

BGer 4A 341/2009 vom 6. Oktober 2009

Bundesgericht, 2009-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_341_2009

FR: TF 4A 341/2009 du 6 octobre 2009

IT: TF 4A 341/2009 del 6 ottobre 2009

Regeste

contrat de bail à loyer; contestation du loyer initial | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

L'affaire pécuniaire qui a donné lieu au prononcé de l'arrêt soumis à l'examen du Tribunal fédéral porte sur une différence de loyer de 6'900 fr. par an (1'190 fr. - 615 fr. x 12). Le bail étant de durée indéterminée, il faut multiplier ce montant par vingt, conformément à l' art. 51 al. 4 LTF , pour déterminer la valeur litigieuse (ATF 121 III 397 consid. 1). Ainsi, la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. exigée en matière de bail à loyer est manifestement atteinte (art. 74 al. 1 let. a LTF).

E. 1.2

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions relatives au montant du loyer dû (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le présent recours en matière civile est donc 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. 1.3

Le recours peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni 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 invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 104). Eu égard à 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 134 III 102 consid. 1.1 p. 105). 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. 1.4

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 134 V 53 consid. 4.3 p. 62 - 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 (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4 p. 140). Une modification de l'état de fait ne peut cependant être demandée que si elle est susceptible d'influer 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).

E. 1.5

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

Les conditions auxquelles l'art. 270 al. 1 CO subordonne le droit du locataire de contester le montant du loyer initial ne sont pas litigieuses en l'espèce. La controverse porte uniquement sur le caractère abusif ou non du loyer mentionné dans le contrat de bail liant les parties. A cet égard, la recourante soutient que l'autorité précédente aurait dû lui permettre de justifier le montant du loyer initial en se basant sur le critère des loyers comparatifs et elle affirme avoir rapporté la preuve du fait que le loyer convenu se situait dans les limites des loyers usuels du quartier. Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale a examiné, à titre surabondant, la question des loyers comparatifs et elle est arrivée à la conclusion, déjà tirée par les premiers juges, que la bailleresse n'avait pas rapporté la preuve que le loyer en cause n'excédait pas les limites des loyers usuels du quartier. Quoique subsidiaire, cet argument, à le supposer conforme au droit fédéral, suffirait à justifier la solution adoptée par la Chambre des recours. Pour le surplus, la recourante ne soutient pas qu'il eût appartenu aux intimés de prouver que le loyer accepté par eux n'était pas comparable aux loyers pratiqués dans le quartier où se situe son immeuble. Elle ne démontre pas non plus, ni même ne prétend, que les juges cantonaux, une fois constaté le caractère abusif dudit loyer, ne pouvaient pas considérer, sans violer le droit fédéral, que le loyer non abusif correspondait au loyer payé par le précédent locataire. Dès lors, la Cour de céans n'examinera pas ces deux questions et concentrera son attention sur l'application qui a été faite, in casu, du critère des loyers comparatifs.

E. 3.1

Selon l'art. 269a let. a CO , le loyer n'est en règle générale pas abusif s'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. L'art. 11 al. 1 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) dispose que les loyers déterminants pour la constatation des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont ceux des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En règle générale, le juge doit disposer d'au moins cinq éléments de comparaison. Il doit effectuer des comparaisons concrètes et l'autorité cantonale de dernière instance doit indiquer exactement les critères utilisés par elle; sur cette base, le Tribunal fédéral contrôle librement si les loyers usuels sont établis conformément au droit fédéral (ATF 123 III 317 consid. 4a). Les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs; il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues depuis le moment où ils ont été fixés (ATF 127 III 411).

