ira de même dans le cas d'une demande de baisse de loyer fondée sur la méthode relative, après reconduction tacite du bail à loyers échelonnés. Mais si, dans ces deux variantes de reconduction tacite d'un tel bail, le bailleur ou le locataire réclamait l'application de la méthode absolue, il y aurait lieu de donner suite à sa demande. En effet, comme on l'a déjà souligné, le mode de fixation du loyer échelonné, 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 (ATF 121 III 163 consid. 2c), même si les circonstances ne se sont pas modifiées depuis la date d'expiration de la durée initiale pour laquelle le bail à loyers échelonnés a été conclu.
c) La transaction judiciaire, tel l'accord passé devant l'autorité de conciliation (art. 274e al. 1 CO), est un acte consensuel destiné à mettre fin à un litige moyennant des concessions réciproques (ATF 114 Ib 74 consid. 1, 105 II 273 consid. 3a et les arrêts cités). Par essence, elle tend à régler le sort d'une contestation pendante; elle a donc vocation à régir le passé et ne se préoccupe, en principe, pas du développement futur des relations entre les antagonistes. Il n'en va pas autrement en matière de bail à loyer. En ce domaine également, la transaction vise à résoudre un conflit, en particulier celui qui naît à la suite d'une majoration de loyer

notifiée par le bailleur et contestée par le locataire (cf. l' ATF 119 II 348 consid. 4b/bb p. 351 in fine). En transigeant, les parties n'entendent pas, d'ordinaire, fixer par anticipation les modalités concrètes de leurs relations contractuelles à venir, mais uniquement liquider un différend ponctuel auquel ces relations ont donné lieu. Aussi convient-il de remonter, en principe, jusqu'à la date de la transaction pour examiner, conformément à la méthode relative, si la modification ultérieure des bases de calcul retenues à ce moment-là justifie ou non la majoration de loyer notifiée postérieurement par le bailleur et contestée par le locataire (cf. LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 224, note 38). Il serait tout à fait concevable, en théorie, d'en faire de même lorsque les parties ont stipulé un loyer échelonné dans la transaction mettant fin à un différend portant sur une majoration de loyer. En effet, les partisans de cette thèse pourraient faire valoir, à son appui, qu'une telle stipulation ne change rien à la nature de l'institution et ne permet en aucun cas de présumer que les parties à la transaction ont voulu, non seulement régler le problème de l'augmentation de loyer en cause, mais encore fixer le montant du loyer à payer par le locataire pour une durée minimale de trois ans, en supputant les modifications probables des bases de calcul pendant cette période et en renonçant par là même à la faculté d'invoquer ultérieurement, pour justifier une majoration ou une demande de diminution du loyer, la variation des facteurs de hausse ou de baisse enregistrée depuis la date de la signature de la transaction jusqu'au terme assigné au dernier échelon de loyer. Telle est, peut-être, la raison pour laquelle certains auteurs refusent d'assimiler la clause d'échelonnement incluse dans une transaction judiciaire à celle que les parties adoptent lors de la conclusion du bail (cf., par ex., LACHAT/STOLL, op.cit., p. 262 in fine/263, n. 3.4). C'est d'ailleurs vraisemblablement le même motif qui est à l'origine de la jurisprudence genevoise selon laquelle, lorsque la précédente majoration de loyer a été contestée et que les parties se sont entendues sur un échelonnement de cette augmentation, le premier moment déterminant pour l'application de la méthode relative lors d'une majoration de loyer subséquente est la date de l'audience au cours de laquelle la transaction a été passée (voir l'extrait d'un arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 20 novembre 1992 publié dans les Cahiers du bail, 1992, p. 117/118). Cependant, des considérations d'ordre aussi bien théorique que pratique militent en faveur d'un traitement similaire de la clause d'échelonnement, qu'elle figure dans le contrat de

bail, dans un avis de majoration ultérieur ou dans une transaction passée devant l'autorité de conciliation (dans ce sens: COMMENTAIRE DE L'USPI, n. 2 et 5 ad art. 269c CO; LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 254, n. 3.2). D'abord, le texte de l'art. 269c CO, où il est question de "conventions", et la note marginale de cette disposition, qui parle de "loyers échelonnés", n'autorisent pas à établir des distinctions fondées sur la nature de la convention incluant une clause d'échelonnement. Ensuite, il se peut fort bien que le locataire accepte à titre transactionnel qu'une augmentation de loyer injustifiée soit étalée dans le temps pour être compensée progressivement par la hausse prévisible des coûts, ce qui lui garantit l'absence de contestation au sujet de son loyer pendant trois ans au moins. Dans une telle hypothèse, appliquer par la suite la méthode de calcul relative, en prenant pour point de départ la date de la transaction et en augmentant le dernier échelon de loyer du pourcentage correspondant à l'évolution des facteurs de hausse enregistrée depuis cette date, reviendrait assurément à imposer au locataire, à son corps défendant, l'acceptation pure et simple de l'augmentation de loyer qu'il a contestée. Pareille solution ne se justifierait donc que si cette augmentation était valable et que son étalement dans le temps ait consisté en une simple faveur faite par le bailleur à son locataire. D'où la nécessité de remonter dans chaque cas jusqu'à ladite augmentation pour examiner son bien-fondé par rapport au précédent loyer et tenter ainsi de dégager le sens de la transaction conclue à son sujet devant l'autorité de conciliation, sans compter que l'accord des parties pourra encore avoir été dicté par d'autres considérations que le simple calcul mathématique de l'évolution des facteurs de hausse du loyer. Il est inutile de souligner l'ampleur du travail qu'occasionnerait ce genre d'examen rétrospectif, qui viendrait s'ajouter à l'analyse de l'évolution des facteurs de hausse et de baisse entre la date de la transaction et l'entrée en vigueur de la majoration de loyer subséquente. Par conséquent, il est plus expédient de traiter la clause d'échelonnement figurant dans une transaction judiciaire de la même manière que celle qui résulte du contrat de bail (cf. let. bb ci-dessus). L'adoption de cette solution pratique, qui simplifiera le travail du juge dans un domaine du droit déjà suffisamment complexe, n'est, au demeurant, pas de nature à léser les intérêts des parties, dès lors que, à l'échéance de la convention d'échelonnement, chacune d'elles pourra, soit reprendre sa liberté, soit obtenir, par l'application de la méthode absolue, la fixation d'un nouveau loyer qui corresponde à la situation du moment et permette, au besoin, de rectifier indirectement les prévisions erronées qui auront pu

