

BGer 4A_675/2011 vom 9. Februar 2012

Bundesgericht, 2012-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_675_2011

FR: TF 4A_675/2011 du 9 février 2012

IT: TF 4A_675/2011 del 9 febbraio 2012

Erwägungen

E. 1

Dans les causes de droit du bail à loyer, la valeur litigieuse ouvrant la voie du recours en matière civile est de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). Elle est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'instance précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF). Le montant de la demande principale et celui de la demande reconventionnelle ne sont pas additionnés (art. 53 al. 1 LTF). Les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'elles représentent; si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital correspond aux prestations durant vingt ans (art. 51 al. 4 LTF). En instance d'appel, la conclusion principale portait sur une augmentation de loyer de 97 fr. par mois, si bien que la valeur litigieuse dans la présente cause s'élève à 23'280 fr. (97 x 12 x 20); le recours est recevable ratione valoris.

La bailleresse ne conteste plus que la place de parc présente un lien fonctionnel avec le logement donné à bail aux intimés (cf. art. 253a CO ; ATF 137 III 123 consid. 2) et que les dispositions sur la contestation du loyer sont en conséquence applicables. Il n'y a plus à y revenir.

E. 2

La recourante se plaint d'une violation des art. 269a let. a CO et 11 OBLF (RS 221.213.11). L'autorité cantonale aurait erré en exigeant que la partie bailleresse fournisse des exemples de loyers afférents à des places de parc comparables à celle louée par les intimés quant à la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction; en réalité, l'emplacement serait le seul élément comparatif déterminant pour ce type d'objet, qui consiste en un rectangle d'asphalte propre à permettre le stationnement d'une voiture.

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 (art. 269a let. a CO). Selon l' art. 11 OBLF , les loyers déterminants pour établir les loyers usuels doivent se rapporter à des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1); n'entrent toutefois pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). En règle générale, le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, à savoir cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. Il appartient au bailleur qui augmente le loyer d'apporter ces éléments de comparaison. Le juge doit effectuer des comparaisons concrètes et l'autorité cantonale de dernière instance doit indiquer exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée. Sur cette base, le Tribunal fédéral contrôle librement si les loyers usuels sont établis conformément au droit fédéral (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et 4c/aa); les exigences posées en la matière sont élevées (cf. PETER

BURKHALTER/EMMANUELLE MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n° 23 s. ad art. 269a CO).

Les points de comparaison prévus à l' art. 11 OBLF se rapportent à des logements ou locaux commerciaux, selon la lettre même de la loi. Lorsqu'il s'agit de comparer des places de stationnement pour voitures, il y a lieu, comme la recourante le relève à bon escient, de relativiser certains de ces critères. La situation géographique de la place de parc est certainement un élément déterminant, tout comme son emplacement intérieur ou extérieur, auquel cas il convient encore de distinguer selon que la place intérieure est accessible ou non par ascenseur, respectivement selon que la place extérieure est couverte ou non. Par contre, l'année de construction ou l'état de la surface de stationnement ne devrait en règle générale pas avoir de pertinence, notamment s'agissant d'une place de parc extérieure. Cette nécessaire relativisation ne dispense pas pour autant le bailleur de présenter des objets de comparaison concrets et définis.

Il ressort de l'arrêt attaqué, qui n'est pas remis en question sur ce point, que la recourante a présenté en tout et pour tout cinq exemples de comparaison; deux portent sur des places de parc situées sur le même immeuble et ne comptent dès lors que pour un. Il ne subsiste ainsi que quatre objets de comparaison, ce qui est d'emblée insuffisant pour procéder à une détermination du loyer usuel, motif pour lequel il n'y a pas lieu de les examiner plus avant. Au demeurant, l'autorité cantonale a considéré que la recourante avait uniquement fourni des informations très générales, disponibles sur internet; il ne saurait lui être fait reproche d'avoir considéré que celles-ci étaient en principe insuffisantes. La recourante n'en dit pas plus dans sa brève motivation; il ne suffit pas d'affirmer qu'il serait de notoriété publique à Genève qu'un parking à 180 fr. est une aubaine, fait qui ne ressort au demeurant pas de l'arrêt attaqué. Le grief est infondé.

E. 3

La recourante se plaint d'une violation de l' art. 270a CO . Elle reproche à l'autorité cantonale d'avoir réduit le loyer en fonction de la baisse du taux hypothécaire sans examiner si la place de parc louée lui procurait un rendement excessif et sans examiner s'il existait des motifs de hausse tels qu'une augmentation des charges. Elle estime en outre qu'il est abusif de la part des intimés d'invoquer le caractère abusif du loyer après vingt ans.

E. 3.1

La cour cantonale a constaté que la recourante n'avait fourni aucun exemple de loyer comparatif conforme à la jurisprudence et que pour le surplus, il n'appartenait pas au juge de rechercher si d'autres facteurs non allégués de majoration, relatifs ou absolus, pourraient entrer en ligne de compte.

