

PRATIQUE RECENTE EN MATIERE DE LOYERS

par Christine Habermacher-Droz,
présidente du Tribunal des baux du canton de Vaud

Sommaire

Introduction

Première partie : Les critères de fixation du loyer

- § 1 : Le rendement de la chose louée
- § 2 : Les loyers usuels
- § 3 : Le taux d'intérêt hypothécaire
- § 4 : Les frais d'entretien et autres coûts
- § 5 : Les travaux à plus-value et autres prestations supplémentaires du bailleur
- § 6 : Le rendement brut permettant de couvrir les frais
- § 7 : Le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques

Deuxième partie : Les méthodes "absolue" et "relative"

- § 1 : La nature des motifs "absolus" et "relatifs" de hausse
- § 2 : Le cumul des facteurs de hausse
- § 3 : Les moments de référence

Troisième partie : Les hausses de loyer

- § 1 : La forme
- § 2 : La motivation
- § 3 : Les réserves de hausse

Quatrième partie: Les baisses de loyer

- § 1 : La contestation du loyer initial
- § 2 : La demande de baisse de loyer en cours de bail

Cinquième partie: Quelques loyers particuliers

- § 1 : Le loyer indexé
- § 2 : Le loyer échelonné
- § 3 : Le loyer proportionnel au revenu du locataire
- § 4 : Le loyer proportionnel au chiffre d'affaires du locataire commerçant

INTRODUCTION

A ce jour, les arrêts du Tribunal fédéral rendus en application du nouveau droit, entré en vigueur le 1er juillet 1990, sont encore rares.

Les décisions rendues sous l'empire de l'ancien droit gardent néanmoins tout leur sens, à quelques exceptions près, les dispositions légales n'ayant guère changé dans le domaine des loyers.

La principale innovation de la jurisprudence fédérale réside sans doute dans la "relativisation" des motifs dits "absolus" de hausse de loyer en cours de bail.

Au cours des deux années écoulées, les tribunaux de première instance ont vu se multiplier (par cinq dans le canton de Vaud) les contestations de loyer, suite à l'augmentation répétée du taux d'intérêt hypothécaire; dans ce contexte, l'art. 13 al. 4 OBLF a revêtu une importance pratique considérable. La question du choix des moments de référence dans le cadre de la méthode relative et celle du cumul des facteurs de hausse font elles aussi l'objet d'un débat.

PREMIERE PARTIE : LES CRITERES DE FIXATION DU LOYER

§ 1 Le rendement de la chose louée

Art. 269 CO; 10 OBLF (art. 14 AMSL; 7 OSL)

1. L'art. 14 AMSL - qui déclare abusifs les loyers procurant au bailleur un rendement excessif de la chose louée, l'excès tenant soit à un taux excessif de rendement, soit à des investissements exagérés du bailleur - a une portée autonome, indépendante des cas particuliers visés à l'art. 15 al. 1er AMSL. Lorsque le bailleur l'invoque, simultanément ou non à un motif de hausse tiré de l'art. 15 al. 1er AMSL, l'art. 14 AMSL s'applique directement; cela peut amener le juge à s'affranchir de la méthode dite "relative" et à prendre en considération des circonstances ou des événements antérieurs à la conclusion du contrat ou à la dernière détermination du loyer (ATF 116 II 594, citant sur ce dernier point ATF 116 II 75) (voir cependant ch. 6 ci-après).

La possibilité pour le bailleur d'invoquer directement l'art. 14 AMSL, et de provoquer ainsi le calcul du loyer admissible selon la méthode dite "absolue", se justifie en particulier lorsque le loyer précédent, soumis au contrôle cantonal des loyers (régime HCM), n'a pas été déterminé selon les critères de l'AMSL (ATF 117 II 77).

2. L'analyse du rendement net obtenu par le bailleur implique le calcul du rapport existant entre les fonds propres **réellement** investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 117 II 77). Le Tribunal fédéral (TF) s'écarte ainsi de sa jurisprudence précédente (ATF 116 II 184), qui prenait en compte une part théorique de fonds propres investis, soit 40 % de la valeur de l'immeuble, contre l'avis d'une bonne partie de la doctrine (not. Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, p. 203; Barbey, L'AMSL, p. 67) et renoue avec une ancienne jurisprudence (ATF 106 II 359).

3. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du **coût de revient effectif** de l'immeuble, déduction faite des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque). Le coût de revient comprend :

- pour un **immeuble neuf** : le prix du terrain (à moins qu'il ne soit manifestement exagéré), plus d'éventuels droits de mutation, le coût de la construction et les frais financiers; cette notion de coût de revient n'est pas différente de celle de l'art. 15 c AMSL.
- pour un **immeuble récent** : le prix d'acquisition de l'immeuble et les frais rattachés à la transaction; la marge bénéficiaire du promoteur-vendeur peut être prise en considération, mais dans une mesure raisonnable (ici 11,14 % jugé admissible, vu les risques liés à une opération immobilière de 14 millions de francs) (ATF 117 II 77).

4. La **réévaluation** du capital exposé aux risques - conformément à l'art. 15 d AMSL (en fonction de l'évolution de l'IPC, à 100 %) - dans le cas d'un

immeuble soumis d'abord au contrôle cantonal des loyers, puis à l'AMSL, doit être opérée non à partir de la sortie du contrôle, mais dès la fin de la construction ou la mise en service du bâtiment. Les amortissements hypothécaires payés pendant le contrôle doivent également être réévalués, mais à concurrence de 50 % de l'évolution de l'IPC seulement, compte tenu d'un amortissement moyen sur dix ans en l'espèce (ATF 117 II 77).

5. Même lorsqu'elles ont été constituées obligatoirement en vertu du droit public cantonal, les **provisions** en vue de l'**entretien futur** d'un bâtiment ne peuvent être incluses dans les charges d'exploitation à prendre en considération pour le calcul du nouvel état locatif; seuls sont déterminants les travaux d'entretien intervenus avant la hausse de loyer litigieuse (ATF 117 II 77). B. Corboz approuve ce point de vue, tout en estimant que le TF ne pourra plus dire, logiquement, si de grands travaux sont ensuite exécutés dans cet immeuble, que la part non génératrice de plus-value ne peut être répercutée sur les loyers parce qu'il existe une provision pour cela (note, SJ 1991, p. 311 ch. 3; cf. aussi § 4 ci-après).

6. En cours de bail, les motifs dits "**absolus**" d'**augmentation du loyer** deviennent des motifs "**relatifs**" en ce sens que seuls les changements intervenus depuis la dernière fixation de loyer peuvent être pris en considération. Ainsi, le bailleur ne peut faire valoir le motif de hausse tiré du rendement insuffisant (14 AMSL) que si la situation, du point de vue du rendement, s'est modifiée depuis la dernière fixation de loyer (ATF 117 II 452). La relativisation des motifs "**absolus**" en cours de bail, que le TF motive par le principe de la bonne foi, en se référant à Zihlmann (Das neue Mietrecht, 1990, p. 161), constitue une innovation importante de la jurisprudence, plusieurs fois confirmée depuis lors (cf. Deuxième partie, § 1 ci-après).

7. Le caractère admissible du loyer doit être apprécié au regard du local pris à bail par le locataire en cause; le fait que le rendement du reste de l'immeuble soit insuffisant ou abusif n'a aucune incidence sur l'issue du litige le concernant, en tout cas lorsque se dégage une disparité manifeste entre les loyers d'un même immeuble. Cela implique une ventilation des comptes, soit du revenu locatif, entre les divers appartements et locaux, selon les clés de répartition usuelles pour les immeubles constitués en PPE (ATF 116 II 184, avec réf. à SJ 1981, p. 504).

(Dans un arrêt rendu au sujet d'une hausse de loyer motivée par des travaux à plus-value, le TF a admis comme clé de répartition le loyer perçu jusqu'alors pour chacun des logements, qui est présumé procurer au bailleur un rendement admissible pour chaque logement en fonction de ses dimensions et de sa situation dans l'immeuble, cf. § 4 ci-après).

§ 2 Les loyers usuels

Art. 269 a litt. a CO; 11 OBLF (15 a AMSL; 8 OSL)

1. En vertu du principe de la **bonne foi**, qui impose des limites également aux adaptations de loyer basées sur des critères de marché (motifs "**absolus**"), le motif de hausse tiré des loyers usuels ne peut être invoqué, en cours de bail,

que dans la mesure où les loyers usuels de référence ont changé depuis la précédente fixation de loyer (ATF 117 II 458; ATF R. c/ G. et A., du 15 janvier 1992, MP 1992, p. 79).

2. Le changement dont le bailleur peut se prévaloir pour adapter le loyer aux loyers du quartier doit porter sur un laps de temps suffisamment long pour être pertinent d'un point de vue statistique ("statistisch erheblich"). Sans trancher entre une durée minimale de cinq à sept ans (selon Barbey, in MP 1988, p. 136) et un laps de temps à déterminer de cas en cas (selon Zihlmann, p. 134 s.), le TF a néanmoins précisé qu'un intervalle de neuf mois observé depuis la dernière fixation du loyer et de moins de deux ans depuis le début du bail ne suffisait pas pour déterminer valablement du point de vue des statistiques une éventuelle modification du niveau des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF du 15 janvier 1992 précité).

3. Le TF a confirmé qu'il incombe au bailleur de prouver que le loyer contesté se tient dans les limites des loyers comparables, qu'un seul exemple comparatif ne suffit pas, et que l'utilisation de statistiques officielles suppose qu'elles contiennent des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement, l'état de la chose louée et la période (désormais l'année, art. 269 a litt. a CO) de construction (ATF 114 II 363, cité in ATF R. c/ Etat de G., du 8 mai 1990, MP 1990, p. 146 et in ATF SI R. c/ R., du 9 juillet 1991, MP 1991, p. 180).