E. 3.2

La recourante a indiqué onze exemples de logements loués qu'elle tient pour aptes à la comparaison. Le Tribunal des baux en a écarté huit. Pour sa part, la Chambre des recours en a retenu quatre dans l'hypothèse la plus favorable à la bailleresse, à savoir les nos 1, 4, 5 et 11. Selon la recourante, deux autres appartements - les nos 3 et 9 - rempliraient les critères fixés par l'art. 11 OBLF. Comme l'intéressée n'indique pas en quoi il serait contraire au droit fédéral de ne pas retenir les autres éléments de comparaison fournis par elle, seuls les appartements nos 3 et 9 feront l'objet du présent examen. L'autorité précédente a écarté l'exemple n° 3 parce qu'il s'agit d'un appartement sis dans un immeuble construit en 1900, c'est-à-dire trente ans avant la construction de l'immeuble abritant l'appartement en cause. En cela, elle s'est conformée à la jurisprudence fédérale selon laquelle une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (arrêt 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c/bb). De surcroît, contrairement à ce qu'affirme la recourante, l'année de construction n'est pas le seul motif ayant conduit les juges cantonaux à écarter cet exemple, puisqu'ils relèvent, en outre, que la très grande majorité des loyers pour les appartements de deux pièces et demie sis dans l'immeuble en question est inférieure à 1'000 fr. par mois. Or, la recourante laisse intact cet argument supplémentaire. Rappelant que l'emplacement est le premier critère évoqué par l'art. 11 OBLF, la cour cantonale a encore écarté le logement de l'immeuble n° 9 comme élément de comparaison au motif qu'il se trouve dans un environnement calme, alors que l'immeuble litigieux est dans un environnement bruyant, sur un axe routier. Quoi qu'en dise la recourante, quand bien même les autres caractéristiques des deux appartements comparés auraient été identiques, il n'était nullement contraire au droit fédéral d'accorder de l'importance à cet élément distinctif pour ne pas retenir l'appartement n° 9 comme élément de comparaison (cf. ATF 123 III 317 consid. 4b/ee). Cela étant, l'autorité précédente n'a pas violé le droit fédéral dans l'application du critère des loyers comparatifs.

E. 4.1

Dans un dernier moyen, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé son droit d'être entendue en omettant d'attirer son attention sur le fait que le loyer litigieux serait examiné uniquement sous l'angle du rendement net de la chose louée (art. 269 CO) et que, faute pour elle d'avoir produit les pièces nécessaires au calcul de ce rendement, ses conclusions seraient purement et simplement rejetées. A son avis, les juges cantonaux auraient dû tout au plus annuler le jugement de première instance et renvoyer la cause au Tribunal des baux afin de lui permettre, notamment, de démontrer l'impossibilité de produire lesdites pièces.

E. 4.2

Considéré dans le contexte de l'argumentation développée par la recourante, cet ultime grief apparaît pour le moins singulier. La bailleresse a, en effet, toujours soutenu que, s'agissant d'un appartement sis dans un immeuble ancien, la hiérarchie des critères déterminants pour décider du caractère abusif ou non du loyer initial devait être inversée et la préférence accordée au critère des loyers comparatifs. Or, c'est bien ce critère que les deux juridictions cantonales ont appliqué en l'espèce: la première, à titre principal; la seconde, à titre surabondant. Et la recourante a eu l'occasion de formuler ses observations à ce sujet. Dès lors, on peine à discerner en quoi il lui serait d'une quelconque utilité de pouvoir établir qu'elle n'était pas en mesure de produire les pièces indispensables pour calculer le rendement net de la chose louée, autrement dit pour appliquer un critère qui, selon sa propre

thèse, doit céder le pas à celui qui a été appliqué par les deux instances précédentes. Il est, au demeurant, douteux que la recourante soit de bonne foi en formulant le grief en question. C'est le lieu de rappeler que les intimés avaient requis la production, par elle, des pièces nécessaires au calcul du rendement net de la chose louée; que, par décisions des 7 février et 15 mai 2007, confirmées le 13 juin 2007, la présidente du Tribunal des baux avait ordonné la production de ces pièces; que toutefois, la bailleresse, arguant du caractère non pertinent du critère du rendement net en l'espèce, avait refusé de donner suite à ces injonctions. Dans ces conditions, venir soutenir, une fois connu le sort du procès, que l'on n'a pas été mis en mesure de démontrer l'impossibilité de produire les pièces pertinentes, comme le fait aujourd'hui la recourante, confine à la témérité.

E. 5

Le présent recours ne peut, dès lors, qu'être rejeté. En conséquence, son auteur devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF) et verser des dépens aux intimés (art. 68 al. 1 et 2 LTF) qui en seront créanciers solidaires.

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