

BGer 4A_13/2013 vom 28. Mai 2013

Bundesgericht, 2013-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_13_2013

FR: TF 4A_13/2013 du 28 mai 2013

IT: TF 4A_13/2013 del 28 maggio 2013

Erwägungen

E. 1.1

Le litige porte essentiellement sur la fixation du loyer. Compte tenu de la divergence séparant les parties devant l'autorité précédente (la bailleresse soutient que le loyer est fixé à 47'016 fr. par an, tandis que la locataire soutient qu'il s'élève à 14'600 fr. par an), il n'est pas douteux que la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise en matière de droit du bail est ici atteinte (cf. art. 74 al. 1 let. a LTF).

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions touchant ses intérêts pécuniaires et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi .

E. 1.2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Il peut donc également être formé pour violation d'un droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313).

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). La partie recourante qui se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits doit présenter une argumentation répondant aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En l'espèce, la recourante présente son propre état de fait, mais on ne voit pas en quoi l'état de fait dressé par la cour cantonale devrait être qualifié d'arbitraire, de sorte qu'il faut se fonder exclusivement sur celui-ci.

E. 1.4

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

E. 2.1

La locataire avait formé initialement une demande en réduction du loyer (art. 270a CO), réclamant un calcul selon la méthode absolue à l'issue de la période d'indexation (cf. ATF 123 III 76 consid. 4c) en vue de déterminer si le loyer ne procure pas à la bailleresse un rendement excessif (art. 269 CO). Elle se fondait alors sur le loyer convenu entre les parties, qui avait été augmenté successivement par trois avis de majoration. En cours de procédure, la décision administrative a modifié profondément la situation quant au loyer dû. En effet, il a été décidé que le loyer dû entre les parties, dès le début du bail (le 1er novembre 2005) jusqu'au 31 octobre 2008 était fixé à 14'600 fr. par an charges non comprises. Un nouveau litige a alors surgi entre les parties: la bailleresse aurait voulu que le loyer soit ramené au niveau du loyer conventionnel après cette dernière date, tandis que la locataire soutenait qu'il fallait raisonner avec l'idée que le loyer est de 14'600 fr. au 31 octobre 2008. Elle a donc pris de nouvelles conclusions demandant au juge de constater le loyer dû entre les parties après le 31 octobre 2008, cette question étant devenue litigieuse.

Savoir s'il est possible, en cours d'instance, d'exercer une nouvelle action et de prendre de nouvelles conclusions est une question qui relève de la procédure applicable. Compte tenu de la date d'introduction de la demande, la procédure restait soumise en première instance au droit cantonal (art. 404 al. 1 CPC). Or le recours en matière civile n'est pas ouvert pour se plaindre d'une violation du droit cantonal (art. 95 LTF). La partie recourante ne peut se plaindre que d'une violation du droit fédéral, en particulier une violation de l'interdiction de l'arbitraire (ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382 s.; 133 I 201 consid. 1 p. 203). Elle doit alors démontrer l'arbitraire par une motivation circonstanciée répondant aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF (sur la notion d'arbitraire: ATF 138 I 49 consid. 7.1 p. 51, 305 consid. 4.3 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.; 138 IV 13 consid. 5.1 p. 22).

La cour cantonale a analysé avec soin la question, en citant plusieurs dispositions cantonales ainsi que la doctrine qui s'y rapporte. Elle est parvenue à la conclusion que le droit cantonal permet de modifier les conclusions en cas de faits nouveaux et qu'il est possible, par de simples conclusions, de présenter des demandes additionnelles sans tentative préalable de conciliation lorsqu'il y a connexité (arrêt attaqué consid. 3.1).

Contrairement aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF , la recourante n'entreprend pas de critiquer sérieusement cette motivation; elle ne cite en tout cas pas avec précision une disposition cantonale qui rendrait insoutenables les conclusions contenues dans l'arrêt attaqué. Ainsi, l'arbitraire n'est pas démontré. La recourante semble surtout faire valoir que la requête initiale était elle-même insuffisamment motivée. La cour cantonale a examiné cette question au considérant 2.3 de son arrêt. Dès lors que la locataire demandait un calcul de rendement à l'issue de la période d'indexation, sa démarche était parfaitement compréhensible en regard de la jurisprudence (cf. ATF 123 III 76 déjà cité), de sorte que l'on cherche en vain pourquoi cette demande devrait être considérée comme irrecevable pour défaut de motivation suffisante. Sur ce point également, la recourante n'a pas démontré l'arbitraire et son grief doit être rejeté.