4. La référence à des statistiques moyennes, c'est-à-dire "tous modes de location confondus" (y compris loyers des immeubles subventionnés et des bâtiments construits avant 1947, à Genève), si elle peut donner certaines indications intéressantes, n'est pas en mesure de fournir tous les points de comparaison nécessaires à la fixation du loyer usuel dans un quartier déterminé, compte tenu des critères énoncés par la loi ou dégagés par la jurisprudence (ATF du 9 juillet 1991 précité).

5. Lorsqu'il n'y a pas de matériel de comparaison suffisant dans le quartier en cause pour l'objet loué considéré, que des statistiques officielles différenciées font défaut, il faut considérer que le bailleur a échoué dans la preuve du motif de hausse invoqué et que la hausse fondée sur ce seul motif est injustifiée. Le juge n'a pas à vérifier d'office si d'autres motifs auraient justifié la hausse (ATF du 8 mai 1990 précité).

6. Le motif de hausse tiré de l'adaptation aux loyers usuels n'inclut pas nécessairement tous les autres facteurs de hausse ou de baisse; une telle adaptation ne signifie pas une nouvelle fixation globale du loyer "ab ovo" tenant compte de l'ensemble de la situation et des paramètres (ATF 117 II 458).

§ 3 Le taux d'intérêt hypothécaire (TIH)

Art. 269 a litt. b CO; 13 et 26 al. 4 OBLF (15b AMSL; 9 al. 2 OSL)

A. Le taux de référence

Art. 13 al. 1 et 26 al. 4 OBLF

1. L'influence du TIH sur le loyer est **indépendante de l'endettement hypothécaire réel**. Il se justifie, pour des motifs d'équité, que les fluctuations du marché hypothécaire soient répercutées sur les loyers selon une clé généralement applicable à tous les immeubles, hypothéqués ou non d'ailleurs (SJ 1985, p. 386). Ainsi, les taux définis à l'art. 13 al. 1 OBLF se fondent 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; l'augmentation du taux a donc un effet sur 70 % du 60 % du loyer, soit sur 42 % de celui-ci (ATF O.-G. c/ F., 14 janvier 1922, n.p.; DB 1991, No 18, p. 18).

2. Le **taux de référence** est le **taux des prêts accordés par les banques cantonales de crédit hypothécaire pour les anciennes hypothèques en 1er rang** (confirmation de SJ 1985, p. 38). 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 (cf. Wessner, DB 1991, p. 19). La solution qui consisterait à se référer aux taux appliqués par les "leaders locaux" du marché hypothécaire présente trop d'insécurité. Quant à l'inégalité de traitement entre propriétaires, selon qu'ils peuvent ou non bénéficier d'emprunts auprès de la banque cantonale dont le taux sert de référence, elle ne revêt pas une importance décisive parce que ce qui compte pour le loyer, c'est l'**évolution** du taux de référence; or, les taux des banques cantonales varient aussi, généralement dans la même proportion (ATF du 14 janvier 1992 précité; DB 1991, p. 18).

La banque cantonale fournit le taux de référence dans les cantons de Neuchâtel (DB 1991, No 18, p. 18), du Jura (ATF du 14 janvier 1992 précité), de Bâle-Ville (MP 1992, p. 84), de Zurich (MP 1991, p. 85) notamment. Dans le canton de Vaud, le taux déterminant est celui du Crédit foncier vaudois.

3. Le taux des anciennes hypothèques de la banque cantonale de référence reste applicable même si l'immeuble change de mains et que le nouveau propriétaire paie le taux supérieur des nouvelles hypothèques. Il serait contraire à l'esprit du nouveau droit de faire supporter au locataire les augmentations de coût qui résultent d'un **changement de propriétaire**, car le locataire n'a aucune influence sur une telle circonstance et la valeur de l'objet loué ne change pas du fait du transfert. Il appartient à l'acquéreur de tenir compte de ces coûts lors de la fixation du prix d'achat (MP 1992, p. 84).

4. La hausse du TIH qui résulte pour le bailleur du fait qu'une hypothèque à taux fixe de durée déterminée vient à échéance ne peut être répercutée sur le loyer que si le bailleur a formulé une **réserve** claire à cet égard dans le bail (MP 1990, p. 200).

B. La répercussion des variations antérieures du TIH

Art. 13 al. 4 OBLF (9 al. 2 bis OSL)

1. A ce jour, le TF ne s'est prononcé, à ma connaissance, que deux fois sur l'application de cette nouvelle disposition (entrée en vigueur le 18 septembre 1989). L'un des arrêts - qui confirme l'arrêt cantonal déclarant inadmissible une hausse de loyer motivée par la hausse du TIH de 5 % à 6 %, faute de répercussion des baisses antérieures du TIH - ne révèle rien sur la méthode de calcul adoptée (ATF 117 II 452).

Dans l'autre arrêt (ATF 117 II 458), le TF a précisé que les principes jurisprudentiels fondés sur la bonne foi développés à propos de la motivation des hausses de loyer sont également valables pour la compensation des prétentions du locataire à la baisse avec les facteurs de hausse invoqués par le bailleur. Ainsi, **le bailleur doit mentionner expressément, dans la motivation de la hausse, que les facteurs de hausse invoqués compensent la baisse du TIH non répercutée sous forme de baisse de loyer**, sans quoi le locataire - qui a un droit de principe à la prise en compte du TIH inférieur (art. 19 OSL) - ne dispose pas des données nécessaires pour décider s'il veut contester la hausse. **A défaut d'indication expresse, le locataire ne peut comprendre que, en acceptant la hausse de loyer, il accepte également une compensation tacite de facteurs de baisse dont il pourrait se prévaloir** (in casu : hausse de loyer motivée par la hausse du TIH de 5 % à 6 % admise partiellement seulement à concurrence de la hausse du TIH de 5,5 % à 6 %, car la baisse antérieure de 5,5 % (taux du loyer initial) à 5 % n'avait pas été répercutée à l'occasion de la précédente hausse de loyer, motivée par l'adaptation aux loyers usuels).

2. La jurisprudence (fédérale et cantonale) et la doctrine presque unanimes interprètent l'art. 13 al. 4 OBLF dans le sens d'une **brèche dans la méthode relative**. Le juge doit vérifier dans le passé, donc nécessairement **au-delà de la dernière fixation du loyer**, si les variations antérieures du taux hypothécaire ont été répercutées, et de manière suffisante, sur le loyer. Si tel n'a pas été le cas, il ne s'agira pas de modifier rétroactivement les loyers fixés lors de hausses précédentes, mais d'en tirer les conséquences pour la hausse litigieuse (ATF 117 II 458 précité; TB VD, SI M. c/ H., 27 septembre 1990, in MP 1991, p. 96 et DB 1991, No 19, p. 20; TBL GE, SI C. c/ B., 30 octobre 1990; Arrêt TC BL, Hoirie E.-M. c/ S. et M., 3 décembre 1991, n.p.; Comm. 24, No 3, p. 10 et No 5, p. 15; MP 1991, p. 92; CdB 1/92, p. 17; Trümpy, Bedeutung des revidierten Art. 9 Abs. 2 bis VMM, in MP 1989, p. 146 ss.; Lachat /Micheli, Le nouveau droit du bail, p. 227 s.; Zihlmann, Das neue Mietrecht, p. 102; M.-C. Jeanprêtre, La protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, in Repertorio di Giurisprudenza Patria, 1990 (extrait) p. 11). Quelques juges genevois minoritaires (TBL GE, SI M. c/ C., 30 janvier 1991) et un auteur (Rollini, in CdB 2/92, p. 39) estiment qu'il convient de ne pas remonter au-delà de la dernière fixation du loyer; cette solution équivaut à la traditionnelle méthode relative et nie donc toute portée nouvelle à l'art. 13 al. 4 OBLF. A mon avis, cette interprétation fait abstraction du texte même de cette disposition.

3. Le point de savoir **jusqu'où la brèche doit être pratiquée dans le passé** a suscité divers avis, en fonction notamment des circonstances particulières des cas examinés. L'examen de la répercussion des variations antérieures du TIH peut remonter

- jusqu'à l'entrée en vigueur du bail, mais au plus jusqu'à l'entrée en vigueur de l'AMSL, en 1972 (Trümpy, MP 1989, p. 150);
- jusqu'au moment où le loyer a été fixé au moyen d'un calcul de rendement (M.-C. Jeanprêtre, in Repertorio déjà cité et DB 1991, note ad No 19, p. 22);
- jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle clause d'indexation complètement remaniée (IPC + TIH) d'un commun accord à l'occasion d'une reconduction du bail pour cinq ans, car il n'est pratiquement plus possible de se référer aux anciennes données (Comm. 24, No 5, p. 15);

- jusqu'au début de la deuxième période durant laquelle le TIH a diminué, soit, à Genève, le 1er janvier 1983 (ACJ GE, F. X. c/ G. et G., 17 janvier 1992, selon Rollini, CdB 2/92, p. 37);
- jusqu'à un jugement ou à un accord entre parties fixant, dans le passé, le loyer admissible (ACJ GE du 17 janvier 1992 précité et ACJ GE, SI A. c/N., 15 avril 1992, selon Rollini, CdB 2/92, p. 37 s.);
Trümpy est d'avis qu'un jugement ou un accord passés fixant le loyer selon la méthode relative ne font en principe pas obstacle à un réexamen dudit loyer au regard de l'art. 9 al. 2 bis OSL (13 al. 4 OBLF), non pour fixer à nouveau ce loyer (exception de chose jugée), mais pour voir si et dans quelle mesure ce loyer tenait compte de baisses antérieures du TIH (art. cité, p. 150); si le jugement ou l'accord passés résultent de l'application de la méthode relative, ils n'ont précisément pas tranché la question posée par l'art. 13 al. 4 OBLF, qui crée une brèche dans cette méthode; le réexamen du loyer ainsi fixé à la lumière de l'art. 13 al. 4 OBLF ne se heurte donc pas à l'exception de chose jugée; ce ne sont dès lors pas, à mon avis, des considérations d'ordre juridique qui s'opposent à ce que l'on remonte au-delà de ce loyer, mais des motifs d'opportunité ou de commodité;
- jusqu'à une hausse de loyer fondée sur l'adaptation aux loyers du quartier, lorsque l'on peut admettre, **dans le cas particulier**, au vu du montant du loyer ainsi majoré, que ce motif aurait suffi pour compenser la baisse antérieure du TIH (TB VD, SI M. c/ H., 27 septembre 1990 précité); une hausse de loyer fondée sur ce motif ne peut faire obstacle **de manière générale** à l'application de l'art. 13 al. 4 OBLF, selon une interprétation extensive du jugement précité par Rollini (CdB 2/92, p. 39), d'autant moins que le TF attribue désormais une valeur relative à ce motif de hausse en cours de bail (ATF 117 II 458; cf. aussi Deuxième partie, § 1 ci-après).

