

BGer 4A_507/2009 vom 5. Januar 2010

Bundesgericht, 2010-01-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_507_2009

FR: TF 4A_507/2009 du 5 janvier 2010

IT: TF 4A_507/2009 del 5 gennaio 2010

Erwägungen

E. 1

Selon la Chambre d'appel, le recourant n'a pas été en mesure d'établir que le loyer versé par l'intimé était inférieur au loyer usuel du quartier, faute d'avoir présenté cinq exemples susceptibles d'être valablement comparés à l'objet loué.

E. 1.1

Un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite, à la condition que le bailleur soit en droit d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, notamment parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO). Pour déterminer ce dernier, le juge doit en règle générale disposer d'au moins cinq éléments de comparaison (cf. art. 11 al. 1 et 3 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 [OBLF; RS 221.213.11]; ATF 123 III 317 consid. 4a; arrêt 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 consid. 4a, in SJ 2001 I p. 247).

E. 1.2

Le recourant a présenté en appel de nouvelles fiches de référence relatives à des objets de comparaison. La Chambre d'appel a jugé que cela revenait à alléguer des faits nouveaux, procédé inadmissible en seconde instance.

Savoir si la production de nouvelles pièces en instance d'appel est licite est une question de droit de procédure cantonal. Or, le Tribunal fédéral ne peut examiner l'application du droit cantonal que sous l'angle d'une violation d'un droit constitutionnel, en particulier d'une violation de l'interdiction de l'arbitraire (cf. ATF 135 I 106 consid. 2.6; 133 III 462 consid. 2.3), et cela à la condition qu'un tel grief soit expressément soulevé et motivé (art. 106 al. 2 LTF). Ce n'est pas le cas en l'espèce.

E. 1.3

De tous les objets comparatifs présentés à temps, la Chambre d'appel a retenu que seuls quatre pouvaient entrer en ligne de compte pour une comparaison, les autres ayant été construits plus de vingt ans après l'immeuble du recourant. Le recourant ne démontre pas que cette dernière constatation de fait serait arbitraire; elle lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral vient de juger qu'une comparaison avec des immeubles construit plus de vingt ans plus tôt ou plus tard était exclue (cf. arrêts 4A_408/2009, 4A_410/2009 et

4A_412/2009 rendus en séance publique le 15 décembre 2009). Cela scelle le sort du grief, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant les quatre objets restants. En effet, ils ne sont de toute façon pas assez nombreux pour établir le loyer usuel du quartier. Une inspection de ces objets par l'autorité cantonale était dès lors inutile; la maxime d'office (cf. art. 274d al. 3 CO) n'y change rien.

E. 1.4

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté.

E. 2

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens de l'intimé sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al.1 ainsi qu' art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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