

BGer 4C.124/2006 vom 29. Juni 2006

Bundesgericht, 2006-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.124_2006

FR: TF 4C.124/2006 du 29 juin 2006

IT: TF 4C.124/2006 del 29 giugno 2006

Regeste

art. 269a let. a CO; termes de comparaison | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en baisse du loyer, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 36 al. 5 et 46 OJ ; ATF 121 III 397 consid. 1), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 1.2

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas de se plaindre de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1, 2e phrase OJ), ni de la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid.2c). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

E. 1.3

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par celles-ci (art. 63 al. 1 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique adoptée par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29).

E. 2

Dans l'arrêt attaqué, la juridiction cantonale a estimé que "la preuve des loyers usuels du quartier avait été apportée", malgré la limitation à quatre des objets de comparaison, en se référant au jugement du Tribunal des baux. La demanderesse voit une violation des art. 269a let. a CO et 11 OBLF dans la restriction à quatre éléments de comparaison, ce que combattent les défendeurs, en relevant que la prise en considération d'un cinquième loyer n'aurait eu aucune incidence sur la conclusion selon laquelle "le loyer litigieux est bien inférieur au loyer du quartier".

E. 2.1

Aux termes de l' art. 269a let. a CO , ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Les conditions d'application de cette disposition ont été clairement posées dans un arrêt de principe dont il résulte que, pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui représentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (ATF 123 III 317 consid. 4a). Cette jurisprudence n'a jamais été renversée ou mise en doute par le Tribunal fédéral, qui l'a au contraire appliquée à réitérées reprises (cf. notamment arrêt 4C.275/2004 du 26 octobre 2004, consid. 3.1; 4C.176/2003 du 13 janvier 2004, consid. 3.1; 4C.323/2001 du 9 avril 2002, consid. 3b/aa; 4C.55/2001 du 4 juillet 2001, consid. 4a non publié aux ATF 127 III 411 ; 4C.40/2001 du 15 juin 2001, consid. 5b; 4C.265/2000 du 16 janvier 2001, reproduit in SJ 2001 p. 247, consid. 4a).

E. 2.2

En l'absence de circonstances exceptionnelles, il y a lieu de s'en tenir strictement à la règle claire qui veut que le loyer usuel ne soit pas établi s'il n'y a pas cinq cas de comparaison. Dès lors qu'en l'espèce, les défendeurs n'en ont produit que quatre, la décision entreprise consacre une violation de l' art. 269a let. a CO . En conséquence, le recours doit être admis, l'arrêt du 3 mars 2006 annulé et la procédure renvoyée à la juridiction cantonale pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 3

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge des défendeurs, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7 ainsi que 159 al. 1 et 5 OJ).

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