4. Les tribunaux ont eu recours, pour l'essentiel (cf. aussi Comm. 24 No 5, p. 15, loyer indexé), à deux **méthodes** différentes pour vérifier l'incidence effective, dans le passé, des variations du TIH sur le loyer.

L'une consiste à calculer la hausse de loyer admissible entre le début du bail et la hausse litigieuse, au regard des facteurs de hausse dits relatifs (TIH, IPC, charges), abstraction faite des modifications de loyer intervenues entre ces deux fixations (méthode relative appliquée entre deux dates extrêmes, en quelque sorte); si le loyer contesté est supérieur au loyer ainsi calculé, on admettra que les baisses du TIH n'ont pas ou pas suffisamment été répercutées et l'on déduira (tout ou partie) de la différence obtenue (TBL GE, SI C. c/ B., 30 octobre 1990 précité, not.). Cette méthode a l'avantage de la simplicité, mais elle n'est guère concevable lorsqu'une hausse de loyer antérieure est fondée sur d'autres facteurs de hausse (loyers usuels par ex.) et elle ne tient pas compte des motifs invoqués par le bailleur, auxquels le TF attache une importance décisive.

L'autre méthode se réfère aux modifications effectives du loyer et les réexamine successivement, selon la méthode relative, en tenant compte des motifs invoqués par le bailleur à l'appui de chacune d'elles; celui-ci ne peut donc invoquer après coup d'autres facteurs de hausse en compensation de la baisse du TIH (TB VD, SI M. c/ H., 27 septembre 1990 précité). Cette méthode permet de mieux tenir compte de la volonté exprimée dans le passé par le bailleur; son application est toutefois complexe, du moins lorsque le loyer a subi de nombreuses modifications, motivées par des facteurs de hausse non notoires (hausse des charges, travaux à plus-value, loyers usuels); elle pourrait s'avérer plus simple à l'avenir, si l'on se réfère à la récente jurisprudence du TF qui semble exclure la prise en compte d'une compensation même réelle si elle n'a pas été mentionnée expressément dans l'avis de hausse (ATF 117 II 458 précité).

5. Quant aux **conséquences** de la non répercussion (ou répercussion partielle) de baisses antérieures du TIH, il a été jugé que la **part de baisse non répercutée** dans le passé devait être **déduite** de la hausse litigieuse, sans compensation rétroactive (ATF 117 II 458 précité; TB VD, SI M. c/ H., 27 septembre 1990 précité), ou que l'**entrée en vigueur** d'une hausse de loyer fondée sur la hausse du taux de (5,5 % à 6 %) devait être **retardée** d'une période équivalant à celle durant laquelle la diminution antérieure (de 5,5 % à 5 %) n'avait pas été répercutée (TAppel BS, 15 novembre 1990, MP 1991, p. 92 précité).

6. L'art. 13 al. 4 OBLF peut être invoqué aussi bien par le bailleur que par le locataire, vu sa **formulation neutre** (Zihlmann, op. cit., p. 162). Ainsi, lorsque le bailleur a omis de répercuter une hausse du taux (de 5 % à 5.5 %) à l'occasion de la hausse de loyer précédente, motivée par des travaux à plus-value, il peut s'en prévaloir en sus de la hausse du taux (de 5.5 % à 5,75 %) aussi invoquée à l'appui de la hausse de loyer litigieuse; le Tribunal d'Appel de Bâle-Ville considère que l'art. 13 al. 4 OBLF **déroge** aux exigences de l'art. 18 OBLF sur la formulation des réserves de hausse, s'agissant du TIH (MP 1991, p. 92 précité). On peut se demander si ce point de vue est compatible avec la jurisprudence rigoureuse du TF en matière de réserves (cf. Troisième partie, § 3 ci-après).

7. Le bailleur ne peut objecter au locataire qui se prévaut de la non répercussion des baisses de TIH que le rendement ainsi obtenu n'est pas abusif, car la situation n'est pas comparable à celle où le locataire a pris l'initiative de demander une baisse de loyer (ATF 116 II 73) et le bailleur ne peut modifier après coup la motivation de la hausse (fondée sur la seule hausse du TIH) (MP 1991, p. 92 précité).

§ 4 Les frais d'entretien et autres coûts

Art. 269 a litt. b CO; 12 OBLF (15 b AMSL; 9 al. 1 et 3 OSL)

1 L'augmentation des frais d'entretien ne peut être répercutée sur le loyer que si elle est **effective**; le bailleur ne peut se prévaloir d'une hausse forfaitaire en se référant à une pratique des commissions de conciliation et des tribunaux de première instance (à Bâle : 0.5 % par an) ou à des recommandations des associations de propriétaires (à Bâle : 0.75 %). L'admission d'une augmentation forfaitaire annuelle favoriserait le bailleur négligent (MP 1990, p. 105).

2. Logiquement, si l'on suit le raisonnement qui a présidé à la fixation des pourcentages de majoration résultant de la hausse du TIH, et qui est basée sur la constatation que le loyer sert en général à renter le capital (propre et emprunté) à raison de 70 % (dont 40 % de fonds propres et 60 % de fonds étrangers) et les frais d'entretien et autres charges de l'immeuble à raison de 30 % (cf. § 3 A. ch. 1 ci-dessus), la hausse de ces frais ne devrait affecter que 30 % du loyer, soit n'être répercutée sur le loyer qu'à concurrence de 30 %.

3. Sur la question du cumul de ce facteur de hausse avec celui de l'art. 269 a litt. e CO (IPC), voir Deuxième partie, § 2 ci-après.

§ 5 Les travaux à plus-value et autres prestations supplémentaires du bailleur

Art. 269 a litt. b CO; 14 OBLF (15 b AMSL; 10 OSL)

1. La règle générale selon laquelle les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values, a un **double but**. D'une part, elle sert à **simplifier** le calcul lorsqu'il est difficile de déterminer dans quelle mesure les travaux ont amené une amélioration à plus-value de l'immeuble (et justifient une hausse de loyer) ou n'ont eu pour effet que de maintenir la valeur de l'immeuble, soit de l'entretenir. D'autre part, elle vise à **encourager** le bailleur à entreprendre des travaux destinés à entretenir, voire à adapter son immeuble aux nouvelles normes; il ne doit pas dépendre des seules réserves faites pour les travaux d'entretien, il doit aussi pouvoir compter sur les loyers plus élevés pour réunir les moyens nécessaires à l'exécution de travaux dépassant les réparations et l'entretien courants; c'est dans ce sens que doit être compris l'arrêt (ATF 110 II 408) selon lequel seuls des travaux d'entretien importants justifient l'application d'un pourcentage global (ATF T. AG c/ L., 17 avril 1989, DB 1990 No 32, p. 20).

2. En 1972, l'art. 10 OSL ne prévoyait pas de pourcentage global; en 1975, il précisait qu'il y avait en général jusqu'à 50 % de plus-value; en 1976, jusqu'à 70 %; en 1977, entre 50 % et 70 %; cette dernière modification, soit la précision d'un taux inférieur, n'avait pas pour but de créer une présomption irréfragable en faveur de travaux à plus-value, mais d'**éviter que le taux supérieur de 70 % ne soit systématiquement retenu**; la fourchette de 50 à 70 % ne constitue qu'un ordre de grandeur (ATF du 17 avril 1989 précité).

3. La détermination de la part de plus-value renvoie le juge à sa propre appréciation. Une appréciation schématique doit être évitée; il faut tenir compte des circonstances du cas particulier : type de travaux de rénovation, durée de vie des améliorations visées (ATF 111 II 393, 110 II 410), taux d'intérêt usuels au moment déterminant (ATF R. c/ A. et cons., 17 mai 1990, n.p.) (cf. ATF L. AG c/ Epoux K. et cons., 2 juillet 1991, n.p.).

En cas de rénovation globale d'immeubles anciens, les plus-values résultent du fait que l'objet loué est adapté à des exigences plus élevées et au niveau de vie actuel. La règle des 50-70 % est une approximation très grossière. Les critères à retenir pour déterminer le taux de plus-value sont le genre et l'ampleur des investissements, l'âge du bâtiment, la date de la dernière rénovation, l'amélioration effective de la qualité selon des critères objectifs (non selon les goûts individuels de chaque locataire) (MP 1990, p. 210).

