

LE NOUVEAU DROIT DU BAIL A LOYER

LA PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS ET LES AUTRES

PRETENTIONS ABUSIVES DU BAILLEUR

par David Lachat,

avocat à Genève

Sommaire

1. Les travaux préparatoires
2. Le champ d'application
 - 2.1 Dans le temps
 - 2.2 Quant à l'objet du contrat
3. Les critères de fixation du loyer
 - 3.1 Le rendement de la chose louée
 - 3.2 Les loyers usuels
 - 3.3 La hausse des coûts et les prestations supplémentaires du bailleur
 - 3.4 Les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais
 - 3.5 Le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques
 - 3.6 Les autres critères de fixation du loyer
4. Les rapports entre les divers critères de fixation du loyer
5. Les loyers indexés et les loyers échelonnés
6. La majoration de loyer et sa contestation
7. La contestation du loyer initial
8. La demande de baisse de loyer
9. Les autres prétentions du bailleur
10. Bibliographie spécifique
11. Liste des arrêts cités

1. Les travaux préparatoires

- 1.1 Le Conseil fédéral proposait de remplacer l'AMSL, arrêté urgent limité dans le temps et dans l'espace, par une loi ordinaire, la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (LMSL) (Message, in FF 1985 I p. 1460 ss).

Ce projet de loi reprenait l'essentiel des normes de l'AMSL. Il en excluait toutefois les références à la pénurie de logements et de locaux commerciaux (art. 2 et 3 AMSL), la loi devant s'appliquer à l'ensemble du territoire suisse, sans distinction fondée sur la pénurie. De même, était exclues de la LMSL les dispositions rendant impératives certaines dispositions du CO (art. 5, 12 al. 2 et 13 AMSL), qu'il convenait d'intégrer dans le CO lui-même. Enfin, le Conseil fédéral ne reprenait pas l'art. 11 AMSL, en vertu duquel les clauses contractuelles permettant au bailleur d'augmenter unilatéralement le loyer étaient nulles. Il s'agissait d'une évidence, résultant sans équivoque d'autres normes du projet.

Les seules nouveautés marquantes du projet du Conseil fédéral concernaient les loyers indexés et échelonnés, la contestation du loyer initial et l'introduction d'un nouveau critère de fixation des loyers, celui des "plans de hausses" (art. 8, 9, 12 al. 1 lettre d et 13 LMSL; Message, in FF 1985 I p. 1461-1462, 1466-1468, 1472 et 1473).

Le Conseil fédéral renonçait ainsi à proposer une solution permettant de définir clairement les rapports entre le loyer fondé sur les coûts et celui résultant du marché. Il consacrait la cohabitation dans une même loi de la méthode relative et de la méthode absolue de calcul des loyers. Faute de trouver une meilleure solution, le Conseil fédéral admettait, fédéralisme oblige, que des pratiques divergentes d'appréciation des loyers perdurent dans les différentes régions du pays (Message, in FF 1985 I p. 1469-1470).

- 1.2 La Commission du Conseil des Etats a considéré qu'il était préférable d'intégrer la LMSL dans le CO (BO CE 1988 p. 137-138). Son opinion a été suivie par les deux Chambres, d'où la numérotation compliquée des dispositions du nouveau titre 8ème du CO.

Le projet de LMSL a été intégré au chapitre II du nouveau titre 8ème du CO (art. 269 à 270 e CO; art. 56 à 66 selon la numérotation des Chambres fédérales), relatif à "la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux". Quelques dispositions de la LMSL (et de l'ancien AMSL) se retrouvent néanmoins au chapitre I concernant les dispositions générales (par exemple l'art. 253 b relatif au champ d'application des mesures contre les loyers abusifs; l'art. 254 sur les transactions couplées; les art. 257 a et 257 b sur les frais accessoires; l'art. 257 e sur les sûretés fournies par le locataire).

1.3 Les Chambres fédérales ont repris presque toutes les propositions du Conseil fédéral.

Seules quelques dispositions ont fait l'objet de débats en séance plénière, à savoir:

- la notion de logements de vacances (art. 2 al. 2 du projet; art. 253 a al. 2 CO) (BO CE 1988 p. 147; BO CN 1988 p. 472-473; BO CE 1989 p. 421);
- l'exclusion des appartements de luxe du champ d'application du nouveau droit (art. 3 al. 2 du projet; art. 253 b al. 2 CO) (BO CE 1988 p. 147; BO CN 1989 p. 473; BO CE 1989 p. 421; BO CN 1989 p. 1877);
- la contestation du loyer initial (art. 61 du projet; art. 270 CO) (BO CE 1988 p. 164 à 168; BO CN 1989 p. 520-529; BO CE 1989 p. 426-428);
- l'obligation d'indiquer au locataire, à sa demande, le montant du loyer payé par son prédécesseur (art. 8 al. 2 du projet; art. 256 a al. 2 CO) (BO CE 1988 p. 169-172);
- l'instauration par les cantons d'une formule officielle de majoration de loyer à la conclusion d'un nouveau bail (art. 60 et 61 al. 2 du projet; art. 269 d et 270 al. 2 CO) (BO CN 1989 p. 516-519 et 530-531);

- la procédure relative aux demandes de diminution du loyer (art. 62 al. 2 du projet; art. 270 a al. 3 CO) (BO CN 1989 p. 531; BO CE 1989 p. 428);
- la contestation des loyers indexés ou échelonnés (art. 64 et 65 du projet; art. 270 c et 270 d CO) (BO CN 1989 p. 531-533).

Hormis quelques retouches rédactionnelles ou systématiques (renvoi à l'ordonnance), les Chambres fédérales n'ont finalement modifié les propositions du Conseil fédéral que sur les points suivants :

- obligation pour le bailleur d'indiquer au nouveau locataire le montant du loyer payé par son prédécesseur (art. 256 a al. 2 CO);
- cas dans lesquels le locataire peut contester le loyer initial (art. 270 al. 1 CO);
- réserve permettant aux cantons d'introduire la formule officielle à la conclusion d'un nouveau bail (art. 270 al. 2 CO);
- inutilité d'une demande préalable au bailleur, lorsque le locataire entend non seulement s'opposer à la majoration de loyer, mais requérir reconventionnellement une baisse (art. 270 a al. 3 CO).

