

## **BGer 4A\_573/2008 vom 24. April 2009**

Bundesgericht, 2009-04-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_573\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_573_2008)

FR: TF 4A\_573/2008 du 24 avril 2009

IT: TF 4A\_573/2008 del 24 aprile 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recours est dirigé contre un jugement final ( art. 90 LTF ), rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) et en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 LTF ). Ses auteurs ont pris part à l'instance précédente et succombé dans leurs conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ). La valeur litigieuse correspond à vingt fois la part du loyer annuel encore contestée dans cette même instance (art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 4 LTF; ATF 121 III 397 consid. 1 p. 399; 118 II 422 consid. 1 p. 424); elle excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer ( art. 74 al. 1 let. a LTF ). Introduit en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours est en principe recevable.

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux ( art. 106 LTF ). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours ( art. 42 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 105 al. 1 LTF ); en règle générale, les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont irrecevables ( art. 99 al. 1 LTF ). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. ( ATF 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit ( art. 105 al. 2 LTF ). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

#### **E. 2**

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. Les demandeurs se plaignent d'une application incorrecte de cette disposition.

##### **E. 2.1**

L'art. 11 al. 1 et 3 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) prescrit 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 leur emplacement, dimension, équipement, état et année de construction (al. 1), à l'exclusion, toutefois, des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3).

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 p. 319; arrêt 4C.265/2000 du 16 janvier 2001, consid. 4, SJ 2001 I p. 247). Les loyers de référence doivent eux-mêmes n'être pas 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. 2.2**

La défenderesse a allégué sept exemples de logements loués qu'elle tenait pour aptes à la comparaison. Le Tribunal des baux en a d'emblée rejeté deux, au motif que l'identité du bailleur était inconnue et que l'on ne pouvait donc pas discerner s'il s'agissait réellement d'objets de comparaison distincts. Quatre autres exemples furent rejetés au motif que ces logements étaient tous administrés, comme celui des demandeurs, par la même gérance; de surcroît, deux de ces appartements ne se prêtaient pas à la comparaison en raison de leur équipement. En définitive, un seul des exemples pouvait être retenu, ce qui ne suffisait pas à établir les loyers usuels.

Après complément d'instruction, la Chambre des recours a constaté que les sept logements de comparaison appartiennent à des bailleurs différents. Selon son jugement, il est sans importance que quatre d'entre eux soient administrés par la même gérance. Un des logements de comparaison doit être écarté en raison de son état d'entretien; les caractéristiques des six autres « sont grosso modo comparables à celles de l'appartement litigieux, l'impression d'ensemble étant décisive ». Après adaptation de ces six loyers aux baisses du taux hypothécaire, leur moyenne s'élève à 1'911 fr.10, d'où la Chambre des recours conclut que le loyer litigieux, au montant de 1'900 fr., n'est pas abusif.

### **E. 2.3**

Dans une précédente cause, le Tribunal fédéral n'a compté que pour un seul, par rapport au minimum de cinq logements de comparaison, ceux qui dépendaient d'un seul bailleur ( ATF 123 III 317 consid. 4c/aa p. 323). Ce jugement a été critiqué en considération de ce que l'art. 11 al. 3 OBLF n'exclut pas, d'après son texte, de retenir comme éléments de comparaison plusieurs logements appartenant au même bailleur, sinon dans l'hypothèse particulière où ce bailleur occupe une position dominante sur le marché (Raymond Bisang et al., *Das schweizerische Mietrecht*, 3e éd., Zurich 2008, no 21 ad art. 269a CO ; Patrick Blaser, *La prise en considération des loyers usuels dans la fixation du loyer*, Cahiers du bail, 2001, n° 2.7 p. 11). Selon une autre opinion, l'art. 11 al. 3 OBLF n'est pas en cause et l'approche du Tribunal fédéral se justifie, néanmoins, dans la mesure où la pratique d'un bailleur appliquée à plusieurs logements n'est pas représentative de ce qui est usuel sur le marché (Peter Higi, *Commentaire zurichois*, n° 83 ad art. 269a CO ). Pour le surplus, les auteurs sont défavorables à la proposition de ne compter que pour un seul, semblablement, les logements de bailleurs différents mais administrés par la même gérance (Bisang et al., Higi, *ibid.*; Blaser, *op. cit.*, n° 2.5 p. 10; David Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n° 2.2.5 p. 460).

Dans la présente affaire, il ne se justifie pas d'étendre l'approche restrictive déjà adoptée par la Cour de céans, au sujet des logements de comparaison dépendant d'un seul bailleur, aux logements de bailleurs différents mais administrés par la même gérance. Sur ce point, le

jugement de la Chambre des recours doit être confirmé.

#### **E. 2.4**

Les demandeurs affirment que des six objets de comparaison retenus par cette autorité, aucun ne satisfait aux critères de l' art. 11 OBLF . Selon leur exposé, par rapport à leur propre appartement, plusieurs ont une pièce de plus ou une surface nettement plus importante. L'un d'eux a une cheminée de salon. Certains ont une terrasse, voire une terrasse et un jardinet, alors que leur appartement n'a qu'un balcon. A leur avis, on ne peut pas comparer un logement datant de 1981 avec le leur qui est de vingt ans plus ancien. Plusieurs logements de comparaison se trouvent à plus d'un kilomètre et demi de distance, de sorte qu'ils n'appartiennent pas au quartier. Presque tous jouissent d'une situation tranquille, alors que leur appartement est exposé aux bruits d'une route à grand trafic et d'un chemin de fer.

Afin de contrôler les comparaisons retenues par la juridiction cantonale, le Tribunal fédéral a parfois complété l'état de fait de la décision attaquée, incomplet, sur la base du jugement de première instance ( ATF 123 III 317 consid. 4b/ee p. 317). Dans la présente affaire, toutefois, aucune des deux décisions ne contient les indications nécessaires, puisque, en définitive, le Tribunal des baux n'a pas fait de comparaison et que la Chambre des recours s'est bornée à faire état de son « impression d'ensemble ». Le Tribunal fédéral n'est donc pas en mesure de se prononcer sur les critiques des demandeurs. Faute de contenir les motifs déterminants de fait, aux termes de l' art. 112 al. 1 let. b LTF , la décision attaquée doit être annulée en application de l' art. 112 al. 3 LTF .

#### **E. 2.5**

La Chambre des recours prendra elle-même une nouvelle décision qui décrira de façon précise les comparaisons effectuées pour établir les loyers usuels, ou elle renverra la cause au Tribunal des baux, selon le droit cantonal. Dans tous les cas, évidemment, on tiendra compte non seulement des loyers des logements de comparaison, mais aussi des frais accessoires respectivement inclus dans ces loyers ou perçus séparément par les bailleurs.

#### **E. 3**

Compte tenu qu'aucune des parties n'obtient gain de cause, l'émolument judiciaire doit être réparti par moitié entre les demandeurs, d'une part, et la défenderesse, d'autre part, et les dépens seront compensés.

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