4. Le TF a réaffirmé, en dépit d'une divergence persistante des tribunaux genevois (cf. ATF Benso, SJ 1985, p. 161 et note Corboz, p. 168, puis SJ 1987, p. 444, puis note Corboz in SJ 1991, p. 311, ch. 3), que la part des investissements non génératrice de plus-value est couverte par les loyers et ne donne pas droit à une hausse de loyer. Le bailleur qui retarde et finalement cumule les travaux d'entretien pour les faire considérer comme d'importantes réparations - et qui a fait un autre usage de la part du loyer destinée à l'entretien de la chose louée (ATF du 17 avril 1989 précité) - ne doit pas être avantagé par rapport à celui qui entretient régulièrement son immeuble (ATF S. c/ A. et consorts, 17 mai 1990, DB 1991 No 17, p. 18).

L'augmentation des coûts d'entretien, du fait des importantes réparations, peut être répercutée sur le loyer selon l'art. 15 b AMSL et 9 al. 1 OSL, mais ne saurait être prise en compte une deuxième fois par une surévaluation de la part des travaux retenue comme plus-value (ATF du 17 avril 1989 précité).

5: S'agissant du calcul du taux de la plus-value à répercuter sur les loyers, divers tribunaux suisses alémaniques additionnent

- les **frais d'intérêts** résultant de l'investissement à raison de la **moitié** du taux hypothécaire en 2e rang (la charge d'intérêts portant en fin de compte sur la moitié de l'investissement, vu l'amortissement annuel),
- les **frais d'amortissement**, à apprécier en fonction de la durée de vie des investissements,
- les **frais d'entretien** supplémentaires, de l'ordre de 10 % du total des deux postes précédents (MP 1992, p. 32; MP 1990, p. 210).

6. Lorsque des travaux à plus-value profitent à divers locataires, il y a lieu de déterminer la plus-value réelle en faveur de chaque appartement **séparément**.

Quant à la méthode de calcul, celle qui repose sur les factures des entrepreneurs établies pour chaque appartement ne doit pas être préférée systématiquement à la méthode basée sur une **répartition proportionnelle** du coût global.

Le TF admet comme **clé de répartition** le loyer perçu jusqu'alors pour chacun des logements, qui est **présumé** procurer au bailleur un rendement admissible pour chacun d'eux selon leurs dimensions et leur situation respectives. La répercussion d'un taux d'augmentation uniforme a certes pour effet que les locataires des logements les plus chers contribuent davantage aux frais de travaux à plus-value; mais la prise en compte de taux différenciés supposerait que l'avantage tiré de la rénovation ne profite pas uniformément à l'ensemble des locataires (ATF du 17 avril 1989 précité, MP 1990, p. 208). Si des locataires prétendent que les travaux ne leur profitent pas autant qu'aux autres, la preuve doit en être rapportée (ATF du 2 juillet 1991 précité).

7. Ne peut être considéré comme une **prestation supplémentaire** du bailleur justifiant une hausse de loyer peu après la conclusion du bail l'équipement de base nécessaire à l'usage convenu dans le bail (ici, murs de séparation et autres structures de base relatifs à divers ateliers aménagés dans l'ancien local de séchage d'une briqueterie) (Comm. 24 No 4, p. 13).

§ 6 Le rendement brut permettant de couvrir les frais

Art. 269 a litt. c CO; 15 OBLF (15 c AMSL)

1. Le coût de revient au sens de l'art. 15 c AMSL correspond aux investissements engagés par le **constructeur** d'un **bâtiment récent** ou par le

premier acquéreur dudit bâtiment, vendu immédiatement après son achèvement. C'est sur cette base que se calcule le rendement brut permettant de couvrir les frais. La question de savoir si le montant des investissements doit être augmenté en fonction du renchérissement survenu depuis lors est laissée indécise (ATF 116 II 594, cons. 5 d).

2. Le champ d'application de l'art. 15 c AMSL est plus étroit que celui de l'art. 14 AMSL; il vise à garantir au constructeur ou au premier acquéreur d'un bâtiment récent un rendement locatif convenable; ce **rendement sera peut-être supérieur aux loyers usuels** dans la localité ou dans le quartier (même ATF, cons. 7 b).

§ 7 Le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques

Art. 269 a litt. e CO; 16 OBLF (15 d AMSL; 11 OSL)

1. Seuls les fonds propres peuvent bénéficier de l'adaptation au renchérissement. La **qualification de capital exposé aux risques** ne vise que les fonds dont le propriétaire peut **disposer librement**, soit ceux qu'il n'a obtenus ni en échange d'une garantie hypothécaire, ni d'une autre manière qui le lie. Tel n'est pas le cas du capital prêté par un tiers, soumis à remboursement et à intérêts, ni d'un prêt garanti par une hypothèque; en particulier, un crédit bancaire en compte courant garanti par des lettres de gage grevant un bien-fonds ne peut être qualifié de capital propre (Comm. 24 No 9, p. 26).

2. L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques **ne peut dépasser 40 %** de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) selon l'art. 16 OBLF.

Si l'on se réfère au **modèle théorique** retenu pour déterminer l'incidence d'une augmentation du TIH sur le loyer - dont 70 % sert à rémunérer le capital (propre et emprunté), composé à raison de 60 % de fonds étrangers (d'où une incidence du TIH sur 60 % de 70 %, soit 42 % du loyer) et de 40 % de fonds propres - il serait **logique** de limiter l'incidence de l'inflation sur le loyer à (40 % de 70 % =) 28 % de l'évolution de l'IPC (Lachat/Micheli, op. cit., p. 237). Cette solution, qui a l'avantage de la cohérence, ne paraît pas contraire à l'art. 16 OBLF, qui fixe une limite maximale (cf. Deuxième partie, § 2 ci-après au sujet du cumul des facteurs de hausse).

DEUXIEME PARTIE : LES METHODES RELATIVE ET ABSOLUE

§ 1 La nature des motifs "absolus" et relatifs" de hausse

Dans deux arrêts récemment publiés, des 28 août et 12 septembre 1991, le TF, évoquant l'effet de tension que la loi crée entre le principe du loyer fondé sur les coûts (art. 14, 15 b, c, d AMSL) et le principe du loyer comparatif (art. 15 a AMSL), a souligné que la législation contre les abus voulait en outre prendre en compte le principe de la bonne foi.

" Dans la mesure où le bailleur n'a pas réservé des motifs de hausse déterminés, elle part du principe que le loyer précédent procure au bailleur aussi bien un rendement admissible qu'un rendement suffisant. Le principe de la bonne foi constitue la base de la méthode dite relative, selon laquelle l'admissibilité d'une hausse de loyer doit être jugée en partant du loyer actuel et en fonction des modifications intervenues depuis sa fixation - maintien du pouvoir d'achat (art. 15 al. 1 litt. d AMSL), hausse des coûts, investissements à plus-value (art. 15 al. 1 litt. b AMSL) - (ATF 111 II 203s et ses réf.). Ainsi, comme l'observe avec pertinence Zihlmann (Das neue Mietrecht, p. 126 et 161; cf. également Appellations-gericht/BS in MP 1990 p. 103), l'invocation des motifs de hausse dits absolus - rendement insuffisant (art. 14 AMSL), rendement brut insuffisant d'une construction récente (art. 15 al. 1 litt. c AMSL), comparaison avec les loyers usuels (art. 15 al. 1 litt. a AMSL) - rencontre des limites dans un rapport de bail déjà en cours. Le bailleur ne peut faire valoir ces facteurs que pour autant que la situation s'est modifiée depuis la dernière fixation du loyer. Dans cette mesure, les motifs absolus de hausse, lorsqu'ils sont invoqués dans le cadre d'un rapport de bail en cours, deviennent relatifs, en ce sens qu'ils ne peuvent conduire à une nouvelle fixation du loyer ab ovo, mais seulement à une adaptation du loyer précédent en fonction des modifications survenues dans l'intervalle" (ATF 117 II 452, SJ 1992, p. 118; ATF 117 II 458, SJ 1992, p. 122; cf. aussi ATF du 15 janvier 1992, déjà cité)."

Cette jurisprudence rappelle opportunément que le loyer est un élément constitutif d'un rapport contractuel, soumis comme tout contrat aux principes généraux du droit des obligations, tel le principe de la bonne foi. Si les dispositions légales relatives au loyer ont pour but de protéger le locataire contre les loyers abusifs tout en assurant au bailleur un rendement suffisant, il n'en demeure pas moins que l'accord intervenu lors de la conclusion du bail sur le montant du loyer lie les parties dans le sens où elles pouvaient de bonne foi le comprendre (principe de la confiance).

Dès lors, si le bailleur n'informe pas le locataire, au moment de conclure le bail, que le loyer convenu ne lui assure pas un rendement suffisant (ou est inférieur aux loyers usuels) et ne réserve pas le montant de la hausse lui permettant de l'obtenir (ou d'adapter le loyer aux loyers comparatifs), le locataire est fondé à penser que ce loyer correspond à la juste rémunération des fonds propres investis - ce qu'il n'a généralement pas les moyens de vérifier - (ou aux loyers usuels du quartier ou de la localité).

S'étant engagé, sur cette base, dans un rapport contractuel durable, qui conditionne généralement (et est conditionné par) bon nombre d'autres engagements (professionnels, familiaux, scolaires, sociaux), le locataire peut s'attendre

de bonne foi à ce que l'économie du contrat (soit le rapport d'échange entre prestation et contre-prestation) subsiste sous la seule réserve des modifications dictées par l'évolution des facteurs de fixation du loyer admis par la loi (hausse ou baisse des coûts et des charges, prestations supplémentaires du bailleur) et convenus entre parties (diminution du rendement initial, en particulier). La "relativisation" des motifs "absolus" de hausse invoqués en cours de bail rejoint en quelque sorte le principe du respect des contrats ("pacta sunt servanda").