1.4 L'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF) reprend, elle-aussi, les dispositions antérieures de l'OASL. La seule nouveauté marquante concerne l'incidence de l'évolution du taux hypothécaire sur le loyer (art. 13 OBLF).

1.5 Ainsi le nouveau droit relatif à la protection contre les loyers abusifs et contre les autres prétentions abusives du bailleur n'est pour l'essentiel que le reflet fidèle de l'AMSL. Pour l'interprétation des nouveaux art. 269 à 270 e CO, on peut donc solidement s'appuyer sur la doctrine et sur la jurisprudence relatives à l'ancien droit.

L'exposé qui va suivre comporte dès lors deux aspects : d'une part je mettrai l'accent sur les nouveautés contenues au chapitre II du titre 8ème du CO. D'autre part, je mentionnerai les jurisprudences publiées depuis le dernier Séminaire sur le bail à loyer de Neuchâtel en 1988 qui s'appliquent sans autre aux nouvelles normes.

2. Le champ d'application

2.1 Dans le temps

L'application dans le temps du nouveau droit ne pose pas de problème majeur à propos des loyers abusifs ou des autres prétentions abusives du bailleur, dans la mesure où les nouvelles règles sont identiques, ou presque, aux anciennes (cf. Gmür, Vom alten zum neuen Mietrecht, Zurich 1990 p. 25).

Le Conseil fédéral n'en a pas moins prévu quelques règles transitoires:

- a) Le nouveau droit s'applique aux loyers fixés ou notifiés après le 1er juillet 1990 (art. 26 al. 1 OBLF);
- b) Les loyers convenus ou notifiés avant le 1er juillet 1990, mais prenant effet après cette date, sont également soumis au nouveau droit. Une restitution de délai est accordée, du 1er au 31 juillet 1990, au locataire pour les contester (art. 26 al. 2 OBLF).

De même, l'ordonnance prévoit des règles spéciales à propos de l'incidence, dans le temps, des hausses du taux hypothécaire (cf. ci-après ad 3.3).

2.2 Quant à l'objet du contrat

- 2.2.1 Les dispositions de protection contre les loyers abusifs ou contre les autres prétentions abusives du bailleur s'appliquent non seulement aux baux à loyers portant sur des locaux d'habitations et sur des locaux commerciaux, mais également aux baux à ferme non agricoles relatifs à de tels objets, ainsi qu'aux

autres contrats qui visent principalement la cession à titre onéreux de l'usage d'habitations ou de locaux commerciaux (art. 253 b al. 1 CO qui reprend l'ancien art. 2 al. 3 AMSL). Par exemple, le bailleur ne saurait majorer le loyer d'un concierge sans notifier cette prétention sur formule officielle.

De même, ces dispositions s'appliquent aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253 a al. 1 CO qui reprend l'ancien art. 1 al. 2 OASL). Par exemple, la majoration de loyer pour un parking loué en relation avec un appartement doit également être notifiée sur formule officielle.

2.2.2 Les art. 269 à 271 CO sont inapplicables :

- a) aux logements de 6 pièces ou plus (cuisine non comprise) et de luxe (art. 253 b al. 2 CO et 2 al. 1 OBLF, qui reprennent les anciens art. 4 AMSL et 4 lettre a OASL) (Message, in FF 1985 I p. 1463; BO CE 1988 p. 147; BO CN 1989 p. 473; BO CE 1989 p. 421; BO CN 1989 p. 1877);
- b) aux appartements de vacances loués pour trois mois ou moins (art. 253 a al. 2 CO). Cette norme exclut l'application à ce type de logements de toutes les dispositions spécifiques aux baux d'habitations. Elle est reprise de l'ancien art. 4 lettre c OASL. Le législateur a toutefois tenu à protéger la personne qui loue un logement de vacances ou une résidence secondaire pour longue durée, soit pour plus de trois mois (Message, in FF 1985 I 1463; BO CE 1988 p. 147; BO CN 1988 p. 472-473; BO CE 1989 p. 421).

2.2.3 Les logements construits avec l'aide des pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité ont un statut particulier, en vertu des art. 253 b al. 3 CO et 2 al. 2 OBLF. Seuls, au chapitre II du nouveau titre 8ème du CO leur sont applicables : l'art. 269 CO (loyer calculé sur le rendement de la chose louée); 269 d al. 3 CO (autres prétentions du bailleur); 270 e CO (bail demeurant en vigueur sans changement en cas de contestation du loyer). De même, leur sont applicables les art. 10 OBLF (prix d'achat manifestement exagéré) et 20 OBLF (obligation du bailleur de motiver de manière précise, chiffres

à l'appui, les hausses de loyer résultant d'une augmentation des coûts ou de prestations supplémentaires).

On observera, par rapport à l'ancien art. 4 al. 2 lettre b OASL que les loyers de ces logements sont désormais soumis sans restriction au critère du rendement de la chose louée, et non pas seulement à la règle de l'ancien art. 14 al. 2 AMSL (= art. 269 in fine CO et 10 OBLF) qui interdit de fonder un loyer sur un prix d'achat manifestement exagéré.

En revanche, les locaux commerciaux construits avec l'aide des pouvoirs publics et dont le loyer est soumis à leur contrôle n'ont pas de statut particulier. Le chapitre II du titre 8ème du CO leur est applicable sans réserve. Il en va de même des logements construits avec l'aide des pouvoirs publics ou par ceux-ci, lorsque le loyer n'est pas soumis à un contrôle étatique (Comm. 22 N° 7 p. 29).

- 2.2.4 Pour le surplus, les art. 269 à 270 e CO s'appliquent à toutes les locations de logements ou de locaux commerciaux, quels que soient les rapports entre bailleur et locataire. En particulier ces dispositions s'appliquent aux loyers des sociétés coopératives d'habitation. L'arrêt publié in MP 1988 p. 149 = DB 1989 N° 37 p. 27 est à nos yeux erroné en tant qu'il doute de l'applicabilité de ces normes entre coopérateurs et coopérative, au motif qu'ils poursuivent un but commun.

3. Les critères de fixation du loyer

- 3.1 Les art. 269 CO et 10 OBLF reprennent la règle des anciens art. 14 al. 1 et al. 2 AMSL et 7 OASL, selon laquelle le loyer est abusif s'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou s'il résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Ce critère de calcul des loyers est d'application difficile pour les immeubles anciens (Message, in FF 1985 I p. 1471).

