

BGer 4A 554/2021 vom 2. Mai 2022

Bundesgericht, 2022-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_554_2021

FR: TF 4A 554/2021 du 2 mai 2022

IT: TF 4A 554/2021 del 2 maggio 2022

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

Les conclusions soumises au Tribunal fédéral sont dirigées contre l'arrêt du 10 septembre 2021 de la cour cantonale, tandis que la motivation présentée tend aussi à invalider l'arrêt que cette autorité a rendu le 30 octobre 2019. Le plus récent arrêt de la cour cantonale est une décision finale susceptible de recours selon l' art. 90 LTF . L'arrêt du 30 octobre 2019 est une décision incidente qui peut être attaquée avec cette décision finale, dans la mesure où elle influe sur le contenu de celle-ci, conformément à l' art. 93 al. 3 LTF . La décision incidente, renvoyant la cause au Tribunal des baux afin qu'il procède à une nouvelle fixation du loyer initial, a une influence évidente sur le contenu de la décision finale. Par ailleurs, il importe peu que les recourants n'aient pas pris de conclusions formelles en lien avec la décision incidente (cf. art. 42 al. 1 LTF), dès lors que celle-ci fait l'objet de griefs suffisamment motivés en droit (arrêts 4A_553/2020 du 16 février 2021 consid. 1; 4A_424/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1.5.1 et les références citées). Pour le surplus, les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par

l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées. Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (ATF 136 III 552 consid. 4.2).

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).

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 OBLF (cf. pour les détails, voir 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. 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.

E. 4

Les recourants contestent uniquement le montant du loyer initial arrêté par les juges.

E. 4.1

Dans son arrêt du 30 octobre 2019, la cour cantonale a considéré que le loyer initial ne pouvait être fixé sur la seule base du loyer du locataire précédent; il devait notamment être déterminé à l'aune des statistiques, en les pondérant au besoin pour tenir compte des caractéristiques de l'appartement litigieux. La cour cantonale a relevé que " la statistique vaudoise " apparaissait conforme aux réquisits de la jurisprudence fédérale. Elle n'a toutefois pas expliqué précisément à quelle statistique elle faisait référence. Statuant sur renvoi, le Tribunal des baux s'est fondé sur les statistiques de l'OFS relatives au " loyer moyen par m² en francs selon le nombre de pièces, par canton " comme base de calcul, ce qu'a confirmé par la suite la cour cantonale.

E. 4.2

Tout d'abord, les recourants soutiennent que comme la bailleuse n'avait fourni aucun élément permettant aux juges d'arrêter le loyer, ces derniers devaient s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire. Ensuite, les recourants font valoir que les statistiques utilisées par les juges ne sauraient être considérées comme des statistiques au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF et ne pouvaient être appliquées. Or, tel que mentionné au consid. 3.2.3 supra, lorsque le juge doit fixer lui-même le montant du loyer initial, et si les parties n'ont pas produit d'éléments pertinents, il convient de distinguer deux situations. En l'occurrence, on ne se trouve pas dans le premier cas de figure, où le juge ne dispose d'aucun autre élément que le montant du loyer payé par le précédent locataire. Le juge a au contraire considéré que des statistiques étaient disponibles. Les statistiques de l'OFS précitées ne satisfont pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 en lien avec l'al. 1 OBLF. Pour ce faire, elles auraient dû contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement et l'état de la chose louée, de même que sur la période de construction, et tenir compte de l'évolution récente des loyers. Toutefois, en se fondant sur ces statistiques et en les pondérant avec les caractéristiques de l'appartement litigieux, en faisant usage de son expérience et de sa connaissance du marché locatif cantonal, l'instance précédente n'a pas violé le droit fédéral (cf. consid. 3.2.3 supra).

E. 4.3

Les recourants formulent ensuite deux critiques en lien avec le choix des statistiques de l'OFS précitées et la manière dont elles ont été appliquées.

E. 4.3.1

Premièrement, ils font valoir que celles-ci n'étaient pas adaptées au cas d'espèce. Selon eux, il aurait fallu se fonder sur les statistiques de l'OFS " Loyer moyen en francs selon l'époque de construction et le nombre de pièces, par grandes régions ", puisque celles-ci tenaient compte de l'âge de l'immeuble et se concentraient sur la région lémanique. Or, les juges précédents ont expliqué les raisons pour lesquelles ils ont écarté ces statistiques. Ils ont souligné qu'elles reposaient sur des données regroupant les logements d'une région comprenant l'ensemble des cantons de Genève, Vaud et Valais, soit des cantons présentant de grandes disparités au niveau du marché locatif. Les recourants ne critiquent pas réellement la motivation des juges précédents et se livrent en réalité à leur propre appréciation. Pour peu qu'il soit recevable, ce grief doit être rejeté.

