

BGer 4A_36/2017 vom 2. März 2017

Bundesgericht, 2017-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_36_2017

FR: TF 4A_36/2017 du 2 mars 2017

IT: TF 4A_36/2017 del 2 marzo 2017

Erwägungen

E. 1

Dès le 1er avril 1997, Z. _____ a pris à bail un appartement de trois pièces au troisième étage d'un bâtiment du quartier de la Jonction à Genève. Le loyer annuel était fixé à 10'596 fr., frais accessoires en sus.

Le 12 janvier 2015, devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, la locataire a ouvert action contre la bailleresse X. _____ SA. Après réduction des conclusions présentées, le tribunal était requis de diminuer le loyer initial de 26,47% à compter du 1er avril 2015, d'une part, et d'ordonner la restitution des montants versés en sus du montant diminué, d'autre part. La demanderesse faisait valoir que depuis la conclusion du contrat, le taux hypothécaire de référence s'était abaissé de 5% à 2%.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action; elle a allégué que le loyer de l'appartement occupé par la demanderesse était inférieur à ceux pratiqués dans le quartier.

Le tribunal a tenu audience le 6 octobre et le 3 décembre 2015; il a alors visité l'appartement et inspecté le bâtiment. Les parties ou leurs conseils ont plaidé lors d'une nouvelle audience le 26 janvier 2016.

Le tribunal s'est prononcé le 9 mars 2016. Accueillant l'action, il a fixé le loyer annuel à 7'788 fr. dès le 1er avril 2015 et il a condamné la défenderesse à « rembourser le trop-perçu ».

E. 2

La défenderesse a appelé du jugement. Elle a conclu principalement au rejet de l'action; subsidiairement, elle a requis l'autorité d'appel de fixer le loyer annuel à 8'808 francs. Elle arguait notamment de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation intervenue depuis le début du contrat.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 5 décembre 2016; elle a confirmé le jugement.

Selon son arrêt, le motif d'augmentation du loyer tiré de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation, en principe apte à compenser totalement ou partiellement un éventuel motif de diminution du loyer, ne peut pas être invoqué en appel pour la première fois; à ce stade du procès, ce moyen est irrecevable au regard de l' art. 317 al. 1 CPC concernant les faits et moyens de preuve nouveaux.

E. 3

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de fixer le loyer litigieux à 8'808 fr. par année dès le 1er avril 2015. Elle soutient que

la Cour de justice aurait dû prendre en considération la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation; pour le surplus, le jugement d'appel n'est pas contesté.

La demanderesse n'a pas été invitée à procéder.

E. 4

D'après l' art. 51 al. 1 let. a LTF , les plus récentes conclusions articulées devant la Cour de justice sont déterminantes pour le calcul de la valeur litigieuse. Le différend portait alors sur une prestation périodique annuelle au montant de 2'808 francs. Egale à vingt fois ce montant selon l' art. 51 al. 4 LTF , la valeur litigieuse excède le minimum de 15'000 fr. exigé par l' art. 74 al. 1 let. a LTF dans une contestation en matière de droit du bail à loyer. Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont pour le surplus satisfaites.

E. 5

La demanderesse exerce l'action prévue par l' art. 270a al. 1 et 2 CO selon lequel le locataire peut, en cours de bail, contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que par suite d'une notable modification des bases de calcul, la chose louée procure au bailleur un rendement excessif selon les critères des art. 269 et 269a CO .

Les bases de calcul comprennent notamment le taux hypothécaire de référence selon l' art. 269a let. b CO et les art. 12a et 13 OBLF , et l'indice suisse des prix à la consommation selon les art. 269a let. e CO et 16 OBLF. L'incidence d'une baisse du taux hypothécaire peut être compensée, le cas échéant et à due concurrence, par celle d'une hausse de l'indice des prix; elle peut aussi être compensée par d'autres facteurs d'augmentation du loyer admis selon l' art. 269a CO . Le bailleur peut également opposer à l'action, le cas échéant et sur la base de l' art. 269a let. a CO , que le loyer contesté se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (Marino Montini et Carole Wahlen, in Droit du bail à loyer et à ferme, François Bohnet et al., éd., 2017, n° 30 ad art. 270a CO ; Peter Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, nos 20 et 21 ad art. 270a CO).

En l'état de la présente cause, la baisse du taux hypothécaire et son incidence sur le loyer fixé en 1997 sont incontestées. La défenderesse ne prétend plus que ce loyer s'inscrive dans les limites des loyers usuels dans le quartier; en revanche, elle persiste à soutenir que les juges d'appel auraient dû prendre en considération une hausse de l'indice des prix.

E. 6

Quelle que soit la valeur litigieuse, l'action en diminution du loyer est soumise à la procédure civile simplifiée selon l' art. 243 al. 2 let. c CPC. En dérogation à la maxime des débats ordinairement consacrée par l' art. 55 CPC , l' art. 247 al. 2 let. a CPC prescrit au juge d'établir les faits d'office. Cette disposition impose la maxime inquisitoire dite simple, sociale ou atténuée. Le juge de première instance n'est pas tenu d'instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; il doit en revanche interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, le juge doit inviter cette partie à compléter ses moyens (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 et 2.3.2; ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238 relatif à l'art. 274d al. 3 aCO).