Jurisprudence

- ° Le calcul du loyer équitable est, selon le Tribunal fédéral, fonction du rendement net des fonds propres théoriques investis par le bailleur, soit du 40 % de la valeur de l'immeuble (ATF K c/ Fondation HLM de la Ville de Genève du 22 mai 1990 non publié, cons. 3 a p. 5; contra : Lachat/ Micheli, "Le nouveau droit du bail", Lausanne 1990, p. 205-206, note 14 et réf. à la doctrine et à la jurisprudence).
 - ° Dans le calcul de rendement, ni les amortissements, ni les frais d'entretien "au forfait", ni les primes de risques pour vacances locatives ne doivent être comptabilisés comme charges (Comm. 22 N° 4 p. 16-17; Comm. 23 N° 5 p. 18-19).
 - ° Même si le loyer est fonction du revenu du locataire, le calcul de rendement doit s'effectuer logement par logement. On ne saurait admettre qu'un locataire paie un loyer dépassant ce qui est nécessaire à renter équitablement les fonds propres, parce que ses revenus sont élevés et qu'il peut de la sorte faire bénéficier les autres locataires de l'immeuble de logements à des prix particulièrement bas (ATF K c/ Fondation HLM de la Ville de Genève précité, cons. 3; Lachat/Micheli, op. cit., p. 240; Contra : MP 1988 p. 149 = DB 1989 N° 37 p. 27 et Barbey, Vom Umsatz oder Einkommen des Mieters abhängige Mietzinse, in MP 1989 p. 93).
 - ° Si le locataire allègue que le prix d'achat, ou plus largement le prix de revient, de la chose louée est manifestement exagéré, le juge ne saurait écarter l'argument en se contentant de consulter le préposé au Registre foncier. L'analyse doit être faite de manière approfondie, après que le bailleur ait fourni des documents comptables démontrant le coût d'acquisition du terrain et le coût de construction (Comm. 23 N° 5 p. 18).
- 3.2 Le critère des loyers usuels des art. 269 a lettre a CO et 11 OBLF est repris des anciens art. 15 lettre a AMSL et 8 OASL.

La comparaison doit désormais également se faire eu égard à la dimension de la chose louée (Message, in FF 1985 p. 1471). L'année de construction (et non plus "l'époque" de construction) doit également être considérée.

Bien qu'un amendement visant à limiter le critère des loyers comparatifs aux seuls logements anciens ait été rejeté par la Commission du Conseil National, il faut admettre avec le Tribunal fédéral que cette norme n'est guère applicable aux logements récents (BO CN 1989 p. 514-515, intervention de M. le rapporteur Guinand).

De même, lorsque le marché immobilier est déséquilibré, l'art. 269 a lettre a CO est d'application difficile (BO CN 1989 p. 515-516 intervention de M. le Conseiller fédéral Koller).

Jurisprudence

- ° Il incombe au bailleur de prouver que le loyer contesté se tient dans les limites des prix comparables de la localité ou du quartier (ATF 114 II 363; Comm. 22 N° 5 p. 21). Un seul exemple comparatif ne suffit en règle générale pas (ibidem).
- ° Les statistiques officielles des loyers doivent être prises en considération (art. 11 al 4 OBLF), mais seulement si elles contiennent des données chiffrées suffisamment différenciées, relatives à la situation, l'agencement, l'état de la chose louée et la période de construction (ATF 114 II 363; ATF non publié du 8 mai 1990 dans la cause R c/ Etat de Genève).
- ° Si les données statistiques ne sont pas récentes, il y a lieu de les réadapter en prenant en considération l'évolution du marché, notamment du taux hypothécaire (Comm. 23 N° 6 p. 25).
- ° Si la référence aux exemples comparatifs produits par le bailleur, d'une part, et aux statistiques, d'autre part, aboutit à des résultats différents, les statistiques priment (BO CN 1989 p. 515 intervention de M. le rapporteur Guinand; contra Comm. 22 N° 5 p. 21).
- ° Il n'est pas admissible de prévoir un loyer à des conditions raisonnables et de l'augmenter brusquement une année plus tard par référence aux loyers usuels (MP 1990 p. 103).

- 3.3 Le critère de l'art. 269 a lettre b CO, qui permet au bailleur d'augmenter le loyer en cas de hausse des coûts ou de prestations supplémentaires, est repris tel quel de l'ancien art. 15 lettre b AMSL. La notion de hausse de coûts de l'art. 12 OBLF correspond, à quelques variations rédactionnelles près, à celle de l'art. 9 al. 1 et al. 3 OASL. De même, l'art. 14 OBLF relatif aux prestations supplémentaires du bailleur est le reflet fidèle de l'ancien art. 10 OASL.

Seule l'incidence du taux hypothécaire sur les loyers (art. 13 et 26 al. 4 OBLF) fait l'objet d'une nouvelle réglementation. Le Conseil fédéral est parti d'un modèle théorique, fondé sur deux prémisses découlant de la pratique :

- les fonds propres financent le 40 % de l'investissement, et les fonds empruntés le 60 %;
- le loyer sert à renter le capital propre et emprunté à raison de 70%, et à couvrir les charges (entretien, administration, etc.) à raison de 30 %.

Partant de ce modèle, on constate qu'une variation du taux de l'intérêt hypothécaire a une incidence sur le 70 % (loyer servant à renter le capital) du 60 % (le seul capital emprunté) du loyer, soit sur 42 % de celui-ci. Si le taux passe de 6 % à 6,5 %, il augmente de 8,33 %. Ce dernier pourcentage ne pouvant avoir d'incidence que sur 42 % du loyer, on aboutit à une hausse admissible de $8,33 \% \times 42 \% = 3,49 \%$. Le Conseil fédéral a arrondi ce pourcentage vers le haut, soit à 2 % par 1/4 % d'évolution du taux hypothécaire. Pour d'autres exemples de calcul, cf. Trümpy, Kurzkomentar zur neuen Verordnung; Hypothekarzinsüberwälzung, in MP 1990 p. 73).