E. 2.2

Invoquant la violation de nombreuses dispositions du droit fédéral, la recourante conteste longuement que les diverses conditions pour une réduction du loyer au sens de l' art. 270a CO soient réunies.

Le juge de première instance a cependant rejeté la demande de réduction de loyer formée par la locataire et, celle-ci n'ayant pas exercé d'appel, le sort de cette action est définitivement liquidé. Il est donc sans pertinence de se demander à ce stade si la locataire aurait pu ou non obtenir une réduction du loyer, puisque cette demande n'est plus litigieuse. La décision rendue est une décision en constatation de droit, fixant le loyer dû entre les parties après le 31 octobre 2008.

E. 2.3

Invoquant à nouveau la violation de plusieurs normes de droit fédéral, la recourante revient sur les rapports entre le droit public cantonal et le droit privé fédéral.

On ne peut cependant pas soumettre au Tribunal fédéral plusieurs fois la même question dans la même cause. L'arrêt rendu par la Ire Cour de droit public le 12 février 2013 a constaté que le droit public cantonal ne portait pas atteinte au principe de la primauté du droit fédéral (art. 49 Cst.) et que l'autorité cantonale disposait d'une base légale suffisante pour imposer le loyer dû entre les parties du 1er novembre 2005 au 31 octobre 2008. Il n'y a pas à revenir sur ces questions qui ont été tranchées avec autorité de chose jugée (cf. sur la compatibilité avec le droit civil fédéral des règles cantonales établissant un contrôle des loyers après l'exécution de travaux de rénovation: arrêt 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2, in SJ 2005 I p. 485).

Il en résulte que le loyer dû entre les parties s'élevait à 14'600 fr. par an le 31 octobre 2008.

Si la bailleresse entendait augmenter le loyer après cette date, elle devait notifier un avis de majoration sur une formule officielle correctement remplie (art. 269d CO). Le contenu de l'avis de majoration doit répondre aux exigences de l' art. 19 OBLF . Il doit en particulier indiquer le montant de l'ancien loyer (art. 19 al. 1 let. a ch. 1 OBLF). Le législateur a ainsi institué une forme écrite qualifiée et, si le contenu de la communication n'est pas suffisamment précis, la majoration de loyer est nulle (ATF 121 III 6 consid. 3a et 3b; 120 II 206 consid. 3b).

Les avis de majoration produits ne mentionnent jamais le loyer dû entre les parties entre le 1er novembre 2005 et le 31 octobre 2008, qui constitue pourtant le dernier loyer valablement fixé. L'indexation demandée n'est dès lors pas compréhensible, puisqu'elle

repose sur une base fausse. En considérant qu'il n'y a pas eu d'avis de majoration correctement rempli pour la période postérieure au 31 octobre 2008 et que le loyer n'a par conséquent pas été valablement augmenté après cette date, on ne voit pas que la cour cantonale ait violé le droit fédéral. La recourante ne critique d'ailleurs pas sérieusement ce point, alors même qu'il s'agit du fondement de la décision qu'elle attaque.

La recourante affirme que la cour cantonale aurait fondé le loyer dû après le 31 octobre 2008 sur le droit cantonal, mais cette assertion ne trouve aucun point d'appui dans l'argumentation contenue dans l'arrêt attaqué. Le loyer est resté fixé à son niveau au 31 octobre 2008 pour le motif que le bailleur n'a pas augmenté le loyer pour une période postérieure au moyen d'un avis officiel correctement rempli.

E. 2.4

A la fin de son recours, la bailleuse, invoquant à nouveau la violation de nombreuses dispositions de droit fédéral, soutient qu'il n'y avait pas lieu à une réduction de loyer en application de l'art. 270a CO (dont les conditions ne seraient pas remplies) et qu'elle n'a pas pu faire valoir ses moyens de preuves à cet égard.

Toute cette discussion est absolument sans pertinence, puisque - comme on l'a déjà vu - la demande de réduction du loyer formée par la locataire a été rejetée déjà en première instance et que, faute d'appel, elle n'est plus litigieuse devant le Tribunal fédéral. La recourante ne peut se plaindre du rejet de la demande en réduction de loyer, étant donné que cette décision lui est favorable (art. 76 al. 1 let. b LTF).

Le recours doit être entièrement rejeté.

E. 3

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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