E. 4.3.2

Secondement, les recourants soutiennent que leur appartement ne comporterait que trois pièces, de sorte que la constatation, selon laquelle il s'agissait d'un quatre pièces, était arbitraire. Les recourants n'ont toutefois pas formulé ce moyen de fait devant la cour cantonale, alors qu'il leur appartenait de le faire en vertu du principe de l'épuisement des griefs (ATF 143 III 290 consid. 1.1 et les références citées). Ainsi, cette critique est irrecevable.

E. 4.4

Les recourants font encore valoir que le loyer mensuel net ressortant des statistiques appliquées, soit 1'637 fr., avait été pondéré de manière arbitraire pour aboutir au montant de 1'800 fr.

E. 4.4.1

Le Tribunal des baux a relevé que l'immeuble comprenant l'appartement litigieux était composé de huit étages. Ses caractéristiques architecturales, notamment au niveau de l'entrée, lui conférait un certain standing. Il était de plus situé dans un quartier calme et privilégié, au bord du lac, sans voisinage proche, et était entouré de verdure. L'accès se faisait par une rue sans issue pour les véhicules, laquelle menait à un chemin pédestre longeant le lac. L'appartement litigieux était situé au cinquième étage. Tout le long du séjour (partie salon et partie salle à manger) était, sur plus de huit mètres, bordé de vitres donnant sur un grand balcon-terrasse de plus de 16 m². Ces séjour et balcon-terrasse jouissaient d'une vue panoramique sur le lac et les montagnes. Le hall comportait une cheminée. Le logement était en outre composé d'une cuisine agencée moderne, d'une salle d'eau en bon état avec un WC séparé, ainsi que de deux chambres de taille agréable. Les sols des chambres et pièces à vivre étaient en parquet, lequel avait été poncé et vitrifié juste avant l'entrée des locataires. Les fenêtres étaient en PVC double vitrage. La peinture des murs, plafonds et boiseries avait aussi été réfectionnée avant l'emménagement des locataires et les installations électriques révisées. Ces divers avantages plaçaient ce logement bien au-dessus de la moyenne, ce dont il convenait de tenir compte pour fixer le loyer. Quelques points négatifs devaient également être pris en considération. Ainsi, la peinture des murs des parties communes de l'immeuble était usée. S'agissant de l'extérieur de l'immeuble, les façades, les balcons et les garde-corps avaient un aspect vétuste avec, par endroits, la peinture qui s'écaillait et le béton qui présentait des ébréchures typiques d'un vieillissement par carbonatation. Globalement, il apparaissait cependant que les qualités particulières du logement dépassaient nettement les éléments négatifs relevés ci-dessus, de sorte que la donnée statistique retenue devait être pondérée positivement. En se référant à son expérience et à sa connaissance du marché locatif cantonal, le tribunal a fixé le loyer initial net à 1'800 fr. La cour cantonale a entièrement confirmé cette appréciation. Elle a notamment relevé que les locataires n'avaient pas apporté la preuve de la prétendue vétusté de l'appartement et de son manque d'entretien; la seule pièce qu'ils avaient fournie à cet égard, soit une lettre du 5 octobre 2020, avait été produite tardivement et était irrecevable.

E. 4.4.2.1

Les recourants reprochent d'abord à la cour cantonale d'avoir écarté le courrier précité. Ils soutiennent qu'il avait déjà été déposé par la partie adverse au tribunal le 16 octobre 2020; il constituait à cette époque un vrai nova et figurait déjà au dossier de première instance. Quoi qu'il en soit, ce courrier aurait trait à des travaux de rénovation qui allaient être entrepris

dans les espaces communs et sur l'enveloppe extérieure du bâtiment. Il ne concerne donc pas l'appartement litigieux en lui-même. De plus, les autorités précédentes ont déjà relevé, et pris en compte, le fait que la peinture des murs des parties communes était usée et que l'extérieur du bâtiment était vétuste.

E. 4.4.2.2

Les recourants contestent ensuite les caractéristiques positives retenues par les juges, en commençant par la qualification d'immeuble d'un " certain standing ". Ils se limitent toutefois à opposer leur propre appréciation à celle des juges précédents, sans parvenir à démontrer que ceux-ci auraient sombré dans l'arbitraire en retenant ce fait. Lorsqu'ils allèguent la vétusté de l'immeuble, ils perdent de vue que les juges précédents ont, comme susmentionné, pris cela en considération.