Ainsi, on peut lire à l'art. 13 al. 1 OBLF qu'une hausse du taux hypothécaire de 1/4 % donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de :

- 2 % quand le taux hypothécaire dépasse 6 %;
- 2,5 % quand il se situe entre 5,5 et 6 %;
- 3 % quand il est inférieur à 5 %.

Ces pourcentages ne sont applicables qu'après que le bailleur ait répercuté sur le loyer en cause la majoration récente du taux hypothécaire jusqu'à concurrence de 6 %. Tant qu'il ne l'a pas fait, il peut invoquer l'ancien art. 9 OASL, soit appliquer une hausse de 3,5 % par 1/4 % (art. 26 al. 4 OBLF).

Exemple fictif :

- Loyer fixé en 1987 sur la base d'un taux de 5 1/4 %.
- Entre 1988 et 1991, le taux augmente jusqu'à 7 %, mais le bailleur ne majore pas le loyer.
- Entre 1991 et 1992, le taux redescend à 5,5 %. Le locataire ne demande pas de baisse de loyer.
- Enfin, en 1993, le taux augmente à nouveau à 6 1/4 %. Le bailleur majore le loyer. Il peut prétendre à 3 x 3,5 % pour la tranche de taux hypothécaire passant de 5 1/4 à 6 % (art. 9 OASL), plus 2 % pour la tranche de taux hypothécaire entre 6 et 6 1/4 % (art. 13 al. 1 OBLF), soit au total 12,5 %.

Les pourcentages de l'art. 13 al. 1 OBLF s'appliquent proportionnellement à la baisse (art. 13 al. 1 in fine OBLF), soit - 1,97 %, - 2,44 % ou - 2,29 % selon le niveau du taux auquel on se situe. Quid si précédemment le loyer a été majoré jusqu'à 6 % de 3,5 % par 1/4 % du taux ? Faut-il appliquer à la baisse les taux supérieurs de l'art. 9 OASL, ou ceux inférieurs de l'art. 13 OBLF ? Même si le Conseil fédéral n'a prévu à l'art. 26 al. 4 OBLF de règle transitoire qu'en cas de hausse des taux, on doit considérer que la baisse doit être proportionnelle à la hausse précédente, c'est-à-dire calculée sur les mêmes bases (Gmür, op. cit., p. 27-28; Trümpy, op. cit., p. 75).

Il est admis que l'on s'écarte des pourcentages et du mode de calcul résultant de l'art. 13 al. 1 OBLF, dans les cas suivants (art. 13 al. 2 et 3 OBLF) :

- a) Il existe un "plan de hausses", au sens de l'art. 269 a lettre d CO (cf. ci-après ad 3.5).

- b) Les partenaires sociaux ont prévu par contrat-cadre (art. 269 a lettre f CO) une réglementation applicable en cas de modification du taux hypothécaire. L'ASLOCA romande et les organisations immobilières romandes négocient actuellement une telle convention, dans le but d'aboutir à un "lissage" des taux (calcul du loyer en fonction d'un taux hypothécaire moyen et non pas du taux hypothécaire réel).
- c) Le loyer (par exemple dans une coopérative d'habitation) est de manière durable fonction des coûts, exclusivement. Dans ce cas-là, l'incidence hypothécaire sur le loyer peut être calculée au marc le franc.

Rappelons également que le Conseil fédéral a ouvert une brèche dans la méthode de calcul relative applicable en cas de hausse du taux d'intérêt hypothécaire. Dans cette hypothèse, "il y a lieu de voir en outre si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer" (art. 13 al. 4 OBLF = ancien art. 9 al. 2 bis OASL; cf. Trümpy, Bedeutung des revidierten Art. 9 Abs. 2bis VMM, in MP 1989 p. 146 ss).

Jurisprudence

- ° Lorsque le bailleur, une coopérative d'habitation, bénéficie d'un taux hypothécaire préférentiel, inférieur à celui du marché, le loyer doit être calculé en fonction de l'évolution de ce taux réel (Comm. 22 N° 7 p. 31). Cette jurisprudence ne saurait être généralisée. A mon avis, le taux hypothécaire déterminant est celui du marché exclusivement, le Conseil fédéral ayant prévu une règle linéaire applicable à tous les cas, calculée sur un modèle théorique, que l'immeuble soit ou non hypothéqué. Le cas de la coopérative précitée tomberait, dans le nouveau droit, sous l'exception de l'art. 13 al. 3 OBLF.
- ° Le bailleur ne peut prétendre avoir tenu compte, à l'occasion d'une précédente hausse de loyer (art. 13 al. 4 OBLF = ancien art. 9 al. 2 bis OASL), de la baisse du taux hypothécaire, que pour autant qu'il l'ait mentionné dans l'avis de majoration de loyer signifiée à l'époque (MP 1990 p. 118).

- ° Une hausse des frais d'entretien doit être prouvée par pièces. La simple production d'un livre comptable ne suffit pas (MP 1989 p. 81). On ne saurait augmenter forfaitairement le loyer de 0,5 % par année pour tenir compte de la hausse présumée usuelle des frais d'entretien (MP 1990 p. 105).
- ° En présence de grands travaux, notamment de rénovation, il convient de distinguer ce qui correspond à de la plus-value et ce qui relève de l'entretien. Si la distinction est possible, on n'appliquera pas la règle simplificatrice de l'art. 14 al. 1 OBLF (ancien art. 10 al. 1 OASL) (ATF T SA c/ L du 17 avril 1989 non publié; Comm. 22 N° 6 p. 26). Le bailleur peut renoncer à se prévaloir de l'art. 14 OBLF; il lui incombe alors de démontrer que les travaux qu'il a effectués apportent concrètement une plus-value à l'immeuble (Comm. 22 N° 1 p. 4).
- ° Le remplacement des cheneaux ne constitue pas un travail à plus-value. La simple rénovation des façades non plus, à moins qu'elle ne s'accompagne d'une amélioration de l'isolation (Comm. 22 N° 1 p. 4). L'adaptation d'une citerne aux prescriptions administratives n'apporte pas non plus de plus-value (Comm. 22 N° 2 p. 9).
- ° Si on applique la règle de l'art. 14 al. 1 OBLF, les critères à prendre en considération pour choisir le pourcentage adéquat, entre 50 et 70 %, sont : l'importance des investissements, leur nature, l'âge de l'immeuble et la date de la dernière rénovation (Comm. 22 N° 6 p. 26).
- ° Les investissements à plus-value doivent être rentés à un taux qui tienne compte de l'intérêt du capital investi, de l'amortissement et de l'entretien à venir des nouvelles installations (art. 14 al. 2 OBLF; critique : Lachat/Micheli op. cit. p. 232). Compte tenu de l'amortissement, le capital investi pour les travaux diminue d'année en année. Il ne faut donc le renter qu'à un taux inférieur à celui de l'intérêt hypothécaire (in casu : 1/2 de l'intérêt hypothécaire de 2ème rang de 5,75 % = 2,9 %) (Comm. 22 N° 6 p. 27 et réf. à Gmür/ Prerost/Trümpy, Mietrecht für die Praxis, 3ème édition, Zurich 1986, p. 120-121). Quant au taux d'amortissement à prendre en compte, il dépend de la durée de vie des installations. En cas d'installations diverses, on procède à une moyenne. La part d'entretien correspond, elle, en règle générale au 10ème du pourcentage résultant de l'augmentation nécessaire à renter le