être faites par l'un des cocontractants ou par les deux au moment de la conclusion de la transaction judiciaire. Ainsi, en cas de notification d'une majoration de loyer postérieurement à l'échéance de la convention d'échelonnement découlant d'une transaction judiciaire, et à supposer que le bailleur ne réclame pas l'application de la méthode de calcul absolue, c'est la date d'expiration de la convention d'échelonnement qui constitue le premier moment déterminant pour l'application de la méthode relative. d) En l'occurrence, la Chambre d'appel a abouti - par une voie détournée il est vrai - à un résultat qui se rapproche de la solution indiquée ci-dessus, puisqu'elle a exclu la prise en considération, comme premier point de référence, de la date à laquelle a été signée la transaction (17 février 1989) ou de la date d'entrée en vigueur du premier échelon de loyer (1er mai 1989). En revanche, elle s'est écartée de cette solution, dans la mesure où elle est partie de la date d'entrée en vigueur du dernier échelon (1er novembre 1990), alors qu'elle n'aurait dû remonter que jusqu'à la date d'échéance de la convention d'échelonnement, à savoir le 30 avril 1992 (ch. 2 de la transaction). Cela ne porte toutefois pas à conséquence, dans le cas particulier, la locataire n'ayant pas formé de recours joint pour se plaindre de l'extension, à son détriment, de la période de référence. Quant au second moment de référence retenu par la cour cantonale, à savoir la date d'entrée en vigueur de la majoration de loyer litigieuse (1er mai 1992), il n'est pas remis en cause par la bailleresse qui ne se prévaut pas d'une éventuelle modification des bases de

calcul entre le moment où cette majoration a été notifiée et celui où elle devait prendre effet (cf. l' ATF 118 II 422 consid. 3b). Il sied de préciser, pour être complet, que la transaction incluant la clause d'échelonnement a été passée avant le 1er juillet 1990 et qu'elle demeure soumise, partant, aux dispositions de l'ancien droit (art. 26 al. 3 OBLF). Cette circonstance ne modifie cependant en rien les données du problème ni la solution qui lui a été apportée. Force est, en conséquence, de rejeter, au terme de cet examen, le premier moyen soulevé par la demanderesse dans son recours en réforme.

3. Dans un second moyen, la demanderesse conteste les modalités du calcul de la majoration de loyer admissible, tel qu'il a été effectué par la cour cantonale. Point n'est toutefois besoin d'examiner les griefs qu'elle y articule à l'encontre de l'arrêt attaqué. En effet, pour les motifs susmentionnés, l'application de la méthode relative n'entrait pas en ligne

de compte dans le cas particulier, puisque la majoration de loyer litigieuse avait été notifiée à la défenderesse pour prendre effet à l'échéance de la convention d'échelonnement stipulée dans la transaction judiciaire du 17 février 1989. Quant à la méthode de calcul absolue, la bailleresse aurait certes pu en réclamer l'application. A cet égard, il sied d'observer que, dans son avis de majoration du 16 décembre 1991, l'intéressée invoquait également le critère des prix du marché (art. 269a let. a CO) pour justifier l'augmentation du loyer de la défenderesse. Elle n'a toutefois rien allégué ni établi à ce sujet en procédure, puisqu'elle s'est employée exclusivement à démontrer que la majoration contestée était justifiée par des hausses de coûts et par le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques. Pour le surplus, la demanderesse n'a pas non plus invité la Chambre d'appel à procéder à un calcul de rendement, et il n'est pas certain qu'elle aurait pu l'exiger sur le vu de la jurisprudence excluant d'invoquer après coup, en cours d'instance, d'autres motifs de hausse que ceux qui figurent dans l'avis de majoration (ATF 117 II 452 consid. 5 p. 457). De son côté, la défenderesse ne s'est pas jointe au recours de la demanderesse pour reprocher à la cour cantonale d'avoir appliqué la méthode relative dans la présente espèce. Cela étant, il y a lieu de confirmer l'arrêt attaqué, par substitution de motifs.