E. 4.4.2.3

En lien avec la cheminée de l'appartement, les recourants reprennent mot pour mot l'argumentation présentée dans leur mémoire d'appel. Ils ne critiquent pas les considérations que les juges cantonaux ont développées à cet égard. Or, il leur appartenait de s'en prendre à celles-ci et d'exposer en quoi la cour cantonale aurait elle aussi violé le droit fédéral. Cette critique ne satisfait donc pas aux exigences de motivation prévalant devant le Tribunal fédéral et s'avère ainsi irrecevable. Pour la même raison, celle liée aux travaux de réfection de la peinture et des installations électriques est également irrecevable.

E. 4.4.2.4

Les recourants reprochent encore à la cour cantonale d'avoir retenu qu'ils n'avaient pas démontré leur allégation selon laquelle " une grande partie des immeubles situés à Z._____ " jouirait d'une vue sur le lac et les montagnes. Ils soutiennent qu'il s'agirait d'un fait notoire. Tel n'est pas le cas. Il n'est d'ailleurs en aucun cas arbitraire de tenir compte de la vue panoramique dont bénéficie l'appartement des recourants, lequel se situe au cinquième étage d'un immeuble construit directement au bord du lac. Il ne s'agit pas d'une vue banale, propre à de nombreux logements, comme semblent le soutenir les recourants.

E. 4.4.2.5

S'agissant de la cuisine, les juges cantonaux ont relevé qu'elle était certes petite, mais que les premiers juges l'avaient qualifiée d'habitable, ce qui sous-entendait qu'on pouvait également y manger assis. Les recourants n'invoquent, ni ne démontrent, l'arbitraire de cette constatation. Par ailleurs, ils soutiennent que les juges ont omis le fait que les finitions de cette cuisine étaient moyennes. Ils n'ont toutefois pas soulevé ce moyen de fait devant l'instance précédente. Pour cette raison déjà, cette critique est irrecevable.

E. 4.4.2.6

Enfin, les recourants soutiennent que dans la formule officielle de notification du loyer initial, l'intimée ne s'était prévaluée que des loyers usuels dans le quartier pour justifier la hausse du loyer. Or, pour fixer le loyer initial, les juges précédents avaient pris en compte des travaux de rénovation effectués avant leur entrée dans le logement litigieux pour pondérer le loyer, soit des motifs qui n'avaient pas été invoqués par l'intimée dans la formule officielle. Ils se fondent sur l' ATF 121 III 364 consid. 4b, " approuvé par la doctrine récente ". Dans cet ATF, le Tribunal fédéral relève que le nouveau locataire peut admettre de bonne foi que seuls les motifs invoqués par le bailleur dans la formule officielle

ont entraîné une augmentation de son loyer initial par rapport au précédent loyer. Le Tribunal fédéral en déduit que si les motifs indiqués par le bailleur n'ont trait qu'à des critères relatifs, tels que la hausse des coûts ou le renchérissement, le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères, en particulier des critères absolus, à moins que le locataire ne réclame un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé. Le Tribunal fédéral a notamment répété ce principe à l'ATF 139 III 13, en ajoutant que dans le cas d'espèce, le bailleur s'était prévalu, sur la formule officielle, des loyers usuels dans le quartier pour justifier la hausse, et que les locataires n'avaient pas invoqué un critère différent de calcul du loyer. Ensuite, il a relevé que de toute manière, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus était inversée, et que le loyer initial litigieux devait être analysé sur la base des loyers usuels dans le quartier (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 et les références citées). Cette jurisprudence n'est d'aucun secours aux recourants. En effet, en l'occurrence, il n'est pas contesté que l'examen de l'admissibilité du loyer initial devait se faire à l'aune du critère absolu des loyers usuels, comme invoqué par l'intimée dans la formule officielle. Ce n'est qu'après avoir considéré le loyer convenu comme abusif que les juges, pour le fixer à nouveau, ont pondéré à bon droit les données résultant des statistiques avec l'ensemble des caractéristiques de l'appartement litigieux, selon leur expérience et leur connaissance du marché.

E. 4.4.2.7

En définitive, les recourants ne parviennent pas à démontrer que la cour cantonale aurait sombré dans l'arbitraire en retenant que les caractéristiques de leur logement étaient propres à pondérer vers le haut le loyer de 1'637 fr. ressortant des statistiques appliquées, et en fixant leur loyer mensuel initial net à 1'800 fr.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les recourants, qui succombent, prendront solidairement à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ils verseront en outre, également solidairement entre eux, une indemnité de dépens à l'intimée (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

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