capital investi et à assurer l'amortissement (Comm. 22 N° 6 p. 27).

- ° La part des grands travaux correspondant à de l'entretien (30 à 50 %, selon l'art. 14 al. 1 OBLF) n'a pas à être répercutée sur le loyer. Elle est financée par la quote-part du loyer en cours qui permet au bailleur d'assumer son obligation d'entretien. Demeure réservé le cas où le bailleur se prévaut d'une augmentation des frais d'entretien (art. 12 al. 1 OBLF = ancien art. 9 al. 1 OASL). Le bailleur ne saurait toutefois prétendre simultanément à une augmentation des frais d'entretien et appliquer le pourcentage supérieur de la fourchette de l'art. 14 al. 1 OBLF (= ancien art. 11 al. 1 OASL) (ATF T SA c/ L du 17 avril 1989 non publié).

- 3.4 L'art. 269 a lettre c CO dispose qu'en règle générale, n'est pas abusif le loyer qui se situe, lorsqu'il s'agit d'une construction récente, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais. Cette norme, complétée par l'art. 15 OBLF, reprend sans changement l'ancien art. 15 lettre c AMSL.

Jurisprudence

- ° Selon l'art. 269 a lettre c CO, le rendement brut doit permettre de couvrir les frais. De ce fait, on aboutit à un calcul de rendement des fonds propres investis, analogue à celui de l'art. 269 CO (Comm. 22 N° 4 p. 17 et Comm. 23 N° 5 p. 19).

- 3.5 L'art. 269 a lettre d CO introduit un nouveau critère de fixation des loyers, celui des "plans de hausses".

Inspiré de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974, cette norme prévoit que ne sont pas abusives les hausses de loyer qui :

- n'ont pour but que de compenser une réduction antérieure du loyer résultant du report partiel des frais usuels de financement;
- et sont prévues d'avance dans un plan de hausses connu du locataire.

Applicable notamment aux constructions récentes, pour lesquelles le propriétaire a obtenu un prêt hypothécaire à intérêt initialement réduit, puis échelonné (Message in FF 1985 I p. 1472), ce critère de majoration ne devrait pas, en l'état de la conjoncture hypothécaire, être d'une grande portée pratique en Suisse romande.

Pour plus de précisions, voir Message, in FF 1985 I 1472 et Lachat/Micheli, op. cit., p. 235-236.

- 3.6 A l'art. 269 a lettre e CO, le législateur a repris le critère du maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques de l'ancien art. 15 lettre d AMSL. On parle toutefois désormais du "renchérissement pour le capital exposé aux risques".

Quant à l'art. 16 OBLF, il reprend le principe de l'ancien art. 11 OASL. Le bailleur peut prétendre au maximum à des majorations de loyer couvrant le 40 % de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Vu l'écoulement du temps, la référence à 1970 a été abandonnée. La hausse de loyer se calcule selon la méthode relative, par rapport à l'indice au jour de l'entrée en vigueur du dernier loyer.

- 3.7 D'autres critères de fixation des loyers doivent encore être mentionnés, soit :

- les loyers résultant d'accords-cadres (art. 269 a lettre f CO = ancien art. 15 lettre e AMSL);
- les loyers résultant du chiffre d'affaires; quoique non expressément prévu par l'art. 269 a CO, ce critère de fixation des loyers commerciaux subsiste. Ainsi en a convenu l'administration fédérale en réponse à un parlementaire lors des travaux des commissions des Chambres. Pour plus de détail. cf. Lachat/Micheli op. cit. p. 239-240;
- les loyers fixés en fonction des revenus du locataire; en cas de litige, ces loyers s'apprécient d'abord au vu de la clause contractuelle mentionnant le pourcentage du revenu déterminant; un calcul de rendement de la chose louée fixe dans un second temps le plafond à ne pas dépasser (cf. jurisprudence citée ci-dessus ad 3.1).

4. Les rapports entre les divers critères de fixation des loyers

Le législateur a renoncé à trancher la question délicate des rapports entre les divers critères des art. 269 et 269 a CO. La jurisprudence fondée sur les anciens art. 14 et 15 AMSL garde par conséquent toute sa saveur, et toute sa part d'incertitude.

Jurisprudence

- ° In ATF 114 II 365-366, le Tribunal fédéral a rappelé la jurisprudence selon laquelle l'art. 15 AMSL (aujourd'hui l'art. 269 a CO) ne pose que des présomptions. On peut s'en écarter et procéder à un calcul de rendement si des indices font penser que le loyer en cause procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 14 AMSL (aujourd'hui l'art. 269 CO). Constituent de tels indices: une évolution du loyer en cause plus rapide que l'indice général des loyers; l'absence de répercussion antérieure de la baisse du taux hypothécaire.
- ° In ATF 116 II 73 = SJ 1990 p. 522 = MP 1990 p. 108 concernant une demande de baisse de loyer, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur pouvait se prévaloir de l'art. 14 AMSL (aujourd'hui l'art. 269 CO) pour renverser la présomption de baisse de loyer résultant d'une application de la méthode relative. Commentant cet arrêt, Trümpy in MP 1990 p. 111-112 considère que désormais la méthode relative et la méthode absolue s'appliquent de manière cumulative. Lorsque le bailleur qui réclame une hausse parvient à la justifier par la méthode relative, le locataire peut prétendre à un calcul de rendement en cas d'indices d'abus. Inversement, si le locataire justifie une réduction par le calcul relatif, le bailleur peut y faire obstacle en démontrant que son rendement est insuffisant.