Dans son mémoire de recours, la recourante ne dit mot à ce sujet; ce n'est que dans ses observations, déposées après l'échéance du délai de recours, qu'elle indique avoir développé dans sa demande du 18 décembre 2009 les critères de calcul du loyer. Une telle motivation est insuffisante. Au demeurant, la recourante ne prétend pas que la cour cantonale aurait appliqué de façon arbitraire le droit de procédure cantonal ou fait preuve de formalisme excessif en lui reprochant un défaut d'allégations (cf. art. 106 al. 2 LTF et ATF 134 I 83 consid. 3.2). Elle ne soutient pas non plus que les juges cantonaux auraient dû établir d'office l'existence de tels facteurs (cf. art. 274d al. 3 aCO; ATF 125 III 231 consid. 4a). Il n'y a pas à examiner la question plus avant.

E. 3.2

Une demande de diminution de loyer s'apprécie en règle générale selon la méthode relative. Le locataire peut demander une diminution notamment à cause d'une baisse des charges du bailleur, en particulier d'une baisse du taux hypothécaire de référence intervenue depuis la dernière fixation du loyer (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2). Par dernière fixation, il faut entendre, en dehors de la détermination du loyer en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul; une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, en d'autres termes qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne constitue pas un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation ultérieure (ATF 126 III 124 consid. 2a p. 126).

Lors d'une modification de loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu en outre de voir si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF). Il s'agit d'une brèche pratiquée dans la méthode relative. Le juge ne s'arrête pas à la dernière modification de loyer déclarée unilatéralement, mais poursuit son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification de loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 119 II 348 consid. 4b/dd). La portée de cette règle a toutefois été atténuée; le juge ne remonte pas au-delà d'une modification consensuelle du loyer, ou d'une transaction qui a pris en compte le taux hypothécaire, ou d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée, ou enfin d'une fixation du loyer selon la méthode absolue (ATF 119 II 348 consid. 4b; cf. aussi ATF 124 III 67 consid. 3 p. 69).

Il découle de l' art. 13 al. 4 OBLF et de la jurisprudence y relative que le fait de renoncer même pendant une longue période à demander une baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux hypothécaire ne prive pas en soi le locataire du droit de s'en prévaloir ultérieurement. Est seul déterminant le point de savoir si une fixation de loyer est intervenue dans l'intervalle et sur la base de quels critères elle a été établie. La recourante elle-même souligne qu'aucune fixation de loyer n'est intervenue entre 1991 et 2009, ce qui scelle le sort du grief d'abus de droit, formulé au demeurant après l'échéance du délai de recours.

En l'espèce, le loyer a été fixé à 816 fr. par an ou 68 fr. par mois à fin 1986; il n'a pas été constaté quel était le taux hypothécaire déterminant à cette époque. A fin 1991, à une époque où le taux hypothécaire déterminant était de 6,75%, le loyer a été augmenté à 996 fr. par an ou 83 fr. par mois, ce qui correspond à une augmentation de 22%; les intimés n'ont pas contesté cette augmentation, dont les motifs ne ressortent pas de l'arrêt attaqué. Au moment de l'augmentation litigieuse en juin 2009, le taux hypothécaire de référence était de 3,25%.

Il est notoire que les taux hypothécaires ont augmenté entre 1986 et 1991; celui pratiqué par la Banque cantonale genevoise a passé de 5,50% à 6,75% (cf. LACHAT, op. cit., p. 863), élément qui justifiait à lui seul une augmentation de loyer de 11% (art. 13 al. 1 OBLF ; cf. LACHAT, op. cit., p. 867). Il peut dès lors être admis que cette variation du taux a motivé au moins partiellement l'augmentation du loyer à fin 1991. Aucune des parties à la présente procédure ne soutient le contraire et la recourante, en particulier, ne prétend pas que l'augmentation de 1991 serait exclusivement imputable à d'autres motifs et que le taux hypothécaire déterminant pour la réduction de loyer requise par les intimés serait en conséquence celui de 1986. La réduction se détermine donc bien en fonction de la baisse du

taux entre 1991 et 2009, soit de 6,75% à 3,25%.

E. 3.3

L'autorité cantonale, se référant au jugement de première instance, a retenu que cette baisse impliquait une diminution de loyer de 27,01% (chiffre repris de LACHAT, op. cit., p. 868). La recourante ne conteste pas le calcul; il est partant acquis. Une hausse des coûts de la recourante entre 1991 et 2009 n'est pas constatée. Le loyer annuel de 996 fr. fixé à fin 1991 pouvait ainsi être réduit de 25%, conformément aux conclusions des locataires. Le loyer de 797 fr. retenu dans l'arrêt attaqué n'excède pas la baisse admissible, de sorte qu'il doit être confirmé.

E. 4

La recourante, qui succombe, supporte les frais et dépens de la procédure (art. 66 et 68 LTF).

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