Cette jurisprudence me paraît néanmoins soulever quelques questions, qui ne sont pas exhaustives.

- Le principe de la bonne foi commande sans doute que le bailleur qui s'est trompé (par sa propre faute) dans ses calculs de rendement, a fixé le loyer sans se soucier du rendement qu'il lui procurait ou a loué sciemment pour un rendement insuffisant mais sans le spécifier de peur de ne trouver preneur, ne puisse ensuite se prévaloir de son erreur, de sa légèreté ou de réserves mentales pour rectifier le loyer; ne faut-il pas réserver le cas où le locataire devait se rendre compte que le loyer ne pouvait procurer au bailleur un rendement suffisant, soit que ce loyer ait été particulièrement bas au vu des qualités de l'objet loué, soit que le locataire bénéficie de compétences personnelles dans ce domaine ?
- Lorsque le bail dure depuis **longtemps** - il n'est pas rare de rencontrer dans la pratique des baux conclus il y a plus de 20 ou 30 ans - le locataire peut-il de bonne foi prétendre que le bailleur se contente **indéfiniment** d'un loyer ne lui assurant pas un rendement suffisant ? Cette situation n'est-elle pas particulièrement insoutenable pour le petit propriétaire inexpérimenté qui s'est trompé de bonne foi dans la fixation du loyer initial ?
- En privant durablement le bailleur du droit de corriger en cours de bail un taux de rendement insuffisant dès le début, ne risque-t-on pas de **l'inciter à résilier** le bail pour louer plus cher à un nouveau locataire, dans l'espoir de passer entre les mailles du filet de l'annulabilité du congé (art. 271 et 271 a CO) ?
- Ne tiendrait-on pas mieux compte de l'intérêt des deux parties en assurant au locataire la protection de sa bonne foi durant une **période minimale** (de l'ordre de 10 ans ? ou à fixer de cas en cas, en fonction des engagements pris de bonne foi par le locataire ?) après laquelle le bailleur pourrait demander que la question du rendement soit réexaminée selon la méthode absolue, du moins lorsqu'il a agi de bonne foi lors de la conclusion du bail ?

§ 2 Le cumul des facteurs de hausse

Dans un arrêt du 17 avril 1989, rendu au sujet d'une hausse de loyer motivée essentiellement par des travaux à plus-value (cf. DB 1990 No 32, p. 21 ss.), le TF a déclaré, s'agissant de la hausse du coût de la vie et des charges de l'immeuble que le bailleur opposait en compensation à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire invoquée par le locataire : "le bailleur oublie que l'inflation a été prise en compte par l'application de l'indice bâlois; quant aux charges de l'immeuble, le bailleur n'a pas établi quels coûts ont augmenté au-delà de l'augmentation prise en compte par le biais de l'indice bâlois, ni l'ampleur de leur augmentation" (trad. libre) (MP 1990, p. 203 ss., cons. 5).

Trümpy en a déduit que désormais, le bailleur ne pourrait plus être admis à invoquer **cumulativement la hausse du coût de la vie (IPC, art. 15 d AMSL) et la hausse des charges de l'immeuble** (frais d'entretien, taxes, impôts, assurances, etc.), à moins que l'augmentation de ces charges ne dépasse la hausse de l'IPC répercutée, ce que le bailleur doit prouver (MP 1990, p. 105). Le partage fictif du loyer à raison de 40 % pour le rendement des fonds propres et de 60 % pour celui des fonds étrangers omet le fait que **le loyer ne sert pas seulement à couvrir le service du capital** (propre et emprunté) **mais aussi les frais d'entretien** (MP 1990, p. 209).

L'interprétation de Trümpy a suscité, du moins dans le canton de Vaud, de vives réactions des milieux immobiliers, qui estiment que cet arrêt, s'il devait traduire un revirement de jurisprudence du TF, aurait pour le moins été publié par ses soins; en outre, la renonciation au cumul créerait un trou dans la couverture des coûts; enfin, à l'occasion de la modification des taux de répercussion en cas de hausse du taux hypothécaire, on n'a pas adapté le rapport du capital propre.

S'il est vrai que les considérants de l'arrêt du TF, lacunaires en fait et laconiques en droit sur ce point, ne permettent guère d'y voir l'affirmation d'une jurisprudence nouvelle, la note de Trümpy a le mérite de poser une **question pertinente**. Dès lors que les taux de répercussion maximaux admissibles en cas de hausse du taux hypothécaire ont été abaissés (art. 13 al. 1 OBLF) pour tenir compte du fait que **le loyer sert en général à renter le capital à raison de 70 %** (dont 40 % pour les fonds propres et 60 % pour les fonds étrangers, soit $(60 \% \text{ de } 70 \% =) 42 \%$ du loyer total, base de calcul des nouveaux taux de répercussion) **et à couvrir les frais non financiers à raison de 30 %**, ne serait-il pas logique de limiter aussi, en conséquence, la répercussion de la hausse de l'IPC (destinée à maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques) à $(40 \% \text{ de } 70 \% =) 28 \%$ et de réduire les effets (sur le loyer) d'une hausse des charges non financières de l'immeuble à 30 % ?

En cas de **cumul** de ces divers facteurs de hausse, l'application des pourcentages rectifiés permettrait d'éviter qu'une même part de loyer ne soit augmentée deux fois pour des motifs différents.

A titre d'exemple, on peut citer le **cumul des hausses de l'IPC et des charges** évoqués plus haut; si l'on répercuté 40 % de la hausse de l'IPC (art. 16 OBLF) et 100 % de l'augmentation des charges, une part du loyer de 40 % bénéficiera à la fois de la hausse destinée à maintenir le pouvoir d'achat des fonds propres et de la hausse afférente aux charges. La manière la plus simple d'éviter ce cumul serait de ne répercuter la hausse de l'IPC qu'à concurrence de 28 % (les 40 % de l'art. 16 OBLF sont un maximum à ne pas dépasser) et la hausse des charges à raison de 30 %. Si l'on retient la **répercussion maximale de la hausse de l'IPC de 40 %**, il y a lieu d'admettre qu'une hausse des charges égale ou inférieure aux 40 % de la hausse de l'IPC est déjà répercutée par le biais de cette hausse-là et qu'une hausse des charges dépassant ce taux ne peut être répercutée en sus qu'à concurrence du 30 % de la différence.

Exemple

		<u>cumul</u>	<u>taux</u> <u>rectifiés</u>	<u>taux charges</u> <u>rectifiés</u>		
a) IPC	+ 5 %	(40 %)	2 %	(28 %)	1.40 %	2 %
charges	+ 1 %	(100 %)	1 %	(30 %)	0.3 %	-
total			<u>3 %</u>		<u>1.7 %</u>	<u>2 %</u>
b) IPC	+ 5 %		2 %		1.4 %	2 %
charges	+ 2 %		2 %		0.6 %	-
total			<u>4 %</u>		<u>2 %</u>	<u>2 %</u>
c) IPC	+ 5 %		2 %		1.4 %	2 %
charges	+ 3 %		3 %		0.9 % (30 %)	0.3 %
total			<u>5 %</u>		<u>2.3 %</u>	<u>2.3 %</u>

Si l'on vérifie les effets de ces diverses approches dans le cas d'un immeuble dont la répartition entre charges financières et non financières et rendement net des fonds propres correspond à la répartition théorique précitée (42 %, 30 %, 28 %), on observera que la méthode des taux rectifiés maintient le taux de rendement net, tandis que la méthode du cumul l'augmente, sans justification légale.

§ 3 Les moments de référence

La méthode "relative" vise à déterminer l'évolution des critères de calcul du loyer entre la dernière fixation du loyer (hausse ou baisse, ou début du bail) et la notification litigieuse (hausse ou baisse). Le TF a choisi la **date de l'entrée en vigueur** comme moment déterminant (ATF 111 II 378 et réf. citées). Ce choix est **controversé**.

A **Genève**, les tribunaux se sont apparemment longtemps ralliés à ce point de vue, jusqu'à un **récent revirement** de jurisprudence de la Chambre d'Appel en matière de baux et loyers (CdB 2/92, p. 40), qui considère que la comparaison des valeurs existant au moment de l'entrée en vigueur de la hausse litigieuse et de la précédente hausse entraîne de graves inconvénients : **le bailleur n'a jamais la possibilité de répercuter sur les loyers les augmentations de coûts intervenues entre la notification d'une précédente hausse de loyer et son entrée en vigueur** (cf. Barbey, L'AMSL, p. 62). Le TF a contourné la difficulté en postulant une **réserve tacite**; or, cette solution n'est pas satisfaisante, car **incompatible avec le nouveau droit** qui exige que les réserves soient chiffrées en francs ou en pourcent du loyer (art. 18 OBLF), et la question n'est pas assimilable à la problématique des réserves. La Chambre d'Appel en conclut que la solution du TF est **illogique** et **qu'il faut juger de la hausse sur la base de l'état de fait connu par le propriétaire lors de la notification**, les faits ultérieurs ne pouvant être pris en considération.

La controverse n'est pas nouvelle. RoCHAT (La jurisprudence récente en matière de loyer abusif, in JT 1983 I 2 ss.) préconisait déjà de retenir la date de notification de la hausse, seule logique à ses yeux.