Autre est la question de savoir si l'une ou l'autre des parties peut d'emblée se prévaloir de la méthode absolue. Je persiste à penser avec Barbey qu'un bailleur ne devrait pas pouvoir corriger peu de temps après la conclusion du contrat un loyer convenu volontairement bas, en se prévalant d'un rendement insuffisant, s'il n'a pas formulé des réserves (cf. Barbey, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, p. 92-93 et Pratique récente en matière d'AMSL, in 5ème séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1988, p. 10 et in MP 1988 p. 136;

contra Trümpy in MP 1990 p. 112). En revanche, une réduction du loyer initial, au sens de l'art. 270 CO (ancien art. 17 AMSL) et une diminution du loyer en cours, au sens de l'art. 270 a CO (ancien art. 19 AMSL) devraient, si l'on applique par analogie l'arrêt publié in ATF 116 II 73, pouvoir être justifiées par un rendement abusif des fonds propres investis.

5. Les loyers indexés et les loyers échelonnés

- 5.1 Un loyer ne peut être indexé, dans le nouveau droit, que par référence à l'indice suisse des prix à la consommation et pour autant que le bail ait été conclu pour 5 ans au moins (art. 269 b CO).

Toutefois, lorsque le bail est entré en vigueur avant le 1er juillet 1990, une clause d'indexation admise sous l'empire de l'AMSL demeure valable (art. 26 al. 3 OBLF). Tel est le cas d'une clause d'indexation fondée sur le taux hypothécaire ou d'une clause mixte (taux hypothécaire/indice). Elle survivra jusqu'à l'échéance du contrat, voire même pendant sa période de tacite reconduction, si elle est de 5 ans.

A mon avis, une clause d'indexation contenue dans un bail entré en vigueur après le 1er juillet 1990, qui ne se réfère pas à l'indice des prix à la consommation, ne doit pas être considérée comme radicalement nulle. Le bailleur ne doit pas être privé de la possibilité de majorer le loyer pendant toute la durée du contrat. Le juge peut remplacer la clause nulle par une clause valable, en vertu de son pouvoir de compléter le contrat (art. 2 al. 2 CO) (cf. Gmür, op. cit., p. 29 qui ne vise que l'hypothèse d'une clause convenue avant le 1er juillet 1990, mais prenant effet après).

Pour les habitations, la hausse de loyer ne peut pas dépasser le 4/5ème de l'indexation (art. 17 al. 1 OBLF = ancien art. 6 al. 1 OASL). Notons que le Conseil fédéral n'a pas repris la règle de l'ancien art. 6 al. 2 OASL qui permettait pour les logements des hausses de loyer supérieures au 4/5ème de l'indice en cas de travaux à plus-value.

Si l'indice des prix à la consommation venait à baisser, le loyer devrait pouvoir être réduit en proportion (art. 17 al. 2 OBLF; à mon avis, malgré sa note marginale, cette norme s'applique également aux locaux commerciaux).

- 5.2 Les loyers échelonnés (art. 269 c CO) ne peuvent, comme par le passé (art. 10 AMSL), être prévus que dans des baux d'au moins 3 ans, et pour autant que l'échelonnement soit fixé en francs. Le nouveau droit précise qu'une seule majoration de loyer par année est admissible.
- 5.3 Les cas de contestation des loyers indexés et échelonnés ont été singulièrement réduits. Une fois que le loyer initial est entré en force, qu'il n'a fait l'objet d'aucune contestation fondée sur l'art. 270 al. 1 CO, le locataire ne peut se prévaloir que d'une application erronée de la clause d'indexation ou de la clause d'échelonnement (art. 270 c et 270 d CO). La remise en cause du loyer résultant de ces clauses sur la base des critères des art. 269 et 269 a CO reste toutefois possible, à notre avis, pour les baux entrés en vigueur avant le 1er juillet 1990. Ils demeurent soumis à l'ancien droit (art. 26 al. 3 OBLF), c'est-à-dire à la réserve des anciens art. 9, 2ème phrase et 10 al. 2 AMSL.

6. La majoration de loyer et sa contestation

- 6.1 Comme par le passé (art. 18 AMSL), une majoration de loyer doit (art. 269 d CO)
- être notifiée sur formule officielle;
 - être motivée de manière précise (art. 19 al. 1 lettre a chiffre 4 OBLF); une "réserve de hausse" doit être indiquée en francs ou en pourcents (art. 18 OBLF);
 - ne pas être assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation;
 - respecter l'échéance contractuelle, plus dix jours.

Le non-respect des trois premières formalités ci-dessus entraîne la nullité de la hausse de loyer (art. 269 d al. 2 CO). Si l'échéance ou le préavis de résiliation ne sont pas observés, les effets de la hausse sont reportés à la première échéance utile (art. 266 a al. 2 CO par analogie).

6.2 Les majorations de loyer résultant d'une clause d'échelonnement ou d'indexation doivent également, comme par le passé, être confirmées sur formule officielle (art. 19 al. 2 OBLF). Pour les loyers échelonnés, les cantons peuvent prévoir qu'une copie de la convention vaut formule officielle (ibidem).

6.3 La procédure d'opposition à une majoration de loyer (art. 270 b al. 1 CO) demeure la même que sous l'ancien droit (art. 18 al. 2 et 28 al. 1 et 2 AMSL).

6.4 Jurisprudence

- ° Le bailleur est lié par les motifs de la majoration de loyer. Il ne peut en invoquer de nouveaux en cours de procédure (Comm. 22 N° 11 p. 40; Comm. 23 N° 4 p. 13). Lorsque le motif est imprécis, il y a lieu de l'interpréter. Par exemple, le motif "nouvelle acquisition de l'immeuble" équivaut à une référence à l'art. 269 a lettre c CO (ancien art. 15 lettre c AMSL) (ATF O et consorts c/ K et SM SA du 20 juin 1989, non publié).
- ° Les réserves de hausse doivent résulter clairement de la motivation de l'avis de majoration (DB 1989 p. 31 N° 43 = MP 1988 p. 96) ou du contrat (Comm. 22 N° 5 p. 20).
- ° Lorsque les hausses de loyer ont été notifiées de manière prématurée, sans respecter l'échéance contractuelle ou le préavis de résiliation, plus 10 jours, le locataire qui s'en est acquitté par ignorance peut répéter l'indû (RSJ 1989 p. 341, N° 58,5).
- ° Le bailleur qui renonce à saisir le Tribunal suite à l'échec de la conciliation renonce également à se prévaloir ultérieurement des motifs de la hausse en cause (MP 1990 p. 113-114).

