

BGE 148 III 209

Bundesgericht (BGE), 2022-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_148_III_209

FR: ATF 148 III 209

IT: DTF 148 III 209

Regeste

Regeste Art. 269a und 270 OR; Anfechtung des Anfangsmietzinses für eine Altbauwohnung; missbräuchlicher Mietzins; Festsetzung des neuen Anfangsmietzinses. Fälle, in denen die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses vermutet wird (Zusammenfassung der Rechtsprechung; E. 3.2.1). Gelingt es dem Vermieter, beim Richter Zweifel an der Vermutung zu wecken, entfällt diese (Zusammenfassung der Rechtsprechung; E. 3.2.2). Gelingt dies dem Vermieter nicht, gilt zugunsten des Mieters die Vermutung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses. In diesem Fall wird vermutet, dass der vereinbarte Mietzins missbräuchlich ist, und es ist am Gericht, den Anfangsmietzins festzulegen (E. 3.2.3). Anwendung auf den vorliegenden Fall (E. 3.3).

Regeste Art. 269a et 270 CO; contestation du loyer initial d'un logement situé dans un immeuble ancien; loyer abusif; fixation du nouveau loyer initial. Cas dans lesquels le loyer initial est présumé abusif (rappel de la jurisprudence; consid. 3.2.1). Si le bailleur parvient à éveiller chez le juge des doutes quant à cette présomption, celle-ci tombe (rappel de la jurisprudence; consid. 3.2.2). Si le bailleur n'y parvient pas, la présomption du loyer abusif s'applique en faveur du locataire. Dans ce cas, le loyer convenu est présumé abusif et il appartient au juge de fixer lui-même le loyer initial (consid. 3.2.3). Application au cas d'espèce (consid. 3.3).

Regesto Art. 269a e 270 CO; contestazione della pigione iniziale di un'abitazione situata in un vecchio immobile; pigione abusiva; fissazione di una nuova pigione iniziale. Casi in cui la pigione iniziale è presunta abusiva (riepilogo della giurisprudenza; consid. 3.2.1). Se il locatore riesce a suscitare nel giudice fondati dubbi contro tale presunzione, questa cade (riepilogo della giurisprudenza; consid. 3.2.2). Se il locatore non ci riesce, la presunzione della pigione abusiva si applica a favore del conduttore. In questo caso, la pigione pattuita è presunta abusiva e spetta al giudice fissare la pigione iniziale (consid. 3.2.3). Applicazione al caso concreto (consid. 3.3).

Erwägungen

E. 3

En vertu de l' art. 270 al. 1 CO , le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO . Selon l' art. 269 CO , le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et, selon l' art. 269a let. a CO , il est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

E. 3.1

Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet

au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 147 III 14 consid. 4.2 et l'arrêt cité). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 140 III 433 consid. 3.1). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (arrêt 4A_191/2018 précité consid. 3.1 et les arrêts cités). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 144 III 514 consid. 3.2). BGE 148 III 209 S. 213

E. 3.2

Lorsque, dans la formule officielle, le bailleur s'est prévalu des loyers usuels pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire, il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial (ATF 147 III 431 consid. 3.2.1; ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.2).

E. 3.2.1

Le loyer initial est présumé abusif (présomption de fait) lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer précédent, soit de beaucoup plus que 10 %, et que cela ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 431 consid. 3.3). Cette présomption peut être affaiblie par le bailleur s'il parvient à éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à sa véracité (ATF 147 III 431 consid. 4.2). Pour éveiller de tels doutes, il est par exemple envisageable que le bailleur se réfère à un certain nombre de logements de comparaison et/ou à des statistiques officielles ou à des statistiques ne répondant pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 en lien avec l'al. 1 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221. 213.11) (cf. pour les détails, ATF 147 III 431 consid. 4.3.1). Le juge cantonal doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3).

E. 3.2.2

S'il arrive à la conclusion que le bailleur a éveillé des doutes fondés sur la présomption, celle-ci tombe. Dans ce cas, il incombe au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial à l'aide de cinq objets comparables ou d'une statistique officielle (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3).

E. 3.2.3

En revanche, si le bailleur ne parvient pas à éveiller des doutes fondés, la présomption du loyer abusif s'applique en faveur du locataire (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3). Dans ce cas, le loyer convenu est présumé abusif et il incombe au juge de fixer lui-même le loyer initial. En effet, sous peine de commettre un déni de justice, il doit arrêter un loyer même si les parties n'ont pas apporté de moyens de preuve (ATF 139 III 13 consid. 3.5.1). Se pose ainsi

la question de savoir comment le juge doit procéder pour fixer le loyer initial si les parties n'ont pas fourni d'éléments pertinents. BGE 148 III 209 S. 214 Dans l' ATF 139 III 13 consid. 3.5 ss, le Tribunal fédéral a qualifié le loyer initial d'abusif et a dû arrêter lui-même le loyer initial; dans le cas concret, faute d'éléments produits par les parties, il a estimé conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire. Tel ne doit toutefois pas être systématiquement le cas. En effet, le juge du fait jouit d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial dans un cas concret. En s'inspirant de la jurisprudence récente rendue en lien avec le critère du rendement net (ATF 147 III 14 consid. 6.1.2 et 6.1.3; ATF 142 III 568 consid. 2.1), en l'absence d'éléments permettant de fixer le loyer selon l' art. 11 OBLF , même lorsque le défaut est imputable au bailleur, il y a lieu de procéder comme suit: a) En l'absence de tout élément de preuve, il faut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire. b) S'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales, mêmes si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l' art. 11 al. 4 OBLF , il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge.

E. 3.3

En l'occurrence, il n'est pas contesté que le logement litigieux se trouve dans un immeuble ancien et que le critère des loyers usuels du quartier est donc prioritaire, critère que l'intimée a d'ailleurs invoqué dans la formule officielle. Il n'est pas non plus contesté que le loyer initial a été qualifié d'abusif. L'arrêt du 30 octobre 2019 de la cour cantonale a été rendu avant les précisions de la jurisprudence apportées par l' ATF 147 III 431 précité, mais il aboutit à un résultat conforme à celles-ci. Au vu de l'augmentation de loyer de 46 % par rapport au loyer du précédent locataire, le loyer initial était présumé abusif. La bailleresse n'a pas fourni d'éléments suffisants pour éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à la véracité de cette présomption, de sorte que cette présomption s'applique. Il appartenait ainsi aux juges de procéder eux-mêmes à la fixation du loyer initial.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.