Dans le canton de **Vaud**, tant le Tribunal cantonal que le Tribunal des baux se sont largement référés à la **date de notification**. Dans un jugement notifié récemment, ce dernier a eu l'occasion d'étayer sa position, l'issue du procès dépendant en fin de compte du seul choix de la date de référence. En substance, le tribunal a estimé qu'il y avait lieu de s'inspirer de la jurisprudence développée par le TF au sujet de la motivation de la hausse de loyer, qui doit être claire pour permettre au locataire de se faire une idée de la portée et de l'admissibilité de la hausse et lui fournir ainsi les éléments pour décider en connaissance de cause s'il veut la contester ou non (ATF 117 II 458). En effet, aussi bien lors de la conclusion du bail qu'à l'occasion d'une majoration de loyer, **tant l'offre du bailleur que l'acceptation du locataire sont fondées sur les critères de fixation connus au moment de l'offre** (TB VD, P. c/ F., 8 septembre 1992).

TROISIEME PARTIE : LES HAUSSES DE LOYER

§1 La forme

Art. 269 d CO; 19 OBLF (18 AMSL, 13 OSL)

1. La formule officielle de notification de hausse de loyer doit avoir été **agrée par le canton dans lequel se situe l'immeuble**, avant qu'elle ne soit utilisée, sous peine de nullité absolue de la hausse (ici, formule indiquant l'adresse des commissions de conciliation de BS et BL, mais non agréée à SO). Peu importe que les destinataires de la formule se soient néanmoins adressés en temps utile à l'autorité de conciliation compétente (TC SO, 12 décembre 1990, MP 1991, p. 176).

2. Il y a formalisme excessif à déclarer nulle une hausse de loyer **notifiée** sur une formule "maison" élaborée par une gérance professionnelle) **avant** son agrément par l'autorité cantonale compétente, lorsque ladite formule contient toutes les indications exigées par la loi (TC VD, SI S. c/ B. et cons., 26 février 1991, réformant le jugement du TB du 30 novembre 1990¹

Le TF ne s'est pas encore prononcé sur ce point, important quant à la sécurité du droit.

3. L'exigence de la **forme qualifiée** s'étend à la **motivation** de la hausse; les motifs ne figurant pas sur la formule officielle ne peuvent être retenus (ATF R. c/ G. et A., 15 janvier 1992, MP 1992, p. 79) (cf. aussi § 2 ci-après).

§2 La motivation

Art. 269 dCO; 19 et 20 OBLF (18 AMSL; 13 et 13 a OSL)

1. Selon le principe de la bonne foi, le bailleur est **lié par les motifs indiqués dans l'avis de hausse de loyer**. Cette règle exclut l'invocation d'autres motifs dans la procédure de contestation (ATF du 15 janvier 1992, MP 1992, p. 79; ATF 117 II 452; confirmation de jurisprudence).

2. La motivation de la hausse constitue une partie de la déclaration de volonté du bailleur, qui, selon le principe de la confiance lui est opposable dans le sens que le locataire a pu de **bonne foi comprendre**. Elle doit être claire et permettre au locataire de se faire une idée de la portée et de l'admissibilité de la hausse, soit lui fournir les éléments nécessaires pour décider de l'opportunité d'une contestation (MP 1992, p. 79; ATF 117 II 458; confirmation de jurisprudence).

3. Ainsi, lorsqu'une hausse de loyer est motivée par la hausse du taux d'intérêt hypothécaire, du coût de la vie et des coûts en général, le motif tiré de l'insuffisance du rendement net ne peut être pris en considération, faute de figurer dans l'avis de hausse (même pour faire obstacle à la contestation du locataire fondée sur la non répercussion des baisses antérieures du taux hypothécaire, art. 13 al. 4 OBLF) (ATF 117 II 452).

4. En revanche, dans un cas où le bailleur s'est prévalu de l'art. 15 c AMSL tout en invoquant le "rendement brut insuffisant", le "rendement insuffisant du capital" et la "compensation du renchérissement", le TF a jugé qu'il fallait rechercher si l'acheteur de l'immeuble pouvait augmenter le loyer de façon à rentrer convenablement sa mise de fonds, et cela en vertu du droit fédéral, abstraction faite de l'art. 15 c AMSL. Le juge, qui applique la loi d'office, ne doit pas se borner à statuer selon la disposition légale expressément visée par le bailleur; si ce dernier s'est trompé sur la qualification juridique de sa prétention, cela ne saurait lui nuire (ATF 116 II 594).

5. Si le bailleur invoque (outre l'évolution de l'IPC et du TIH) l'"augmentation générale des coûts" et l'art. 15 b AMSL, cette formulation peu claire doit néanmoins être comprise de bonne foi comme englobant les importants travaux effectués, lorsque le locataire s'est à plusieurs reprises déterminé sur certains de ces travaux par un échange de correspondance avec le bailleur (TB VD, SI R. c/ B., 2 avril 1992, CdB 2/92, p. 48).

6. Après avoir admis, avec Barbey (L'AMSL, p. 28), que le bailleur pouvait mentionner les motifs précis de la hausse dans une lettre d'accompagnement jointe à l'avis de majoration et non nécessairement sur cet avis lui-même (DB 1990 No 34, p. 22), le TF a jugé que la **motivation** de la hausse, qui doit faire partie de la notification, est **également soumise au respect de la forme qualifiée qu'est la formule officielle**; c'est pourquoi une lettre d'accompagnement ne doit être prise en compte que dans la mesure où elle permet de clarifier, de préciser une indication peu claire d'ores et déjà contenue dans la formule; en revanche, une telle lettre ne saurait pallier l'absence d'un motif dans la formule (ATF du 15 janvier 1992 précité, MP 1992, p. 79).

§3 Les réserves de hausse

Art. 18 OBLF (-)

1. Une clause du bail mentionnant que "le loyer est basé sur un TIH de 5 %" (alors que le taux de référence est à 6 %) **ne constitue pas une réserve suffisamment claire et explicite** au regard de la jurisprudence (élaborée sous l'ancien droit en vertu du principe de la bonne foi, ATF 111 II 203, JT 1985 I 588 et arrêts cités), car elle n'indique pas que le taux s'élève en réalité à 6 %, ni ne réserve d'aucune manière une majoration ultérieure du loyer. Peu importe que le locataire ait été avocat stagiaire. A la conclusion du bail, le locataire ne saurait s'attendre à voir le bailleur augmenter le loyer à bref délai en raison de faits survenus avant cette conclusion (ATF 117 II 161; contra : Barbey, in MP 1988, p. 135, qui cite deux arrêts du TF dont l'un ne traite pas de cette question, tandis qu'aucune décision n'a été rendue à la date indiquée pour l'autre, selon le TF lui-même in ATF 117 II 161). Cet ATF confirme l'arrêt cantonal (MP 1991, p. 82), qui précisait en outre qu'une clause contractuelle par laquelle le bailleur se réserve le droit de modifier unilatéralement le loyer de 14 % (hausse du TIH de 5 % à 6 %) est nulle, car contraire à l'art. 11 AMSL.

2. Pour les mêmes motifs, le bailleur ne peut, après la conclusion du bail, notifier au locataire une hausse de loyer motivée par des **travaux exécutés** (et facturés au bailleur) avant la conclusion du bail; au demeurant, le loyer initial

n'était pas si extraordinairement bas en l'espèce que le locataire eût dû se rendre compte que le bailleur ne pouvait obtenir un rendement suffisant (Comm. 24 No 8, p. 22).

3. L'indication du TIH applicable à l'appui d'une hausse de loyer **en cours de bail** pouvait (sous l'ancien droit) être considérée comme une réserve suffisante si le locataire pouvait distinctement en déduire quels étaient les facteurs de majoration invoqués par le bailleur,

- dans quelle mesure lesdits facteurs étaient utilisés,

- quels étaient les facteurs entièrement réservés (ATF 117 II 161, JT 1992 I 205).

4. Le bailleur qui déclare, à l'appui d'une majoration de loyer, "renoncer à invoquer" la hausse du TIH de 5 % à 5,5 % pour se contenter de ne prendre en considération que le passage de 5 % à 5,25 %, perd la faculté de se prévaloir ultérieurement de l'augmentation de 5,25 % à 5,5 % de ce taux, s'il ne l'a pas expressément réservée. De bonne foi, le locataire peut comprendre une telle déclaration comme une **renonciation définitive** (CdB 2/92, p. 42).

5. Les réserves non chiffrées n'entraînent pas l'invalidité de l'avis de majoration. L'omission aura pour seule conséquence qu'elles ne seront peut-être pas prises en considération quand le bailleur invoquera les mêmes motifs de hausse lors d'une nouvelle adaptation du loyer (art. 18 OBLF; ATF 116 II 594, qui précise ce point alors même que l'ancien droit est encore applicable dans le cas jugé).

QUATRIEME PARTIE : LES BAISSSES DE LOYER

§1 La contestation du loyer initial

Art. 270 CO (17 AMSL)

A. S'agissant des **conditions préalables** à remplir par le locataire pour être admis à contester le loyer initial, la jurisprudence rendue par le TF en application de l'anc. art. 17 AMSL ("...", si la **situation difficile** dans laquelle il se trouve l'a **contraint** à conclure le bail") garde son sens dans le cadre de l'art. 270 al. 1 litt. a CO ("s'il a été **contraint** de conclure le bail par **nécessité personnelle ou familiale** ou en raison de la **situation sur le marché local** du logement et des locaux commerciaux").

1. Le TF avait jugé que la **situation difficile** contraignant le locataire à conclure le bail **peut être due soit à la pénurie de logements, soit à des difficultés liées à la situation personnelle du locataire**. La contrainte dont dépend l'application de cette disposition ne suppose pas une annihilation de la volonté. Il suffit que le locataire ait de bonnes raisons de changer de logement et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, et cela parce que la situation du marché, ou encore ses difficultés

personnelles sont telles qu'une renonciation de sa part serait déraisonnable. Pour juger si les conditions de la situation difficile du preneur et de la contrainte qui en résulte sont réalisées, on tiendra compte de l'ensemble des circonstances du cas particulier. Les critères suivants (retenus par l'autorité cantonale) ne sont toutefois pas déterminants :

- l'urgence du changement de logement
- la situation financière du locataire
- le nombre et la durée des démarches entreprises.