7. La contestation du loyer initial

7.1 Par rapport à l'ancien art. 17 AMSL, l'art. 270 al. 1 CO comporte trois nouveautés :

- a) Le locataire de locaux commerciaux peut désormais contester le loyer initial, c'est-à-dire le loyer résultant d'un contrat relatif à des locaux dont il n'était pas précédemment le preneur. Le législateur a considéré que les (petits) commerçants méritaient une protection analogue à celle des locataires de logements. Comme ces derniers, les commerçants n'ont guère la possibilité de négocier le loyer des locaux qu'ils convoitent. De plus, le droit de contestation des loyers indexés ou échelonnés, usuels pour les locations commerciales, ayant été restreint, il s'avérait nécessaire de ménager aux commerçants une possibilité de s'opposer à d'éventuels abus.
- b) Le délai de contestation (30 jours) court désormais dès la réception de la chose louée, c'est-à-dire en pratique dès l'état des lieux d'entrée à l'occasion duquel le preneur reçoit les clés. Le législateur a voulu éviter des problèmes de preuve (la date de la conclusion du bail au sens de l'ancien art. 17 AMSL était parfois difficile à déterminer). De plus, lorsqu'il a pu emménager dans les locaux, le locataire est mieux à même d'apprécier le rapport qualité/prix et de décider s'il y a matière à contestation (Message, in FF 1985 I p. 1473).
- c) La contestation du loyer initial est recevable non plus seulement lorsque le locataire s'est trouvé dans "une situation difficile" qui "l'a contraint à conclure le bail" (ancien art. 17 AMSL), mais dans trois hypothèses alternatives :
- le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (art. 270 al. 1 lettre a CO au début);
 - il a été contraint de conclure bail en raison de la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 270 al. 1 lettre a CO, in fine). Pratiquement cette clause devrait s'appliquer dès qu'il y a pénurie;
 - le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial, pour les mêmes locaux, par rapport au précédent loyer.

Les deux premières conditions sont analogues à celle de l'ancien art. 17 AMSL, étant précisé clairement (conformément à l'ATF 114 II 77-78) que la contrainte peut résulter alternativement soit d'une situation personnelle ou familiale, soit d'une situation de pénurie. La notion de

"contrainte" doit être relativisée; elle est moins sévère que celle de "gêne" ou de "besoin" des art. 328 CC, 21 et 44 CO (ATF 114 II 77).

Quand une majoration de loyer est-elle "sensible" (erheblich; in modo rilevante) et ouvre-t-elle la voie à la contestation du loyer initial? On peut, dans l'attente de la jurisprudence, fournir quelques indications. D'abord une majoration peut être "sensible" sans être abusive. Admettre le droit du locataire de contester le loyer initial ne revient pas encore à admettre de bien-fondé de sa démarche (BO CE 1988 p. 168). La recevabilité de la contestation ne doit donc pas être examinée sur la base des art. 269 et 269 a CO. Il convient d'apprécier la quotité de la majoration de loyer, en pour-cent ou en francs, et de décider si elle est importante, non négligeable, notable. Tel sera le cas si au premier coup d'oeil elle apparaît plus élevée que ne le justifierait l'évolution hypothécaire. J'ai proposé de fixer la barre à 10 %, en raison de l'interprétation donnée par certains auteurs des notions de diminution "notable" de jouissance de la chose louée des anciens art. 254 et 255 CO et de "notable" (erheblich) modification des bases de calcul de l'art. 270 a CO (ancien art. 19 AMSL). Mais peut-être ce seuil devrait-il être revu eu égard à l'augmentation importante ces derniers mois des taux hypothécaires?

- 7.2 Le droit du locataire de contester le loyer initial présuppose qu'il soit informé des précédentes conditions de la location. Aussi, l'art. 256 a al. 2, introduit par le Conseil des Etats (BO CE 1988 p. 169-172), permet-il au preneur d'exiger que le montant du loyer fixé dans le contrat de bail précédent lui soit communiqué.

Qu'advient-il si le bailleur refuse de donner cette information? A mon avis, on peut en déduire que le bailleur cache une majoration sensible du loyer et, partant, que la contestation du locataire est recevable. En toute hypothèse, l'autorité de conciliation et le juge pourront, en cours de procédure, inviter le bailleur à fournir l'information, pièces à l'appui (art. 274 d al. 3 CO). En cas de nouveau refus, le juge admettra sans autre non seulement la recevabilité, mais également le bien-fondé de la contestation.

- 7.3 Les cantons peuvent rendre obligatoire l'information du locataire quant au loyer payé par son prédécesseur en imposant, en cas de pénurie de logements, l'usage de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO).

Introduite par le Conseil National (BO CN 1989 p. 530-531), cette réserve en faveur des cantons (art. 5 al. 1 CC) a été à ce jour utilisée par les cantons de Genève (pour les logements et pour les commerces) et par le canton de Neuchâtel. Deux recours de droit public sont actuellement pendants au Tribunal fédéral, qui querellent le droit du canton de Genève d'étendre cette formule officielle aux locaux commerciaux.

La formule officielle, lorsqu'elle est imposée, doit indiquer au nouveau preneur notamment le montant de l'ancien loyer et les motifs précis d'une éventuelle hausse (art. 19 al. 3 qui renvoie à l'art. 19 al. 1 OBLF).

A mon avis, le défaut de notification du nouveau loyer sur formule officielle entraîne la nullité d'une éventuelle majoration et permet au locataire de répéter l'indû (art. 113 II 187, par analogie).