En liaison avec l' art. 229 al. 3 CPC , l' art. 247 al. 2 let. a CPC autorise les parties à alléguer des faits et à offrir des preuves aussi longtemps que le jugement de première instance n'est pas arrêté. Plus tard, c'est-à-dire en appel, l'introduction de faits ou de moyens de preuve

nouveaux n'est en revanche plus admise, sinon aux conditions restrictives posées par l' art. 317 al. 1 CPC . Le juge d'appel doit ainsi refuser de prendre en considération un fait nouvellement allégué si ces conditions ne sont pas accomplies et que le premier juge a pu ignorer ce fait sans méconnaître la maxime inquisitoire simple, autrement dit sans violer le droit de procédure à appliquer par lui (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 p. 576; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376/377).

E. 7

La défenderesse fait valoir que la variation de l'indice suisse des prix à la consommation est un fait notoire aux termes de l' art. 151 CPC , dont la preuve n'est donc pas nécessaire selon le texte de cette disposition légale. Selon un arrêt du Tribunal fédéral relatif à l' art. 67 LP (ATF 135 III 88 consid. 4.1 p. 89) et selon la doctrine semble-t-il unanime (Franz Hasenböhler, in *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, Thomas Sutter-Somm et al., éd., 3e éd., 2016, n° 3c ad art. 151 CPC ; voir aussi Christian Leu, in *Schweizerische Zivilprozessordnung*, Alexander Brunner et al., éd., 2e éd., 2016, n° 7 ad art. 151 CPC ; Jürgen Brönnimann, in *Commentaire bernois*, 2012, n° 8 ad art. 151 CPC ; Nicolas Passadelis, in *Schweizerische Zivilprozessordnung*, Baker & McKenzie, éd., 2010, n° 7 ad art. 151 CPC ; Bernard Corboz, in *Commentaire de la LTF*, 2e éd., 2014, n° 13b ad art. 99 LTF ; Fabienne Hohl, *Procédure civile*, 2e éd., vol. I, 2016, n° 1615 p. 269), il n'est pas non plus nécessaire d'alléguer un fait notoire. La défenderesse soutient également que le Tribunal des baux et loyers a violé l' art. 247 al. 2 let. a CPC en omettant d'attirer l'attention des parties sur ce fait notoire et sur l'influence qu'il pouvait exercer sur l'issue de la cause. Elle souligne que les art. 269 et ss CO relatifs à la protection des locataires contre les loyers abusifs ne comportent aucune règle qui interdise au juge, sur le modèle de l' art. 142 CO concernant la prescription, de suppléer d'office un moyen de défense pertinent.

En l'espèce, la portée des art. 151 et 247 al. 2 let. a CPC doit être appréciée en prenant aussi en considération l' art. 58 al. 1 CPC . Celui-ci consacre la maxime de disposition, laquelle signifie qu'il n'incombe pas au juge mais exclusivement aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent faire valoir les moyens et prétentions qui leur appartiennent (Christoph Hurni, in *Commentaire bernois*, 2012, n° 3 ad art. 58 CPC). Ce principe libéral se trouve aussi à la base de l' art. 142 CO (ATF 101 Ib 348 p. 349 in medio). De par l' art. 58 CPC , il est pleinement valable dans les contestations en matière de bail à loyer. De plus, pour se garder d'éveiller la suspicion de partialité et de se rendre récusable au regard de l' art. 47 al. 1 let. f CPC (David Rüetschi, in *Commentaire bernois*, 2012, n° 46 ad art. 47 CPC), le juge doit adopter une attitude neutre et réservée à l'égard de toutes les parties; c'est pourquoi il ne peut qu'avec la plus grande retenue conseiller l'une d'elles au détriment de l'autre.

Devant le Tribunal des baux et loyers, la défenderesse s'est bornée à soulever le moyen de défense offert par l' art. 269a let. a CO , tiré des loyers usuels dans le quartier, moyen qui devait entraîner le rejet complet de l'action en diminution du loyer. La défenderesse aurait pu faire valoir de surcroît, à titre subsidiaire et pour aboutir à un rejet seulement partiel de cette action, à défaut du rejet complet, un moyen autre et totalement indépendant, offert par l' art. 269a let. e CO et fondé sur la hausse de l'indice des prix. La défenderesse ne l'a pas fait. Au regard de l'ensemble des principes de procédure ci-mentionnés et contrairement à l'argumentation développée devant le Tribunal fédéral, le Tribunal des baux et loyers n'avait pas le devoir d'étudier de son propre chef, puis de suggérer à la défenderesse un moyen subsidiaire qui était dépourvu de tout rapport avec le seul moyen effectivement soulevé. Il

apparaît plutôt que la Cour de justice a correctement contrôlé l'application de l' art. 247 al. 2 let. a CPC par les juges du premier degré, et qu'elle a elle-même correctement appliqué l' art. 317 al. 1 CPC à un allégué - la hausse de l'indice des prix - que la défenderesse prétendait introduire en appel pour la première fois.

E. 8

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

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