On peut avoir des raisons sérieuses de changer de logement, telles que l'agrandissement de la famille, le déplacement du lieu de travail, sans qu'il y ait caractère d'urgence. Le locataire pourra alors être appelé, en cas de pénurie, à saisir une occasion qui se présente à lui, indépendamment de sa situation financière et sans que l'on puisse exiger une multiplication des démarches à seule fin de rechercher si une occasion encore meilleure - d'autant plus aléatoire que la pénurie est plus marquée - pourrait se présenter. La situation n'est pas comparable à celle du preneur dont le bail a été valablement résilié et qui en sollicite une seconde prolongation (ATF 114 II 74).

2. Dans deux arrêts subséquents (ATF SI R. c/ R., 9 juillet 1991 et ATF F. c/ I., 1er octobre 1991), le TF a renvoyé la cause à l'instance cantonale pour complément d'instruction. Les considérants de ces arrêts ne laissent pas de surprendre. Tout en confirmant in extenso les principes posés dans l'arrêt publié (ATF 114 II 74 précité), le TF demande à l'instance cantonale :

- d'examiner si la situation dans laquelle se trouvait le locataire lui permettait "d'attendre une meilleure occasion de conclure un bail" et si la pénurie "rendait trop aléatoire", au moins jusqu'à la fin des quatre mois qui lui restaient pour quitter son appartement subventionné, "de trouver une autre occasion dans la catégorie de logement recherché" (ATF du 1er octobre 1991); or, le nombre et la durée des démarches entreprises et l'urgence du changement ne seraient pas des critères déterminants (selon ATF 117 II 74);
- de voir si la situation de la locataire "lui laissait la faculté d'attendre une occasion correspondant mieux à ses besoins et, surtout, à sa capacité financière", et de tenir compte "du fait que le loyer litigieux se tenait dans l'ordre de grandeur indiqué par la locataire au représentant du bailleur" lors de son inscription (ATF du 9 juillet 1991); or, la situation financière du locataire serait sans pertinence;
- de se renseigner "sur d'éventuelles autres démarches entreprises par l'intéressée pour se loger" (ATF du 9 juillet 1991); or, le nombre et la durée des démarches entreprises seraient sans intérêt.

3. Il est dès lors permis de se demander si la jurisprudence publiée par le TF (ATF 114 II 74) ne doit pas être nuancée en ce sens que la situation de pénurie et les difficultés personnelles du locataire, de même que la contrainte qui peut en résulter pour lui, doivent être appréciées au vu de l'ensemble des circonstances du cas particulier, y compris des trois "critères" exclus par le TF, qui peuvent, selon les cas, justifier que la contrainte soit retenue. L'exclusion de ces trois critères paraît trop liée aux circonstances particulières du cas jugé dans cet arrêt pour valoir de manière générale.

4. Le droit de contester le loyer initial a été dénié à un locataire ne remplissant **aucune des trois conditions préalables** examinées successivement :

- ni nécessité personnelle ou familiale, le locataire étant célibataire, au bénéfice d'un revenu d'au moins 45'000 fr. par an et sans charges particulières (pour un loyer net de 10'800 fr. par an),
- ni contrainte résultant de la situation sur le marché local du logement, car les recherches effectuées par le locataire pour se reloger avaient été fort modestes, voire inexistantes,
- ni augmentation sensible par rapport au précédent loyer (hausse de 9,75 %, soit 80 fr. par mois, alors que les hausses du TIH et de l'IPC permettaient une hausse de 112 francs).

Ce jugement précise que **les effets de la pénurie doivent être appréciés en fonction de la situation personnelle ou financière du locataire concerné**; selon les cas, la pénurie placera le locataire ou non en situation de contrainte (TB VD, M. c/ I., 28 novembre 1991, CdB 1/92, p. 27).

B. Quant à la **méthode de calcul du loyer initial** (si l'une ou l'autre des conditions préalables sont réunies), elle est définie par les art. 269 et 269 a CO.

1. Le TF a jugé conforme à la jurisprudence (ATF 112 II 154) d'avoir recours aux **loyers usuels du quartier** (ATF du 9 juillet 1991 précité).

2. Selon Lachat (Le nouveau droit du bail à loyer, 6e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, p. 22 s.), la méthode relative peut être utilisée dans le cas de hausse sensible du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire; selon les principes du TF, le bailleur peut néanmoins démontrer que le rendement est insuffisant (méthode absolue); s'il n'y a pas d'augmentation entre les deux locataires, on devrait appliquer la **méthode absolue**, mais en cas d'**indices d'abus** seulement.

3. Par mesure d'économie, le juge doit être admis à examiner le caractère abusif d'un loyer initial selon la **méthode relative**, qui a l'avantage de la simplicité; le recours à cette méthode exclut toutefois la fixation du loyer à un montant inférieur au loyer précédent; seule la démonstration que le loyer est abusif selon la méthode absolue (fondée sur le coût de revient de l'immeuble ou les loyers usuels du quartier) peut conduire à ce résultat. Le **fardeau de la preuve** repose en principe sur le locataire, qui doit être admis à établir que son loyer est abusif selon les critères prévus à l'art. 15 AMSL et à créer une **présomption légale** dans ce sens, à l'instar du propriétaire qui peut créer une présomption légale du caractère non abusif selon ces mêmes critères, dans les procédures de contestation de hausse de loyer où le fardeau de la preuve est inversé (Comm. 24 No 2, p. 6).

C. Une disposition légale cantonale qui impose l'emploi de la **formule officielle** pour la **conclusion des baux de locaux commerciaux** - contre le texte clair de l'art. 270 al. 2 CO - **viole le principe de la force dérogatoire du droit fédéral** et doit par conséquent être annulée (ATF N. c/ Loi genevoise du 26 avril 1990, 15 mai 1991, CdB 1/92, p. 13).

§ 2 La demande de baisse de loyer en cours de bail

At. 270 a CO (19 AMSL)

Dans un arrêt déjà cité par Pachat (art. cité, 6e Séminaire, p. 16), le TF a pour la première fois soulevé la **question de savoir si le bailleur saisi d'une demande de baisse de loyer par le locataire** peut non seulement opposer en compensation des facteurs de baisse invoqués les facteurs de hausse survenus depuis la dernière fixation du loyer au sens de l'art. 15 AMSL (méthode dite "relative", ATF 107 II 271, 106 II 359), mais également **faire procéder à un contrôle général du rendement de l'immeuble compte tenu des coûts et des adaptations sur la base de l'art. 14 AMSL** (méthode dite "absolue". Il a répondu par l'affirmative, considérant que cette interprétation de l'art. 19 AMSL apparaît seule conforme à son texte (ATF 116 II 73, JT 1990 I 382, rés.).

Le texte de loi n'ayant pas changé, cette jurisprudence devrait demeurer valable.

CINQUIEME PARTIE : QUELQUES LOYERS PARTICULIERS

§ 1 Le loyer indexé

Art. 269 b, 270 c CO; 17, 19 al. 2 OBLF (9 AMSL; 6 OSL)

Dans une cause jugée au regard de l'ancien droit, le TF a considéré que le bailleur ne pouvait se prévaloir de **prestations supplémentaires**, en sus de l'indexation fondée sur l'IPC, à défaut de **réserve** expresse claire à cet égard. Le bail avait été conclu pour 20 ans, sur contrat-type bâlois, dont les clauses générales admettent les modifications de loyer en cours de bail "dans le cadre des dispositions légales"; un tel renvoi aurait pu englober la possibilité pour le bailleur de répercuter également les prestations supplémentaires, prévues à l'art. 6 al. 2 OSL. En l'espèce toutefois, le contrat avait été complété par une disposition particulière prévoyant une indexation fondée uniquement sur l'IPC, ce qui avait pour effet de fixer **exhaustivement** les conditions de majoration et de remplacer les conditions générales (ATF K. c/ S., 6 juin 1990, DB 1991 No 11, p. 11).

Bien que l'art. 6 al. 2 OSL n'ait pas été repris dans le nouveau droit, il y a sans doute lieu d'admettre que les loyers indexés pourront à **l'avenir aussi** être augmentés dans une mesure qui dépasse la hausse de l'IPC (seul critère d'indexation encore admis), si l'augmentation est justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur. Il faudra cependant que cette possibilité ait été expressément prévue dans le contrat (FF 1985 I 1468). Le locataire devra pouvoir contester la hausse pour ce motif en application des art. 269 a litt. b CO et 14 OBLF (note M.-C. Jeanprêtre ad ATF précité, in DB 1991, p. 11; Lachat/Micheli, op. cit., p. 253).

§ 2 Le loyer échelonné

Art. 269 c, 270 d CO; 19 al. 2 OBLF (10 AMSL; 13 al. 1 et 2 OSL)

Lorsqu'un bail, conclu pour une durée de trois ans, prévoit un loyer net réduit de 20 % la première année et de 10 % la deuxième année, on est en présence d'un **loyer échelonné**. Peu importe, pour la qualification du contrat, que le bailleur ait considéré qu'il s'agissait d'**abattements portés en déduction du loyer initial**, consentis pour faciliter la location de logements récemment construits et dont les loyers initiaux (sans abattements) auraient été trop élevés pour la situation locale du marché, sans pour autant suffire à couvrir la charge hypothécaire. Il y a loyer échelonné dès lors que le bail fixe diverses valeurs successives et ascendantes, dont la date et le montant de variation sont convenus d'avance. Par conséquent, à défaut de confirmation sur formule officielle (art. 13 al. 1 et 2 OSL) de la hausse due à l'entrée en vigueur du deuxième échelon, la majoration n'est pas due et le bailleur doit restituer la différence payée par erreur par le locataire, en vertu de l'art. 63 CO (Prés. TD Boudry, B. c/ B., 6 janvier 1992, n.p.).