- 7.4 Le législateur n'a pas tranché la question de savoir si le nouveau loyer, en cas de contestation recevable, doit s'apprécier selon la méthode relative ou selon la méthode absolue. Cette question n'a pas non plus été résolue à ce jour, à ma connaissance, par le Tribunal fédéral. Par référence à la jurisprudence relative aux majorations de loyer signifiées à un locataire en place, on peut poser les règles suivantes :

- si le loyer a été majoré à l'occasion de la conclusion du bail, le locataire peut tenter de prouver que la hausse est abusive, soit par un calcul relatif, soit en cas d'indice d'abus par un calcul de rendement. Lorsque le locataire justifie sa contestation par la seule méthode relative, le bailleur peut y faire obstacle en démontrant que la hausse est justifiée par un rendement insuffisant;

- lorsque le loyer n'est pas majoré à l'occasion de la conclusion du bail (cf. Lachat/Micheli, op. cit, p. 195 et réf. mentionnées à la note 36) le locataire ne peut se prévaloir d'un rendement insuffisant et demander une réduction de loyer qu'en cas d'indice d'abus.

7.5 Jurisprudence

- ° Il appartient au locataire de démontrer qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle (Comm. 22 N° 9 p. 34-35).
- ° Lorsque le bailleur conclut un contrat avec la fille du précédent locataire, laquelle occupait déjà les lieux avec son père, on se trouve en présence d'un nouveau bail au sens de l'art. 270 CO (ATF dans la cause G c/ B du 14 août 1989 non publié).
- ° Lorsque les parties signent "un nouveau contrat" portant sur le même objet que précédemment et comportant un loyer plus élevé, il s'agit d'un cas de majoration de loyer; les règles de forme de l'art. 269 d s'appliquent (même arrêt et réf. à ATF 99 II 300 = JT 1974 I 371).

8. La demande de baisse de loyer

- 8.1 L'art. 270 a CO reprend pratiquement tel quel l'ancien art. 19 AMSL. Il permet au locataire de requérir une baisse de loyer, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269 a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.
- 8.2 Le législateur a précisé, conformément à la jurisprudence, que la baisse ne pouvait être demandée que pour le prochain terme de résiliation. Le locataire doit également respecter le préavis de congé (Message, in FF 1985 I p. 1473-1474).

De même, en règle générale (cf. exception de l'art. 270 a al. 3 CO), le locataire doit prendre préalablement contact avec le bailleur et lui impartir un délai de 30 jours. A l'issue de ce délai, ou à réception d'une réponse négative du bailleur, le locataire dispose de 30 jours supplémentaires pour saisir l'autorité de conciliation (art. 270 a al. 2 CO).

9. Les autres prétentions abusives du bailleur

9.1 Les anciens art. 16 AMSL et 12 OASL traitaient sous une même rubrique des transactions couplées et des modifications du contrat.

Le nouveau droit distingue plus clairement :

- a) Les transactions couplées ou contrats jumelés (art. 254 CO et 3 OBLF).
- b) Les modifications du contrat (art. 269 d al. 3 et 270 b CO).

9.2 Sont considérées, par exemple, comme des modifications du contrat, les prétentions du bailleur visant à :

- réduire la surface louée ou l'objet de la location,
- diminuer d'une autre manière les prestations offertes,
- introduire des frais accessoires nouveaux,
- imposer au locataire une nouvelle prestation, par exemple la constitution de sûretés.

9.3 Comme par le passé (ancien art. 20 AMSL), la prétention du bailleur de modifier le contrat au détriment du locataire doit être notifiée sur formule officielle. Les autres règles formelles relatives aux majorations de loyer s'appliquent par analogie (art. 269 d al. 3 CO et 19 al. 1 lettre b OBLF). La procédure de contestation est la même (art. 270 b al. 2 CO).

- 9.4 Le législateur n'a prévu aucun critère permettant au juge d'apprécier le bien-fondé de la modification du contrat. S'il s'agit d'une prétention appréciable économiquement, à la manière d'un loyer, le juge pourra s'inspirer des critères des art. 269 et 269 a CO. A défaut, il procédera à une pesée des intérêts en présence.

10. Bibliographie spécifique sur la protection contre les loyers abusifs dans le nouveau droit du bail

- | | |
|----------------------------------|--|
| Roland GMÜR | Vom alten zum neuen Mietrecht, Zurich 1990, p. 25-29 |
| David LACHAT | Le droit de repentir du locataire, <u>in</u> Plädoyer 1989 N° 6 p. 44-48. |
| | Survol du nouveau droit du bail à loyer, <u>in</u> SJ 1990 p. 402-405. |
| David LACHAT/
Jacques MICHELI | Le nouveau droit du bail, Lausanne 1990, p. 177-263. |
| Giacomo RONCORONI | Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht, <u>in</u> MP 1990 p. 76 ss. |
| Jakob TRÜMPY | Kurzkommentar zur neuen Verordnung; Hypothekarzinsüberwälzung, <u>in</u> MP 1990. |

11. Table des arrêts cités

- ATF 113 II 187 = JT 1987 I 252 (rés.)
- ATF 114 II 74 = SJ 1988 p. 369
- ATF 114 II 361 = JT 1989 I 78
- ATF 116 II 73 = SJ 1990 p. 522 = MP 1990 p. 108

- ATF T. SA c/ L du 17 avril 1989, non publié
- ATF G c/ B du 14 août 1989, non publié
- ATF R c/ Etat de Genève du 8 mai 1990, non publié
- ATF K c/ Fondation HLM de la Ville de Genève du 22 mai 1989, non publié
- ATF O et consorts c/ K. et SM SA du 20 juin 1990, non publié
- RSJ 1990 p. 341 N° 58, 5
- Comm. 22 N° 1 p. 1
- Comm. 22 N° 2 p. 7
- Comm. 22 N° 4 p. 13
- Comm. 22 N° 5 p. 18
- Comm. 22 N° 6 p. 23
- Comm. 22 N° 7 p. 29
- Comm. 22 N° 9 p. 34
- Comm. 22 N° 11 p. 39
- Comm. 23 N° 4 p. 13
- Comm. 23 N° 5 p. 15
- Comm. 23 N° 6 p. 21
- MP 1988 p. 96 = DB 1989 N° 43 p. 31
- MP 1988 p. 149 = DB 1989 N° 37 p. 27
- MP 1989 N° 81
- MP 1990 p. 103

- MP 1990 p. 105
- MP 1990 p. 113
- MP 1990 p. 116