§ 3 Le loyer proportionnel au revenu du locataire

Art. 269, 269 a CO (14, 15 AMSL)

L'AMSL (comme le nouveau droit, cf. art. 2 al. 2 OBLF), est applicable sans restriction aux logements à caractère social (vraisemblablement construits avec l'aide des pouvoirs publics en l'espèce) mais non soumis au contrôle des autorités (art. 4 al. 2 OSL; Barbey, L'AMSL, p. 21) (ATF 116 II 184).

Le loyer d'un logement à caractère social, fixé compte tenu du salaire du locataire (à concurrence de 15 %, au maximum, de ce revenu), ne peut toutefois excéder le **rendement admissible pour l'appartement considéré**. Le juge ne peut se référer au rendement de l'immeuble entier "afin de corriger et de compenser les éventuelles pertes de rendement résultant de l'application des mêmes critères de fixation des loyers à d'autres locataires disposant de revenus plus modestes". La notion de solidarité entre locataires est totalement étrangère à l'AMSL. Aussi la perte que peut subir le bailleur qui accepte, pour des motifs sociaux, de fournir à bas prix des locaux aux personnes à bas revenus doit-elle être couverte par des ressources ad hoc émanant d'offices, de personnes ou d'autorités agissant précisément dans le but social ainsi recherché; elle ne peut l'être par le biais de l'augmentation, à charge de locataires plus favorisés quant aux revenus, de loyers allant au-delà d'un rendement convenable (ATF 116 II 184 précité).

Cet arrêt - critiqué notamment par Trümpy et Nigg (MP 1990, p. 143) - rappelle les principes posés par un arrêt rendu en 1981 (ATF SI Ciel-Bleu "B" c/ Panissod, SJ 1981, p. 504), selon lesquels un locataire qui bénéficie d'un loyer bas, objectivement insuffisant du point de vue du rendement de son appartement, ne peut se prévaloir de l'existence de hauts loyers dans l'immeuble, objectivement abusifs (voire usuriers), pour obtenir le maintien de son loyer bas; une telle solution doit être rejetée, tout comme son corollaire qui permettrait au bailleur d'exiger un loyer excessif d'un preneur lorsque ceux des autres locataires ne suffisent pas à rentabiliser l'immeuble.

§ 6 Le loyer proportionnel au chiffre d'affaires du locataire

La combinaison d'un loyer fixe de base et d'un loyer complémentaire proportionnel au chiffre d'affaires (loin d'être rare dans la pratique) n'est **ni un loyer échelonné** (art. 10 AMSL), **ni un loyer indexé** (art. 9 AMSL), car il n'évolue pas sur la base de majorations périodiques d'un montant déterminé, ni n'est rattaché à un facteur de variation étranger au bail, tels l'IPC ou le taux d'intérêt hypothécaire, mais à un élément inhérent à l'usage de l'objet loué ou au revenu et aux affaires du locataire.

Selon certains auteurs (not. Barbey, L'AMSL, p. 113 s.), le locataire peut notamment, en cours de bail, faire examiner si le pourcentage convenu entre le chiffre d'affaires et le loyer est ou non abusif. De l'avis du TF, en revanche, **un tel loyer, n'étant ni indexé ni échelonné, ne peut être contesté en cours de bail; "un loyer déterminable sur la base d'un calcul aussi simple ne peut qu'être assimilé à un loyer fixe, arrêté d'un commun accord par les parties lors de la conclusion du bail"**. Le loyer proportionnel et notamment le pourcentage convenu ne pourra dès lors être contrôlé ou contesté que dans les 30 jours dès la signature du contrat ou lors d'une éventuelle reconduction du bail (art. 19 AMSL) ou (selon l'art. 18 AMSL) si la clause de loyer est modifiée à la hausse; alors seulement la formule officielle doit être utilisée, mais non en cours de bail. La façon dont le loyer proportionnel au chiffre d'affaires a été calculé peut en revanche être contestée; une telle **contestation** est cependant **étrangère à l'AMSL** (ATF 116 II 587).

Cette jurisprudence est controversée. M.-C. Jeanprêtre l'estime boiteuse; selon elle, la conclusion logique aurait été de supprimer les loyers proportionnels incompatibles avec le système légal, en tous les cas sous le nouveau droit, et de dire que la clause proportionnelle devait être remplacée par une clause d'indexation; le TF s'en tire par un détour, le loyer devenant une notion abstraite; quant à la faible marge de contestation encore possible, elle pose des problèmes pratiques, en particulier en cas de contestation du loyer initial, précisément difficile à apprécier en début de bail (cf. art. cité, p. 9, Estratto del Repertorio di Giurisprudenza Patria, 1990).

* * * * *

Liste de la jurisprudence récente citée

Tribunal fédéral

- | | |
|---|--|
| ATF du 23 février 1988
G. c/ SI T. | ATF 114 II 74 (fr.);
SJ 1988, p. 513 + 369;
JT 1988 I 382 (rés.); DB 1/40 |
| ATF du 17 avril 1989
T. A.G. c/ L. | DB 1990, No 32, p. 20;
MP 1990, p. 203 |
| ATF du 20 juin 1989
O. et cons. c/
K. et S.-M. S.A. | DB 1990, No 34, p. 22 |
| ATF du 14 août 1989
G. c/ B. | n.p. |
| ATF du 6 février 1990
G. c/ S.I. B. | ATF 116 II 73 (fr.);
JT 1990 I 382 (rés.);
SJ 1990, p.522;
DB 1990, No 31, p. 20;
MP 1990, p. 108 |
| ATF du 8 mai 1990
R. c/ Etat de G. | MP 1990, p. 146 |
| ATF du 17 mai 1990
S. c/ A., E. et J. | DB 1991, No 17, p. 18;
MP 1992, p. 27 |
| ATF du 22 mai 1990
Epoux C. c/
Fondation HLM GE | ATF 116 II 184 (fr.);
JT 1990 I 587 (rés.);
SJ 1990, p.578;
DB 1991, No 13, p. 14;
MP 1990, p. 138 |
| ATF du 6 juin 1990
K. c/ S. | DB 1991, No 11, p. 11 |
| ATF du 2 octobre 1990
K. c/ Epoux B. et S. | ATF 116 II 594; JT 1991 I 299;
SJ 1991, p. 189 (rés.);
DB 1991, No 14, p. 14;
MP 1991, p. 22 |
| ATF du 8 novembre 1990
V. S.A. c/ B. S.A. | ATF 116 II 587 (fr.);
JT 1991 I 191 (rés.);
SJ 1991, p.129;
DB 1991, No 12, p. 12;
MP 1991, p. 69 |
| ATF du 29 janvier 1991
R. c/ S.I. C. | ATF 117 II 77 (fr.);
JT 1991 I 651 (rés.);
SJ 1991, p. 301;
DB 1991, No 15, p. 16;
MP 1991, p. 74 |
| ATF du 1er mai 1991
S. A.G. c/ Epoux E. | ATF 117 II 161; JT 1992 I 205;
DB 1991 No 20, p. 22;
MP 1991, p. 157 |

ATF du 2 juillet 1991 L. A.G. c/ K. et cons.	n.p.
ATF du 9 juillet 1991 SI R. c/ R.	MP 1991, p. 180
ATF du 28 août 1991 M. c/ L.	ATF 117 II 458; SJ 1992, p. 122; MP 1992, p. 92
ATF du 12 septembre 1991 W. c/ Epoux H.	ATF 117 II 452; SJ 1992, p. 118; MP 1992, p. 21
ATF du 1er octobre 1991 F. c/ I.	n.p.
ATF du 14 janvier 1992 O.-G. c/ F.	MP 1992, p. 84
ATF du 15 janvier 1992 R. c/ G. et A.	MP 1992, p. 79

Autres tribunaux

DB 1991, No 16, p. 18 (BS)	
No 18, p. 18 (NE) = MP 1990, p. 198; Comm. 24, No 6, p. 19	
No 19, p. 19 (VD) = MP 1991, p. 96	
MP 1990, p. 198 (NE) déjà cité = DB 1991, No 18, p. 18;	Comm. 24, No 6, p. 19
p. 200 (SG)	
p. 210 (TG)	
1991, p. 82 (BS)	
p. 85 (ZH)	
p. 96 (VD) déjà cité = DB 1991, No 19, p. 19	
p. 176 (SO)	
1992, p. 32 (AG)	
p. 90 (BS)	
CdB 1/92, p. 17 (VD)	
p. 27 (VD)	
2/92 p. 40 (GE)	
p. 42 (GE)	
p. 48 (VD)	
Comm. 24, No 2, p.6 (GE)	
No 3, p. 10 (VD)	
No 4, p. 13 (BL)	
No 5, p. 15 (GR)	
No 6, p. 19 (NE) déjà cité = DB 1991, No 18, p. 18 =	MP 1990, p. 198
No 8, p. 22 (TG)	
No 9, p. 26 (TG)	
TC BL, D. et cons. c/ S. et M., 3 décembre 1991, n.p.	
Pdt TD Boudry, B. c/ B., 6 janvier 1992, n.p.	
TB VD, P. c/ F., 8 septembre 1992, n.p.	